

AMBITO DISTRETTUALE DI MERATE

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA MOBILITA' ABITATIVA DELL'UTENZA ASSEGNATARI DI ALLOGGI SAP AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1, DEL R.R. 4/2017 e s.m.i.

Documento approvato dall'Assemblea dei Sindaci Ambito di Merate con verbale del 16.12.2021

ART. 1 (DISPOSIZIONI GENERALI)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 22, comma 1, del r.r. 4/2017, d'intesa con i Comuni afferenti all'Ambito di Merate, si predispongono programmi di mobilità dell'utenza attraverso il cambio di alloggio al fine di eliminare le condizioni di sottodimensionamento o sovraffollamento degli alloggi destinati ai servizi abitativi pubblici (SAP), i disagi abitativi di natura socio-economica, favorire l'attuazione di programmi di cessione autorizzati ai sensi della vigente normativa, nonché di programmi complessi.

A tal fine, l'Ambito di Merate, con il supporto dell'Ufficio Casa Ambito di Merate, indice specifico avviso pubblico annuale, entro il 31 dicembre di ogni anno, affinché chi ne avesse necessità possa presentare, entro i termini previsti dal bando, la propria manifestazione di interesse al cambio alloggio. Il cambio di alloggio, ai sensi dell'art. 1 comma 1, è possibile in "*unità abitative situate nell'ambito territoriale del piano di zona di riferimento, previa individuazione di criteri, condizioni e modalità*".

Conclusasi la manifestazione di interesse relativa ai cambi alloggi presentate per l'anno di riferimento, la relativa graduatoria perderà efficacia.

ART. 2 (PRINCIPI)

Conformemente ai principi di trasparenza, imparzialità, efficienza ed economicità, l'attività di gestione dei cambi alloggi del patrimonio destinato ai Servizi Abitativi Pubblici di proprietà dei comuni afferenti all'Ambito di Merate, è svolta in conformità ai criteri di seguito definiti.

ART. 3 (AMBITO DI APPLICAZIONE)

A norma dell'art. 22, comma 1, del Regolamento Regionale n. 4/2017, l'Ambito di Merate provvede al cambio di alloggio, mettendo a disposizione unità abitative con superficie adeguata alla composizione del nucleo, nei seguenti casi:

- a) Per 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% oppure quando un componente abbia età superiore a 65 anni;
- b) Per nuclei familiari in condizione di sovraffollamento, così come definito ai sensi dell'art. 9 comma 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 04/08/2017

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

Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine e altre aree accessori simili. Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richiedente.

- c) Per cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale;
- d) Per 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;
- e) Per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio dei servizi abitativi pubblici che determinano la necessità di mobilità dell'assegnatario;
- f) Per necessità di avvicinamento al luogo di lavoro;
- g) Per gravi e documentate necessità del richiedente o del relativo nucleo familiare che di seguito si elencano:
 - Nuclei familiari che risiedono in alloggi in condizioni di inagibilità/antigienicità;
 - Problemi d'incolumità personale causate da gravi incompatibilità e situazioni insostenibili nei rapporti con il vicinato;
 - Cambi in diminuzione per il recupero di alloggi in condizioni di sottoutilizzo.

ART. 4 (REQUISITI)

1. Possono inoltrare domanda di mobilità abitativa i conduttori di servizi abitativi pubblici in possesso dei seguenti requisiti:
 - Requisiti di permanenza nell'assegnazione di cui al Regolamento Regionale n. 4/2017;
 - Regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione e degli oneri accessori; eventuale morosità dovrà avere caratteristiche di comprovata incolpevolezza.
2. Nei casi di soggetti in condizione di morosità, potrà utilizzare la mobilità abitativa solo in presenza del saldo della morosità o della sottoscrizione di un piano di rientro.

Il comune si riserva, comunque, la facoltà di concedere la mobilità abitativa anche in presenza di morosità colpevole qualora vi sia un proprio qualificato interesse connesso al Piano di risanamento comunale.

3. La presentazione della domanda di mobilità è consentita agli assegnatari purché siano decorsi almeno dodici mesi dalla data del provvedimento di assegnazione o dalla data del provvedimento di autorizzazione di una precedente mobilità, ad eccezione delle situazioni di cui alla lettera g) dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 5 (OFFERTA DELL'ALLOGGIO)

1. Tutte le domande pervenute verranno valutate e verrà attribuito un punteggio in base alla tabella dell'allegato A.
2. In caso di accoglimento della richiesta di mobilità, il Comune di residenza, propone all'utente un alloggio di superficie idonea di sua proprietà, facendo riferimento, ove possibile, alla tabella di cui all'art. 3 del presente regolamento.
3. Nel caso in cui il Comune non avesse a disposizione un'unità abitativa idonea alle esigenze del nucleo familiare verrà proposto un alloggio nel medesimo comune di residenza ma di altro Ente proprietario.
4. Nel caso in cui non ci fosse la disponibilità di un'unità abitativa idonea alle esigenze del nucleo familiare nel medesimo comune di residenza e altro Ente proprietario verrà valutata

la possibilità di proporre un altro alloggio situato in un altro comune dell'Ambito, previo accordo tra le parti e accettazione del nucleo familiare.

5. In caso di rifiuto o di mancata accettazione entro 2 giorni lavorativi dalla visione dell'alloggio offerto, il Comune, previo preavviso, provvederà a cancellare la posizione dell'utente dalla lista di attesa e la relativa domanda si intenderà implicitamente rinunciata.
6. Se il rifiuto dell'alloggio offerto è motivato da giustificate esigenze dovute ad accessibilità, mancanza dei servizi di assistenza o gravi e documentate condizioni di salute, il Comune procederà ad una seconda offerta tenendo presenti, ove possibile, le zone di preferenza indicate dal richiedente. Qualora venga rifiutata anche tale offerta si applicherà quanto disposto nel quinto comma del presente articolo.
7. In tutti i casi di rinuncia anche implicita, l'interessato decade dal beneficio della mobilità e potrà presentare una nuova domanda soltanto dopo dodici mesi.
8. In presenza di unità immobiliari in sottoutilizzo ai conduttori che rifiutino l'alloggio offerto si applicherà quanto previsto dal successivo art.6

ART. 6 (MOBILITA' FORSOZA)

1. Nei casi di cui all'art. 22 del Regolamento Regionale n.4/2017, comma 1, lettera a), b) ed e), il Comune favorisce il trasferimento in un'unità abitativa localizzata preferibilmente sulla medesima zona di provenienza e adeguata alla composizione del nucleo familiare, con la possibilità per l'assegnatario, ove questi ne faccia richiesta, di rientrare nell'unità abitativa alla conclusione degli interventi di cui alla citata lettera d).
2. Limitatamente ai casi di mobilità forzata, le spese per il primo trasloco possono essere sostenute dal Comune, che può disporre la corresponsione di un contributo forfettario graduato anche in funzione della condizione economica in base alla metratura dell'alloggio di provenienza per le spese inerenti il trasferimento.
3. Avverso il provvedimento che dispone la mobilità forzata, può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni. Il Comune si esprime con decisione motivata entro trenta giorni e il provvedimento ha valore di titolo esecutivo. In caso di inottemperanza da parte dell'assegnatario, questi viene dichiarato decaduto, con applicazione del massimo dell'affitto.
4. Nei casi di mobilità di cui all'art. 29 della Legge Regionale n. 16/2016 commi 5 e 6, il trasferimento dell'assegnatario che non accetti la proposta di vendita entro sei mesi, avviene presso altra unità abitativa di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità. A tal fine il Comune può agevolare la mobilità mediante forme di rimborso delle spese e di rinnovo dei contratti di utenza. Conclusa la procedura di mobilità, l'alloggio reso disponibile è messo in vendita.
5. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare e non abbia rilasciato l'unità abitativa, verrà avviata la procedura di mobilità forzata.
6. Qualora l'alloggio posto in vendita sia occupato da un nucleo di soli anziani ultrasessantacinquenni o nel nucleo siano presenti disabili o soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, la procedura di mobilità viene avviata solo a seguito di un'intesa con gli inquilini.

ART. 7 (LISTA D'ATTESA E CRITERI DI PRECEDENZA)

La mobilità abitativa sarà effettuata utilizzando i seguenti criteri e ordine di valutazione delle domande acquisite al protocollo generale:

- 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 67 per cento oppure quando un componente abbia età superiore a 65 anni;
- b) Nuclei familiari che abitano con il proprio nucleo da almeno un anno in alloggio che presenta forte sovraffollamento, come previsto dal punto 9 dell'allegato 1 del Regolamento Regionale n. 4/2017:
 - 3 o più persone in 17 mq
 - 4 o 5 persone in 34 mq
 - 6 persone in 50 mq
- c) Per gravi e documentate necessità del richiedente o del relativo nucleo familiare;
- d) Per necessità di avvicinamento al posto di lavoro.

ART. 8

(DEROGA ALLA POSIZIONE IN LISTA D'ATTESA E/O ALLA LISTA D'ATTESA)

Nei casi eccezionali e di emergenza di seguito evidenziati, comprovati da idonea documentazione delle autorità competenti, il Comune si riserva di derogare alla posizione assunta dall'utente in lista d'attesa e/o alla lista d'attesa, nei seguenti casi:

- a) Utenti affetti da patologie per le quali la permanenza nell'alloggio determini grave pregiudizio alla propria incolumità personale, purché certificato attraverso idonea documentazione rilasciata dalle competenti autorità sanitarie (Azienda ospedaliera e/o Casa di cura) da valutarsi con l'espletamento di tutti i necessari ed opportuni accertamenti.
- b) Utenti che si trovino a subire, per ragioni di sicurezza, grave pregiudizio alla propria incolumità personale, purché comprovato attraverso idonea documentazione rilasciata dal tribunale o dalle forze dell'ordine, da valutarsi con l'espletamento di tutti i necessari ed opportuni accertamenti. Eventuale rientro di minori stabilito dal tribunale.
- c) Alloggio incendiato e/o in stato di pericolo per cedimento strutturale conseguente ad eventi non imputabili al nucleo conduttore e dichiarato inabitabile dai vigili del fuoco e/o dalle altre competenti autorità attraverso verbale.
- d) Secondo quanto previsto dall'art. 10 del Regolamento Regionale n.4/2017, le unità immobiliare non immediatamente assegnabile dal Comune per carenza manutentive, e qualora l'assegnatario già in lista d'attesa dichiari nella domanda di accettare un alloggio con lavori minimi a suo carico e contestuale impegno ad effettuare le opere necessarie per renderlo idoneo alla locazione. L'importo delle spese che possono essere sostenute dall'assegnatario per i lavori di ristrutturazione non può essere superiore ad euro 8.000, IVA inclusa; tale importo è decurtato dal canone di locazione. Il suindicato importo verrà rimborsato previa dimostrazione dell'avvenuta esecuzione delle opere concordate in sede di assegnazione, restando in ogni caso a carico del Comune l'esecuzione degli interventi di messa a norma degli impianti elettrico e gas. Il Comune si riserva di verificare l'avvenuta esecuzione delle opere manutentive, mediante sopralluogo sul posto.
- e) Utenti che abbiano ciascuno in essere una regolare assegnazione di una unità abitativa destinata ai servizi abitativi pubblici localizzata presso lo stesso comune di proprietà dello stesso ente che, per motivi di assistenza reciproca (presenza di anziani o invalidi almeno in uno dei due nuclei), richiedano la fusione dei nuclei per costituirsi consensualmente in un unico nuovo nucleo familiare e chiedano un cambio alloggio con un'unità immobiliare adeguata al nuovo nucleo costituitosi, previo il saldo dell'eventuale morosità.

- f) Cambi consensuali non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale. (non devono creare forte sottoutilizzo o forte sovraffollamento).
- g) Nei casi in cui all'art. 7 lettera a), qualora si rendesse disponibile un'unità adeguata all'interno del medesimo caseggiato, ad eccezione degli alloggi idonei per disabili da riservare esclusivamente agli utenti invalidi motori al 100 per cento, secondo la posizione in lista d'attesa, il Comune procederà ad abbinare tali unità prioritariamente. In caso di più richieste nell'ambito del medesimo stabile verrà effettuata una valutazione sulla situazione socio-sanitaria dei richiedenti.

**ART. 9
(MOBILITA' DA CANONE MODERATO A CANONE SOCIALE)**

La mobilità è ammessa da alloggi a canone sociale verso alloggi a canone moderato. Quella da alloggi a canone moderato verso alloggi a canone sociale può avvenire nei casi in cui il nucleo familiare, per modifica dell'ISEE, rientri nei limiti previsti dell'art. 7 lettera c) del Regolamento Regionale 4/2017, ovvero ISEE non superiore a € 16.000,00.

**ART. 10
(ACCORDI CON GLI ALTRI ENTI)**

Nel caso in cui la richiesta di mobilità dell'interessato riguardi un alloggio di proprietà di altro ente l'ufficio curerà tutti i conseguenti aspetti amministrativi e gestionali sulla base di accordi che garantiranno la reciprocità degli impegni.

Gli accordi sottoscritti saranno trasmessi a tutti gli enti e costituiranno appendice al presente Regolamento.

**ART. 11
(REGIME TRANSITORIO)**

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le domande già pervenute e inserite in lista d'attesa saranno valutate d'ufficio Casa d'Ambito sulla base dei parametri e dei requisiti previsti dalle presenti norme. Le domande, già pervenute, non rispondenti ai requisiti e alle condizioni previste dal presente regolamento saranno, previo preavviso da parte dell'ufficio competente, cancellate dalla lista di attesa.

ALLEGATO A

CAT.	MOTIVAZIONI	PUNTI
A	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza nel nucleo familiare di utente in carrozzina - Presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità uguale al 100% con accompagnamento - Presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità uguale al 100% senza accompagnamento - Presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità compresa tra il 66% e il 99% 	10 9 8 7
B	<ul style="list-style-type: none"> - Presenza nel nucleo familiare di persone con età superiore al 65 anni 	1
C	Presenza di condizione di forte sottoutilizzo* <ul style="list-style-type: none"> - 1 persona in alloggio con metratura superiore a mq 60 - 2 persona in alloggio con metratura superiore a mq 83 - 3 persona in alloggio con metratura superiore a mq 98 - 4 persona in alloggio con metratura superiore a mq 120 	10
D	Presenza di condizione sovraffollamento <ul style="list-style-type: none"> - 1 o 2 persone in mq 17 - 3 persone in mq 34 - 4 o 5 persone in mq 50 - 6 persone in mq 67 - 7 o più persone in mq 84 	6
E	Gravi e documentate necessità del richiedente o del relativo nucleo familiare	7
F	Da canone moderato a canone sociale e da canone sociale a canone moderato	5
G	Necessità di avvicinamento al posto di lavoro	1
	Non sussiste motivazione d'emergenza	0

*Le superfici sono state calcolate incrementando del 30% (nel caso di soggetto singolo) e del 50% (nei restanti casi) i valori massimi di cui al punto 2.3 dell'Allegato n. 2 del regolamento Regionale n. 4/2017, applicando arrotondamenti per eccesso.

NOTE: non saranno ritenuti validi, ai fini dell'accettazione della domanda di cambio per invalidità, certificati Asl attestanti invalidità pari o superiore al 67 per cento **qualora l'alloggio risulti comunque idoneo, ovvero privo di barriere architettoniche.**