

ALLEGATO "B"
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. _____ del 26 novembre 2008



COMUNE DI POGGIO RENATICO
Provincia di Ferrara

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

ART. 1 (Oggetto)

Il presente regolamento disciplina la mobilità dell'utenza che occupa gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità ai principi dettati dalla Legge Regionale n. 24/2001 ed in modo particolare dall'art. 28 della legge citata.

ART. 2 (Finalità)

La mobilità degli utenti degli alloggi erp è attuata:

- per soddisfare esigenze di migliori condizioni di vita e di salute;
- per risolvere situazioni di grave disagio abitativo o sociale;
- 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 e.r.p. 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 promiscuità, ecc;
- 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.

ART. 4 (Strumenti di attuazione della mobilità)

Le esigenze di mobilità sono rilevabili attraverso:

1. le domande presentate dagli assegnatari;

2. le casistiche rilevate direttamente dal Comune, dall'Ente Gestore o dagli organismi e dalle associazioni assistenziali;
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 o dall'Ente Gestore;
- b) la gestione diretta parte del Comune o dell'Ente Gestore;
- c) la gestione di piani di mobilità in presenza di:
 - programmi di ristrutturazione edilizia degli alloggi o dei fabbricati occupati;
 - programmi di vendita degli alloggi occupati;
 - risoluzione contrattuale per la perdita del requisito del reddito o dei requisiti di permanenza;
- 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.

Dovranno indicare e documentare le condizioni per le quali si chiede la mobilità.

Saranno istruite dal Comune 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 in accordo con le parti sociali e sarà modificabile in relazione alle mutate esigenze dei richiedenti.

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

Non saranno prese in considerazione le istanze di coloro che hanno ottenuto l'assegnazione da meno di un anno (sei mesi per il Comune capoluogo) salvo quanto previsto all'art. 8 del presente regolamento.

Non saranno altresì prese in considerazione 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** con le nuove istanze pervenute o con le istanze di modifica di quelle già presentate predisposta dal Dirigente del Settore 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)

Gli utenti utilmente collocati in graduatoria saranno convocati **una volta all'anno**, sulla base della disponibilità degli alloggi **di cui al successivo art. 7**.

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

Per il solo Comune Capoluogo 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 (un anno per il Comune capoluogo).

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.

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 coloro che hanno morosità se prima non provvedono a saldare tutti i debiti riscontrati o a concordare con il Comune un piano di dilazione ovvero a indennizzare i danni causati nell'alloggio di provenienza.

Sono prese in considerazione le domande di cambio di coloro che hanno ottenuto l'ampliamento del nucleo assegnatario, se la richiesta è motivata da promiscuità 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:

- per il Comune Capoluogo il 10% degli alloggi **disponibili al momento dell'aggiornamento della graduatoria;**
- per i Comuni della Provincia 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 devono 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.

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. 10 del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

ART. 8

(Mobilità attivata d'ufficio)

Il Comune può attivare la mobilità d'ufficio per eliminare le condizioni di grave sottoutilizzazione degli alloggi erp, per esigenze di ristrutturazione e per piani

vendita dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per i seguenti gravi motivi:

- **condizioni di grave pericolosità e/o fatiscenza dell'alloggio occupato o dell'edificio in cui esso si trova;**
- **gravi casi di invalidità o menomazione fisica sopraggiunta imprevedibilmente e non risolvibile;**
- **onerosità dell'alloggio occupato rispetto alla particolarità della situazione economico-sociale del nucleo assegnatario, anche con presenza di grave morosità;**
- **comprovati problemi di convivenza risolvibili esclusivamente attraverso il cambio alloggio.**

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

ART. 9

(Mobilità per grave sottoutilizzo dell'alloggio)

Per garantire un'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 e.r.p. adeguati alla composizione del nucleo avente diritto e in buono stato manutentivo.

Il Comune rileva le situazioni di cui sopra mediante:

- le domande presentate dall'assegnatario;
- le verifiche gestionali effettuate nel corso del rapporto locativo.

Le modalità di gestione di questa mobilità avverranno nel rispetto del presente regolamento ed in accordo con gli interessati.

Qualora la proposta di cambio alloggio non sia accettata si applicherà un canone non protetto.

ART. 10

(Mobilità per esigenze di ristrutturazione)

In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione il Comune 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.

Qualora per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio erp l'assegnatario opponga rifiuto alla proposta di cambio, viene attivata la decadenza dall'assegnazione.

La mancata mobilità per esigenze di ristrutturazione è prevista come esplicita condizione di risoluzione contrattuale nel regolamento d'uso allegato al contratto di locazione.

ART. 11

(Mobilità in presenza di piani vendita)

Nell'ambito dei programmi di alienazione di alloggi erp predisposti ai sensi dell'art. 37 della LR n.24/01 esclusivamente per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio pubblico, e definiti dai Comuni, anche in forma associata, d'intesa

con il Tavolo di concertazione istituito dalla Provincia, il Comune 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 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.

Per coloro che accetteranno il trasferimento prima dell'indizione dell'asta il Comune assicurerà le agevolazioni già previste per la mobilità derivante da piani di ristrutturazione.

Per gli assegnatari che non esercitano il diritto di prelazione a fronte della comunicazione dell'esito dell'asta pubblica il Comune promuoverà il trasferimento in altro alloggio erp o quello nel settore delle locazioni attraverso il reperimento di alloggi nel mercato privato e nell'ambito delle locazioni permanenti o a termine.

ART. 12 **(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 il Comune può promuovere la mobilità verso il settore delle locazioni ricorrendo all'ACER.

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 i requisiti della permanenza;
- 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 dall'ACER 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 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. 13 **(Scambi consensuali)**

Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di alloggi erp.

Gli scambi consensuali sono autorizzati dal Comune su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi. Queste mobilità sono effettuate comunque nel rispetto degli standards 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 propone la mobilità in forma di scambio tra gli assegnatari compresi nella graduatoria.

Sono consentiti gli scambi consensuali fra utenti di Comuni diversi, **come previsto al successivo art. 14.**

ART. 14 **(Mobilità intercomunali)**

La mobilità intercomunale per gli assegnatari di alloggi erp è ammessa in un ambito provinciale: esigenze di cambio alloggio in Comuni al di fuori della provincia saranno autorizzate previa intesa tra il Comune di provenienza e di destinazione.

La mobilità intercomunale in ambito provinciale è attuata in tutti i Comuni che hanno definito modalità di gestione del patrimonio erp integrate e coordinate.

Le domande di cambio alloggio in Comuni diversi da quelli di residenza, debitamente istruite, saranno inserite nell'apposita graduatoria predisposta e successivamente gestita, sulla base dei criteri previsti nel presente regolamento per le graduatorie comunali, e delle condizioni di seguito riportate.

L'istanza deve essere presentata al soggetto gestore del patrimonio erp.

Le condizioni di disagio abitativo rappresentato, saranno valutate secondo i seguenti parametri e punteggi:

**a) avvicinamento a luoghi di cura e di assistenza medica p. 6
(il punteggio viene attribuito per motivi di cura o assistenza che abbiano carattere continuativo)**

**b) avvicinamento a famigliari per motivi di assistenza p. 5
(il punteggio viene attribuito ad ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore a 2/3 che vivono soli. Il punteggio viene riconosciuto anche ad anziani che vivono in coppia, se almeno uno dei due coniugi è ultrasessantenne o portatore di invalidità uguale o superiore a 2/3. A parità di punteggio, viene data priorità alle persone non autosufficienti. Le condizioni a) e b) sono tra loro cumulabili.)**

**c) avvicinamento al luogo di lavoro p. 4
(il punteggio viene riconosciuto in presenza di un contratto di lavoro a tempo indeterminato. A parità di punteggio, viene data priorità a coloro che sono pendolari da maggior tempo)**

Verrà predisposta una graduatoria unica, articolata a seconda del Comune di destinazione.

Sulla base dell'istruttoria effettuata si determinerà una graduatoria aperta, aggiornabile con cadenza annuale.

Alla mobilità intercomunale ogni Comune destinerà il 2% degli alloggi che si renderanno disponibili nell'anno, con un minimo di uno.

Sono altresì favoriti, nell'ambito della mobilità intercomunale, gli scambi consensuali tra assegnatari di Comuni diversi, da effettuare nei termini riportati nel presente regolamento, e gli accordi intercomunali, nella logica di garantire risposte celeri all'utenza interessata a questa specifica tipologia di mobilità.

ART. 15 **(Diritto all'informazione)**

Il Comune 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 per mezzo dei media;
- 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 e.r.p..

Il Comune 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 N. 1

Inidoneità dell'alloggio occupato

- a) per presenza nel nucleo familiare di persone con età uguale o superiore a 70 anni
punti 4

(il punteggio viene attribuito se l'alloggio è ubicato oltre il primo piano senza ascensore)

- b) per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità motoria uguale o superiore ai 2/3
punti 6

(il punteggio può essere richiesto per inadeguatezze strutturali dell'alloggio quali piano, disposizione interna, servizi igienici ecc...)

Alloggio inserito in piano di ristrutturazione o riqualificazione edilizia punti 2

Situazioni di sottoaffollamento

- a) per tre persone e oltre in meno rispetto allo standard punti 12
b) per una o due persone in meno rispetto allo standard abitativo punti 10

Situazioni di sovraffollamento

- a) per tre persone e oltre in più rispetto allo standard abitativo punti 10
b) per una o due persone in più rispetto allo standard abitativo punti 8

(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 e affini in linea ascendente)

Non funzionale composizione dell'alloggio rispetto alla composizione del nucleo
punti 6

(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 e affini in linea ascendente)

Alloggio distante da strutture socio-sanitarie punti 2

(il punteggio può essere chiesto dagli ultrasessantenni che risiedono nelle frazioni del capoluogo)

Avvicinamento a familiari per motivi di assistenza

punti 5

Necessità di alloggio più grande per convivenza con familiari ai fini di assistenza

punti 6

(il punteggio può essere chiesto da ultrasessantenni o portatori di invalidità uguale o superiore a 2/3 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 a 2/3).