

# SCHEMA TIPO REGOLAMENTO PER CAMBI ALLOGGIO

## Art. 1

### Mobilità degli assegnatari all'interno dell'ambito territoriale

1. Ai sensi dell'art. 22 comma 1 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii., al fine di uniformare i criteri, le condizioni e le modalità con cui trattare le istanze di mobilità presentate dagli assegnatari di alloggi SAP, Il Comune di CASSANO MAGNAGO e gli altri Enti proprietari (Comuni dell'ambito distrettuale di Gallarate ed ALER di Varese - Como -Monza Brianza e Busto Arsizio) convengono di definire congiuntamente una procedura univoca.
2. Tale procedura viene definita nel rispetto ed in conformità di quanto stabilito dall'art. 22 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii.
3. La mobilità degli assegnatari all'interno dell'ambito distrettuale potrà avvenire anche tra alloggi di diversi Enti proprietari o Enti gestori secondo quanto previsto dal presente regolamento, senza la necessità di stipulare ulteriori singoli accordi, così come previsto dal comma 4 dell'art. 22 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii.
4. In caso di mobilità tra alloggi di diversi enti proprietari, sarà sufficiente acquisire il parere favorevole dei due Enti coinvolti. Qualora questi siano in Comuni diversi occorrerà acquisire il parere anche di entrambi i Comuni. L' Ente proprietario o gestore che riceve la domanda informa l'altro Ente proprietario o gestore interessato e i Comuni interessati in caso di cambi intercomunali, al fine di acquisirne il parere.

## Art. 2

### Soggetti che possono presentare domanda di mobilità

1. Per accedere alla mobilità, sarà sufficiente presentare apposita istanza all'Ente gestore (laddove tale funzione è stata delegata da apposita convenzione stipulata con l'Ente proprietario) oppure all'Ente proprietario dell'alloggio dove si risiede, anche indicando una zona di preferenza per il cambio alloggio, purché il richiedente non si trovi nella condizione di morosità, salvo che il cambio favorisca il contenimento o la riduzione della morosità stessa e rientri nei casi previsti dall'articolo 22 comma 1 lettere a), b), c), f), g) del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii., ossia:
  - a) nuclei familiari nei quali **siano presenti uno o più componenti** affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave ovvero una percentuale **d'invalidità pari o superiore al 66 per cento**, oppure quando un componente abbia **età superiore a 65 anni** (solo se tali condizioni comportano dei problemi per la fruizione o l'accesso nell'alloggio assegnato);
  - b) **nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento**, così come definito nella sottostante tabella dell'Allegato 1

Alloggio che presenta sovraffollamento:		
Numero componenti nucleo	Vani abitabili	Superficie

1 o 2 persone	1 vano abitabile	17 mq
3 persone	2 vani abitabili	34 mq
4 o 5 persone	3 vani abitabili	50 mq
6 persone	4 vani abitabili	67 mq
7 o più persone	5 vani abitabili	84 mq

- c) **cambi consensuali**, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale (entrambi i nuclei non devono trovarsi in condizione di morosità colpevole);
- f) necessità di **avvicinamento al posto di lavoro**;
- g) **gravi e documentate necessità del richiedente** o del relativo nucleo familiare (solo se tali condizioni comportano dei problemi per la permanenza nell'alloggio assegnato);

### Art. 3

#### Cambi alloggi disposti dagli Enti proprietari o gestori

- Eventuali interventi, ai sensi dell'art. 22 comma 1 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii, lettera d) (*interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sicurezza pubblica e degrado ambientale, con assunzione degli oneri derivanti dal trasferimento dell'assegnatario in un'unità abitativa adeguata*) ed e) (*esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio dei servizi abitativi pubblici che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario*) andranno eventualmente concordati tra i diversi Enti coinvolti, anche attraverso dei piani comuni di risanamento, razionalizzazione ed economicità del patrimonio pubblico. Qualora, invece, tali interventi interessino solo alloggi dello stesso Ente proprietario, quest'ultimo è libero di agire in totale autonomia, a secondo del tipo di intervento richiesto, cercando di ottenere la massima efficacia in tempi rapidi.
- Nel caso di interventi forzosi, l'Ente proprietario contribuirà alle spese del primo trasloco sostenute dall'inquilino e contestualmente cercherà di garantire spostamenti non lontani dall'alloggio occupato dal nucleo familiare interessato dalla mobilità e nel limite del possibile il rientro nell'abitazione precedentemente occupata, così come previsto dall'art 22 comma 5 del R.R 4/2017 e ss.mm.ii., oppure in altra soluzione abitativa ubicata nel medesimo palazzo.
- In caso di sottoutilizzo dell'alloggio (alloggio eccessivamente grande per il nucleo familiare), l'Ente proprietario potrà proporre all'inquilino un cambio alloggio con altro nucleo in condizioni di sovraffollamento, contribuendo così ad un più razionale utilizzo del patrimonio pubblico, riducendo le spese del nucleo familiare che si trova in condizione di sottoutilizzo dell'alloggio e contestualmente risolvendo i problemi di sovraffollamento in cui versano altri nuclei familiari.

## Art. 4

### Presentazione delle domande

1. Le domande andranno presentate dagli inquilini agli Enti proprietari o gestori (laddove tale funzione è stata delegata con apposita convenzione).
2. Con la sola eccezione dei casi di gravi e documentate necessità del richiedente, ai sensi dell'art.22 comma 2 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii, la domanda potrà essere presentata solo decorsi 12 mesi dall'assegnazione o da una precedente mobilità.
3. I Comuni che hanno stipulato apposita convenzione con l'ALER di Varese-Como-Monza Brianza e Busto Arsizio, se previsto dalla convenzione, possono delegare l'Ente gestore a ricevere le domande di cambio alloggio e limitatamente ai cambi consensuali, all'interno del territorio comunale, a procedere, senza ulteriori incombenze e senza l'acquisizione di alcun parere.
4. In caso di cambi consensuali, la domanda andrà presentata da entrambi i nuclei familiari coinvolti e questi potranno sempre avvenire purché nessuno dei due nuclei richiedenti si trovi in condizione di morosità ed il cambio non produca situazioni di sovraffollamento oppure di eccessivo sottoutilizzo degli alloggi. Nel caso di cambi intercomunali è comunque necessario acquisire il parere dei Comuni coinvolti.

## Art. 5

### Ordine di priorità delle domande

1. Al fine di garantire un ordine di priorità con cui evadere le domande di mobilità presentate dai nuclei assegnatari, viene stabilito uno specifico punteggio in base alle motivazioni indicate nell'istanza.
2. Nei seguenti casi, alle istanze formalmente presentate, viene assegnato il seguente punteggio, in base alle differenti situazioni:

Presenza nel nucleo familiare di persone che per muoversi necessitano di una sedia a rotelle (o attrezzature simili) e che abitano ad un piano superiore a quello rialzato, in palazzo privo di ascensore o con ascensore non utilizzabile poiché non accessibile con il dispositivo utilizzato per muoversi. <b>Tali nuclei hanno sempre la precedenza e la soluzione va trovata in tempi rapidi, anche in deroga al limite del 10% di cambi possibili.</b>	<b>PUNTI 100</b>
Disposizioni dell'A.G. o dell'autorità di pubblica sicurezza, che impongono ad inquilino presente nello stabile il divieto di avvicinarsi ad uno o più componenti del nucleo richiedente residente nel medesimo palazzo. In tal caso a tutela dell'incolumità fisica, <b>il cambio andrà disposto in tempi rapidi anche in deroga al limite del 10% di cambi possibili.</b>	<b>PUNTI 90</b>
Presenza nel nucleo familiare di persone con gravi e documentati problemi di mobilità (ma non in sedia a rotelle o simili), che abitano in palazzi privi di ascensore e ad un piano superiore al primo (in caso di più nuclei familiari in questa situazione la priorità spetta a quello che abita al piano più alto).	<b>PUNTI 80</b>
Presenza nel nucleo familiare di persone che per muoversi necessitano di una sedia a rotelle (o attrezzature simili) e che pur abitando al piano Terra o al piano rialzato hanno difficoltà ad accedere all'alloggio a causa della presenza di barriere architettoniche.	<b>PUNTI 70</b>

Nuclei familiari la cui permanenza nello stabile è soggetta a rischi per l'incolumità fisica a causa di problemi con altri nuclei familiari abitanti nel palazzo. Tali situazioni, però, devono essere documentate con copia di esposti e denunce e relativi verbali delle forze di polizia intervenute negli episodi lamentati, da cui emerge il reale rischio per l'incolumità fisica. Hanno priorità i nuclei dove è a repentaglio l'incolumità di minori, dopodiché quelli dove l'incolumità è quella delle donne, infine gli altri nuclei.	<b>PUNTI 60</b>
Presenza nel nucleo familiare di persone con gravi e documentati problemi fisici non transitori, o la cui età è tale che hanno gravi difficoltà a salire le scale e che abitano in palazzi privi di ascensore ad un piano superiore al primo (in caso di più nuclei familiari in questa situazione la priorità spetta a quello che abita al piano più alto).	<b>PUNTI 50</b>
Nuclei familiari in condizioni di sovraffollamento, così come definito dalla tabella dell'allegato 1 indicata nell'art 22 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii. (in caso di più richieste hanno priorità quelle con il peggior rapporto numero componenti/superficie alloggio).	<b>PUNTI 40</b>
Nuclei familiari caratterizzati da altre gravi e documentate necessità.	<b>PUNTI 30</b>
Nuclei familiari che necessitano l'avvicinamento al posto di lavoro (da valutare insieme ai comuni dell'ambito territoriale coinvolti).	<b>PUNTI 20</b>
Altre situazioni, purché ricomprese nei casi indicati dall'art 22 comma 1 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii.	<b>PUNTI 10</b>

3. Le istanze, con la sola eccezione di quelle urgenti (primi due casi), andranno valutate ogni trimestre dell'anno solare ed in caso di attribuzione del medesimo punteggio, la priorità spetta all'istanza con la data di presentazione antecedente.
4. Le domande decadono automaticamente decorsi 6 mesi dalla loro presentazione.

## **Art. 6**

### **Limite massimo di alloggi utilizzabili per i cambi alloggio**

1. I cambi alloggio disciplinati dalle lettere a), b); f) e g) dell'articolo 22 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii non potranno eccedere il limite del 10% del numero di alloggi segnalati dall'Ente proprietario come potenzialmente assegnabili nel Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, salvo alcune specifiche eccezioni successivamente indicate.
2. Nel caso in cui il numero di alloggi potenzialmente assegnabili nel Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali sia diverso da 10 o da suoi multipli, l'Ente proprietario, all'interno del singolo Comune, potrà destinare per la mobilità degli assegnatari:
  - 1 alloggio se ve ne sono da 4 a 15 potenzialmente assegnabili;
  - 2 alloggi se ve ne sono da 16 a 25 potenzialmente assegnabili;
  - 3 alloggi se ve ne sono da 26 a 35 potenzialmente assegnabili;
  - 4 alloggi se ve ne sono da 36 a 45 potenzialmente assegnabili;
3. Una volta esauriti gli alloggi utilizzabili per la mobilità degli assegnatari, le domande pervenute nel corso del medesimo anno solare andranno respinte, con la sola eccezione

dei casi urgenti indicati nella tabella che definisce l'ordine di priorità con attribuzione di punti 100 o 90;

4. Qualora si proceda a cambi urgenti (primi due casi indicati nella tabella), in caso di superamento del limite del 10% di alloggi indicati dall'Ente proprietario come assegnabili nel Piano Annuale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, lo sfioramento del limite massimo inciderà nell'anno solare successivo, con un corrispondente decremento del numero di alloggi utilizzabili per i cambi.
5. In assenza di domande di cambio alloggio ammissibili, alla data di emanazione di un Avviso Pubblico, tutti gli alloggi che concorrono a formare l'offerta abitativa pubblica da inserire nell'avviso, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del R.R. 4/2017 e ss.mm.i., verranno utilizzati per le assegnazioni.

## **Art. 7**

### **Superficie massima utilizzabile in caso di cambio alloggio**

1. In caso di richieste di cambio alloggio consensuale è possibile incrementare fino ad un massimo del 20% la superficie massima prevista in caso di assegnazione in relazione al numero di componenti del nucleo familiare, come indicato nell'art. 9 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii dalla tabella sotto riportata:

<b>Superficie utile residenziale</b>		
<b>Numero componenti</b>	<b>Valori minimi</b>	<b>Valori massimi</b>
1	28 mq	46 mq
2	38 mq	55 mq
3	48 mq	65 mq
4	58 mq	80 mq
5	68 mq	93 mq
6	78 mq	Nella superficie massima disponibile

2. Nei primi due casi indicati nella tabella che definisce l'ordine di priorità ed i relativi punteggi (punti 100 e punti 90), data l'urgenza del cambio, la superficie potrà essere incrementata fino ad un massimo del 30% rispetto a quella prevista dalla tabella riportata nell'art. 9 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii ed in caso di assenza di alloggi idonei nel Comune di residenza, gli stessi potranno essere reperiti anche in altri comuni dell'ambito distrettuale (acquisendo specifico consenso da parte degli Enti proprietari e dei Comuni interessati).

## **Art. 8**

### **Effettuazione del cambio alloggio**

1. In caso di presentazione di domande di cambio alloggio all'Ente proprietario o gestore, questi ultimi sono responsabili dell'istruttoria e dell'attribuzione dei punteggi previsti dalla tabella che definisce l'ordine di priorità.
2. Tutti gli alloggi utilizzabili per i cambi nel corso dell'anno solare, potranno essere assegnati ai richiedenti che hanno il punteggio più elevato, sempre che vi siano alloggi disponibili idonei per tali nuclei, ferme restando le situazioni di urgenza precedentemente indicate per le quali si possono anche superare i limiti numerici previsti dall'articolo 6 del presente Regolamento.
3. Per evadere le istanze oltre al punteggio occorrerà tener conto del numero di componenti del nucleo familiare in funzione della superficie degli alloggi disponibili e nei casi di difficoltà motoria della presenza o meno di barriere architettoniche, pertanto in assenza di alloggi idonei per il nucleo richiedente con punteggio più alto, si passa al nucleo successivo in ordine di priorità.
4. Nel limite del possibile il cambio terrà conto delle preferenze di zona scelte dal nucleo richiedente.
5. Qualora i cambi alloggio riguardino nuclei familiari nei quali siano presenti soggetti con invalidità o soggetti anziani, ai sensi dell'art. 22 comma 5 del R.R. 4/2017 e ss.mm.ii. l'Ente proprietario o gestore, nei limiti del possibile, garantisce che il trasferimento avvenga in un'unità abitativa localizzata preferibilmente in zona o comunque all'interno del medesimo Comune.
6. In seguito ad un cambio alloggio, spetta all'Ente proprietario o all'Ente gestore (se tale funzione è stata delegata con apposita convenzione), stipulare e registrare un nuovo contratto d'affitto con il nucleo familiare interessato.