

PARTE III

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE DELLA MOBILITA' DELL'UTENZA

Art. 1 – Oggetto

Il presente regolamento disciplina la mobilità degli assegnatari di alloggi erp in conformità ai principi dettati dalla legge regionale n. 24/2001 e e ss.mm. ed ii. ed in modo particolare dall'art. 28¹⁶ della legge citata.

Art. 2 – Finalità

La mobilità degli utenti degli alloggi erp ha luogo compatibilmente con la disponibilità del patrimonio edilizio comunale; essa è attuata per le seguenti finalità :

- per soddisfare esigenze di migliori condizioni di vita e di salute del nucleo;
- per risolvere situazioni di grave disagio abitativo, sociale o economico;
- per favorire la permanenza in alloggi di erp di coloro che necessitano di sostegno sanitario o sociale;
- per perseguire un utilizzo ottimale del patrimonio abitativo pubblico;
- per attuare programmi di risanamento o ristrutturazione del patrimonio di erp degradato;
- per promuovere il passaggio in abitazioni in locazione pubbliche e/o private di coloro che hanno perso il requisito di permanenza relativo al reddito;
- per assicurare il trasferimento in altro alloggio di erp per coloro che occupano alloggi posti in vendita e per i quali non hanno esercitato il diritto di prelazione.

Art. 3 - Condizioni di mobilità

Le condizioni che verranno valutate ai fini della mobilità sono quelle di seguito elencate:

- inadeguatezza dell'alloggio occupato rispetto alle esigenze del nucleo familiare, con particolare riferimento al sottoutilizzo, al sovraffollamento, alla eterogeneità (per nucleo eterogeneo si intende ad esempio un nucleo in cui sono presenti figli di sesso diverso di oltre 11 anni, ovvero un nucleo formato da madre/figlio di oltre 11 anni o da padre/figlia di oltre 11 anni);
- inadeguatezza dell'alloggio per la presenza di soggetti portatori di handicap o di invalidità;
- inidoneità dell'alloggio per problemi di fatiscenza, pericolosità;
- occupazione di alloggi inseriti in programmi di recupero edilizio;
- esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, al luogo di cura o di assistenza;
- disagio legato a motivi di carattere sociale;
- comprovati problemi di convivenza e comunque risolvibili con il trasferimento in altro alloggio;
- inadeguatezza dell'alloggio per costi dei servizi e degli oneri accessori eccessivi o per incidenza del canone troppo elevata;
- occupazione di alloggi inseriti in piani vendita per i quali gli assegnatari non hanno esercitato la prelazione;
- occupazione di alloggi per i quali il nucleo assegnatario ha perduto i requisiti di permanenza il requisito di permanenza del reddito.

Art. 4 - Strumenti di attuazione della mobilità

Le esigenze di mobilità sono rilevabili attraverso:

- 1) le domande presentate dagli assegnatari;
- 2) situazioni rilevate direttamente dal Comune/Ente gestore o dai servizi socio sanitari;
- 3) i programmi di recupero edilizio, di vendita e di passaggio dall'edilizia residenziale pubblica al settore della locazione pubblica e/o privata.

La risposta a tali esigenze è operata nel rispetto dei criteri contenuti nel presente regolamento attraverso:

- a) la gestione di graduatorie aperte formulate dal Comune/Ente gestore;
- b) la gestione diretta della mobilità da parte del Comune/Ente gestore;
- c) la gestione di piani di mobilità in presenza di:
 - programmi di ristrutturazione edilizia degli alloggi o dei fabbricati occupati;
 - programmi per la razionalizzazione dell'uso degli alloggi erp;
 - programmi di vendita degli alloggi occupati;
 - risoluzione contrattuale per la perdita del requisito del reddito;
- d) gli scambi consensuali;
- e) la mobilità intercomunale.

Art. 5 - Gestione delle domande di mobilità

Le domande di cambio alloggio potranno essere presentate in qualsiasi momento e dovranno riguardare soltanto i componenti del nucleo familiare aventi diritto, con esclusione di ospiti, coabitanti o soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini della modifica del nucleo assegnatario.

Per chiedere la mobilità o lo scambio consensuale dell'alloggio, occorre possedere i requisiti di permanenza nell'erp e:

- che il canone o gli oneri accessori siano stati regolarmente versati e non vi siano situazioni di morosità, salvo che la mobilità venga richiesta per difficoltà del nucleo a corrispondere il canone di locazione ed oneri accessori. In caso di morosità è comunque necessario che sia stato sottoscritto dall'assegnatario, in accordo con il Comune/Ente gestore, un piano di rientro del debito puntualmente rispettato;
- che non si tratti di nuclei che sono in assegnazione provvisoria o in parcheggio.

Nelle domande da presentare al Comune/Ente gestore dovranno essere indicate e documentate le condizioni per le quali si chiede la mobilità, di cui all'art. 3.

Le domande saranno istruite dal Comune/Ente gestore attraverso la verifica dei requisiti previsti per la permanenza nell'erp per tutti i componenti del nucleo avente titolo e valutando le condizioni di disagio abitativo rappresentato, secondo parametri e punteggi di cui all'allegato n. 1 del presente regolamento.

Detto allegato sarà oggetto di revisione periodica da parte del Comune, con delibera di Giunta, previa informativa alle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio, e sarà modificabile in relazione alle mutate esigenze degli assegnatari di erp che richiedono la mobilità.

Saranno ammesse soltanto le domande di coloro che sono in possesso dei requisiti di permanenza nell'erp.

Saranno escluse le istanze di coloro che hanno ottenuto l'assegnazione da meno di un anno, salvo quanto previsto all'art. 8 del presente regolamento.

Saranno altresì escluse le istanze di coloro che si trovano in situazioni di grave sovraffollamento per la presenza di ospiti o coabitanti o per la presenza di soggetti in stabile convivenza non ancora autorizzata dal Comune ai fini di cui sopra.

Sulla base dell'istruttoria effettuata si determinerà una graduatoria aperta, aggiornabile con cadenza annuale (semestrale per il Comune capoluogo) con le nuove istanze pervenute o con le istanze di modifica di quelle già presentate approvata dal dirigente competente.

Le nuove domande e quelle modificative di situazioni precedenti saranno inserite in coda alla relativa categoria di punteggio. Se si determineranno condizioni di pari punteggio, si procederà al sorteggio solo tra le nuove domande e tra quelle modificate.

Art. 6 - Gestione della graduatoria

La graduatoria verrà pubblicata nell'Albo Pretorio *on line* del Comune e nel sito dell'Ente gestore. Tale pubblicazione costituisce a tutti gli effetti comunicazione agli interessati.

Avverso il punteggio attribuito nella graduatoria approvata, gli interessati potranno proporre ricorso, entro 30 giorni dalla sua pubblicazione.

Il ricorso, redatto in carta semplice, andrà presentato al Comune/Ente gestore. Sullo stesso si pronuncerà il Dirigente competente. Le eventuali modifiche alla graduatoria saranno recepite nella graduatoria vigente.

In ragione della disponibilità degli alloggi da assegnare (di cui al successivo art. 7), gli utenti collocati utilmente in graduatoria, saranno convocati almeno una volta l'anno.

La rinuncia ad alloggio idoneo, che rispetta lo standard abitativo e che soddisfa le condizioni di maggior disagio lamentate dall'assegnatario, comporta la cancellazione dalla graduatoria per cinque anni.

Non saranno convocati utenti che sono in graduatoria a punti zero.

L'utente che ottiene il cambio alloggio non potrà presentare una successiva istanza di cambio prima che siano trascorsi cinque anni.

L'utente dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio con tutto il nucleo avente diritto: l'alloggio di provenienza dovrà essere riconsegnato libero e vuoto da persone e cose e in normale stato d'uso. Nel caso in cui, per qualsiasi causa, l'assegnatario uscente lasci beni o arredi nell'immobile, il Comune/Ente Gestore lo diffiderà all'asporto entro 15 giorni, con l'avvertenza che decorso inutilmente tale termine senza alcun suo interessamento, provvederà a smaltire le masserizie ed effetti personali abbandonati. Il proprietario che non si sia attivato nei termini sopraindicati non potrà avanzare alcuna pretesa o richiesta risarcitoria nei confronti del Comune/Ente Gestore, che al contrario provvederà ad addebitargli il costo di sgombero e oneri accessori.

Non potrà ottenere il cambio alloggio il nucleo che al momento del trasferimento non abbia i requisiti di legge per la permanenza nell'erp.

In modo particolare non potranno avere mobilità da graduatoria coloro che hanno una morosità nei confronti del Comune/Ente gestore, a meno che non provvedano a saldare tutti i debiti riscontrati o a concordare con il creditore un piano di dilazione ovvero a indennizzare i danni causati nell'alloggio di provenienza.

Sono ammesse alla graduatoria le domande di mobilità di coloro che hanno ottenuto l'ampliamento del nucleo assegnatario, se la richiesta è motivata da eterogeneità anche se il disagio dipende dalla concessione del predetto ampliamento.

Art. 7 - Alloggi disponibili per la mobilità

Gli alloggi disponibili per la mobilità sono di norma:

- a) quelli di risulta;
- b) quelli ristrutturati da destinare a coloro che si trovano in parcheggio per la realizzazione dei piani di recupero edilizio.

La quantità di alloggi di risulta da destinare alla mobilità è individuata nel modo seguente:

- il 50% degli alloggi disponibili al momento dell'aggiornamento della graduatoria.

Qualora il Comune, in occasione delle assegnazioni, ravvisi l'esigenza e l'opportunità di una migliore razionalizzazione del patrimonio abitativo, gli alloggi di recupero sono utilizzati prioritariamente per la mobilità anche al di fuori della cadenza prevista.

Gli alloggi individuati e non utilizzati per mobilità dovranno essere resi disponibili per l'assegnazione entro 30 giorni dalla convocazione degli assegnatari.

Gli alloggi potranno essere proposti agli utenti nello stato di fatto in cui si trovano, tenuto conto dello stato manutentivo in cui sono stati rilasciati e delle risorse economiche disponibili.

Qualora l'assegnatario dovesse effettuare direttamente dei lavori di recupero, potrà farlo solo previo assenso del Comune/Ente gestore.

L'assenso preciserà la tipologia dei lavori, la documentazione di legge da produrre e la quantificazione di un equo indennizzo definito con le modalità previste dall'art. 8 del regolamento del contratto.

Art. 8 - Mobilità attivata d'ufficio

Il Comune/Ente gestore può attivare la mobilità d'ufficio:

- per eliminare condizioni di grave sottoutilizzazione degli alloggi;
- per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte;
- in presenza di piani di vendita;
- ovvero per gravi motivi.

Si intendono gravi motivi i seguenti:

- a) condizioni di grave pericolosità e/o fatiscenza dell'alloggio occupato o dell'edificio in cui esso si trova;
- b) onerosità dell'alloggio occupato rispetto alla particolarità della situazione economico-sociale del nucleo assegnatario, anche con presenza di grave morosità;
- c) comprovati problemi di convivenza risolvibili esclusivamente attraverso il cambio alloggio;
- d) gravi casi di invalidità o menomazione fisica sopraggiunta imprevedibilmente e non risolvibile;
- e) alloggio privo di barriere architettoniche assegnato a nucleo in cui non è più presente una persona disabile.

La mobilità attivata d'ufficio sarà attuata nel rispetto delle norme e dei criteri di gestione previsti dal presente regolamento.

La mobilità d'ufficio verrà gestita dal Comune tramite l'Ente Gestore ed i Servizi Sociali Professionali (qualora si tratti di nucleo in carico o comunque seguito dagli stessi).

Periodicamente le Organizzazioni Sindacali di Categoria maggiormente rappresentative verranno informate sull'andamento delle mobilità d'ufficio.

La mobilità d'ufficio verrà gestita con le modalità di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 e e ss.mm. ed ii., nel corso del contraddittorio avviato l'assegnatario potrà far valere le proprie controdeduzioni anche tramite la propria Organizzazione Sindacale.

Art. 8 bis - Mobilità per grave sottoutilizzo dell'alloggio

Per garantire una utilizzazione ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica il Comune provvede alla gestione delle situazioni di grave sottoutilizzo degli alloggi occupati attraverso proposte di mobilità in alloggi erp adeguati alla composizione del nucleo avente diritto e in buono stato manutentivo.

Un alloggio erp si considera gravemente sottoutilizzato quando il numero dei vani disponibili è maggiore di almeno 1 vano letto rispetto alla composizione del nucleo ed alle necessità dei suoi componenti.

Periodicamente, il Comune in collaborazione con l'Ente Gestore ed i Servizi Sociali Professionali (qualora si tratti di nucleo in carico o comunque seguito dalle Assistenti Sociali stesse), sentite le Organizzazioni Sindacali maggiormente rappresentative sul territorio (salvo la volontarietà della richiesta dell'utente), può predisporre un piano di mobilità in cui vengono decisi i criteri di priorità negli spostamenti, assicurando il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di edilizia residenziale pubblica più vicini a quello occupato, oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere da lui indicato.

Il Comune/Ente gestore rileva le situazioni di cui sopra mediante:

- le domande presentate dall'assegnatario;
- i report gestionali.

Art. 8 ter - Mobilità per esigenze di ristrutturazione

In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione il Comune, in collaborazione con l'Ente gestore, deve assicurare agli assegnatari il trasferimento in altro alloggio, fornendo altresì formale garanzia circa i tempi di ultimazione dell'intervento e sulla possibilità, su richiesta dell'assegnatario, di rientrare nell'alloggio di provenienza o di rimanere in quello dove si è trasferito se di edilizia residenziale pubblica e se idoneo per standard abitativo.

Le spese di trasloco, comprese quelle per i nuovi contratti di fornitura dei servizi, sono a carico del Comune/Ente gestore per quegli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti stabiliti per l'accesso all'erp.

Art. 8 quater - Mobilità in presenza di piani vendita

Nell'ambito dei programmi di alienazione di alloggi erp predisposti ai sensi dell'art. 37 legge regionale n. 24/2001 e e ss.mm. ed ii. ¹⁷, il Comune/Ente gestore, prima di porre in vendita gli alloggi occupati attraverso la procedura dell'asta pubblica, predispone dei piani di mobilità. Tali piani sono volti a reperire adeguata soluzione abitativa nell'erp per gli assegnatari non interessati all'acquisto, al fine di salvaguardare i loro diritti.

Il Comune/Ente gestore assicurerà il trasferimento di detti assegnatari in altri alloggi di erp individuati sulla base della disponibilità esistente e garantendo priorità rispetto a tutte le altre domande di cambio comunque gestite.

Il Comune/Ente gestore riconoscerà altresì le agevolazioni già previste per la mobilità derivante da piani di ristrutturazione, ossia si farà carico delle spese di trasloco e per i nuovi contratti di fornitura per quegli assegnatari che, al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito vigente per l'accesso all'erp.

Art. 9 - Sanzioni per rifiuto non motivato alla mobilità d'ufficio

In tutti i casi di rifiuto alla mobilità d'ufficio (disposta per grave sottoutilizzo, per esigenze di ristrutturazione, per piani di vendita o altri gravi motivi individuati dall'art. 8), qualora lo stesso non sia giustificato da gravi motivi, all'assegnatario viene applicato al primo rifiuto un canone di locazione maggiorato, determinato ai sensi dell'art. 35, comma 2, della legge regionale n. 24/2001 e e ss.mm. ed ii. ¹⁸; al secondo rifiuto, l'assegnatario viene dichiarato decaduto.

Art. 10 - Mobilità verso il settore delle locazioni

Al fine di garantire un servizio maggiormente adeguato alle nuove politiche abitative prospettate dalla legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii. il Comune/Ente gestore può promuovere la mobilità verso il settore delle locazioni.

Questa tipologia di mobilità è volta a soddisfare, nell'ambito delle disponibilità ricercate sul mercato, le esigenze abitative di coloro che si trovano nelle seguenti condizioni:

- assegnatari che occupano alloggi inseriti in piano vendita;
- assegnatari che hanno perso il requisito del reddito;
- componenti del nucleo assegnatario che intendono costituire un nuovo nucleo familiare (giovani coppie, ecc.);
- utenti che ricercano standard qualitativi non reperibili nel patrimonio erp.

Al fine di dare attuazione a tale mobilità sono utilizzati:

- alloggi individuati dal Comune/Ente gestore sul mercato privato verso cui indirizzare i soggetti interessati per sottoscrivere contratti di locazione concordati;
- alloggi rientranti negli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine gestiti dai Comuni ai sensi della legge regionale n. 24/2001 e ss.mm. ed ii. e per i quali il Comune stabilirà una quota.

I richiedenti possono presentare istanza per tutti i tipi di locazione (permanente a termine o privata).

La priorità viene data a coloro che sono inseriti nei piani vendita.

Qualora le richieste siano superiori agli alloggi disponibili le istanze saranno elencate in ordine cronologico e si procederà al sorteggio tra quelle presentate in pari data.

Art. 11 - Scambi consensuali

Al fine di favorire ed agevolare l'incontro e la soddisfazione delle esigenze degli inquilini, il Comune/Ente Gestore raccoglie le istanze congiunte volte ad ottenere un cambio alloggio consensuale.

Per accedere allo scambio consensuale occorre comunque che siano rispettate le condizioni di cui all'art. 5 del presente Regolamento.

Gli assegnatari interessati devono presentare al Comune/Ente Gestore richiesta di autorizzazione ad effettuare lo scambio dei rispettivi alloggi.

L'autorizzazione verrà data dal Comune/Ente Gestore che provvederà a far sottoscrivere agli interessati un nuovo contratto di locazione ed a redigere il verbale di consegna.

Queste mobilità sono effettuate comunque nel rispetto degli standard abitativi e in costanza del possesso dei requisiti di permanenza dell'erp.

Al fine di favorire la risoluzione delle condizioni di disagio abitativo lo stesso Comune/Ente gestore può proporre lo scambio consensuale tra gli assegnatari inclusi nella graduatoria.

Le spese di trasloco e voltura/attivazione delle utenze derivanti dallo scambio consensuale sono integralmente a carico degli inquilini.

Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di Comuni diversi, da effettuare nei termini riportati nel presente regolamento.

Art. 12 - Mobilità intercomunali

La mobilità intercomunale per gli assegnatari di alloggi erp è ammessa in un ambito provinciale ed in caso di particolari e documentate necessità.

Il cambio alloggio sarà autorizzato dal Comune/Ente gestore, previa intesa tra il Comune di provenienza e quello di destinazione.

Della fattibilità della mobilità intercomunale, sulla base dei presupposti sopraindicati, sarà data la dovuta informazione agli assegnatari interessati al momento della presentazione dell'istanza.

Sono altresì consentiti, previa autorizzazione dei Comuni interessati, nell'ambito della mobilità intercomunale scambi consensuali tra assegnatari di Comuni diversi; tali scambi potranno essere eventualmente promossi dall'Ente Gestore.

Art. 13 - Occupazione nuovo alloggio

Quando venga concessa la mobilità, il nucleo dovrà occupare il nuovo alloggio entro la fine del mese in cui ha ricevuto le chiavi, riconsegnando quello precedentemente occupato entro il medesimo termine, ovvero altro indicato dal Comune/Ente gestore.

Se l'alloggio di provenienza non è stato liberato nel termine di cui sopra, l'assegnatario dovrà corrispondere il canone e le spese accessorie sia per l'alloggio avuto in mobilità, sia per quello occupato in precedenza. Nel caso in cui l'immobile rilasciato non venga liberato completamente, si applica quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento del contratto.

Art. 14 - Diritto all'informazione

Il Comune/Ente gestore avrà cura di promuovere tutte le iniziative atte a garantire il diritto all'informazione degli assegnatari in merito alla gestione della mobilità secondo le norme previste dal presente Regolamento.

Garantirà inoltre le adeguate forme di partecipazione in forma diretta o attraverso le Organizzazioni Sindacali o altre associazioni rappresentative degli interessi degli assegnatari.

In modo particolare attiverà:

- iniziative pubblicitarie;
- divulgazione delle necessarie informazioni;
- eventuale istituzione di sportelli dedicati.

Sarà inoltre ricercata l'intesa con le parti sociali ogni qualvolta saranno definiti piani di recupero edilizio, piani di vendita e piani di razionalizzazione dell'uso degli alloggi erp.

Il Comune/Ente gestore curerà in modo particolare le forme di pubblicità al fine di far conoscere la disciplina e le modalità di gestione della mobilità adottando gli strumenti che riterrà idonei.

ALLEGATO 1 Punteggi

Inidoneità dell'alloggio occupato

- a) per presenza nel nucleo familiare di persone con età uguale o superiore a 70 anni (il punteggio viene attribuito se l'alloggio è ubicato oltre il primo piano senza ascensore) punti 4
- b) per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità motoria uguale o superiore al 67% (il punteggio può essere richiesto per inadeguatezze strutturali dell'alloggio quali piano, disposizione interna, servizi igienici, ecc) punti 6

Situazioni di sottoaffollamento

- a) per tre persone e oltre in meno rispetto allo standard punti 14
- b) per una o due persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 12

Situazioni di sovraffollamento

- a) per tre persone e oltre in più rispetto allo standard abitativo punti 8
- b) per una o due persone in più rispetto allo standard abitativo punti 6

(i punteggi di cui ai punti a) e b) non possono essere chiesti qualora il sovraffollamento sia determinato dalla presenza nel nucleo di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, di ospiti o coabitanti)

Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti o affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%)

Non funzionale composizione dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo punti 4

(il punteggio non può essere chiesto qualora la non funzionalità dell'alloggio sia dovuta alla presenza nel nucleo familiare di persone in stabile convivenza non ancora autorizzata ai fini della modifica del nucleo assegnatario, di ospiti o coabitanti)

(Il punteggio può essere attribuito in caso di ampliamento del nucleo avente titolo per ricongiungimento familiare dovuto a sopravvenienza di figli, matrimonio, accoglienza di ascendenti o affini in linea ascendente purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 67%)

Avvicinamento a luoghi di cura e/o assistenza o al luogo di lavoro punti 2

Avvicinamento a familiari per motivi di assistenza punti 5

(il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore al 67% che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore al 67%. Il punteggio può essere richiesto sia dal nucleo anziano o con disabilità, sia dai familiari che devono prestare assistenza. La condizione va supportata dalla relazione dai Servizi sociali)

Necessità di alloggio più grande per convivenza con familiari, o con persone con regolare contratto di lavoro, ai fini di assistenza punti 6

(il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore al 67% che vivono soli. Il punteggio può essere chiesto anche da anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore al 67%)