



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale dell'Alto Friuli

REGOLAMENTO CAMBI

(Ai sensi del D.P.Reg. 26 ottobre 2016 n. 0208/Pres.)
(Approvato con Determinazione del Direttore generale n. 2/2017 del 29.03.2017)

ART. 1 ***(cambio alloggio)***

Ai sensi e nei limiti del D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 0208/Pres., l'Ater può assegnare un cambio alloggio di edilizia sovvenzionata, fatta salva la priorità per gli assegnatari di alloggi inseriti in Piani di vendita, diverso da quello assegnato, su presentazione di istanza debitamente motivata qualora sia sopravvenuta una delle seguente condizioni:

- a) variazione nella composizione del proprio nucleo familiare;
- b) esigenze di avvicinamento al posto di lavoro;
- c) gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute dell'assegnatario o di componenti il proprio nucleo familiare;
- d) presenza nel nucleo familiare di soggetti disabili;
- e) impossibilità al pagamento del canone a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare;
- f) altri gravi comprovati motivi di necessità.

L'Ater concede inoltre, previa richiesta scritta, lo scambio di alloggi tra assegnatari.

Ai fini del presente regolamento, per nucleo familiare dell'assegnatario si intende quello occupante regolarmente l'alloggio con esclusione di eventuali ospitalità a carattere temporaneo.

ART. 2 ***(categorie domande di cambio)***

Di norma per ogni anno, l'Ater con apposito atto mette a disposizione degli assegnatari utilmente collocati nella graduatoria, alloggi di risulta per l'effettuazione dei cambi per i seguenti motivi:

- A) variazione nella composizione del proprio nucleo familiare:
 - A1) variazione in aumento del nucleo familiare
 - A2) variazione in diminuzione del nucleo familiare
- B) esigenze di avvicinamento al posto di lavoro;
- C) gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute dell'assegnatario o di componenti il proprio nucleo familiare;
- D) presenza nel nucleo familiare di soggetti disabili;
 - D1) situazione di disabilità fisica
 - D2) situazione di disabilità fisica grave
- E) impossibilità al pagamento del canone a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

Per la categoria D2) l'Ater può inoltre mettere a disposizione alloggi anche di nuova costruzione, in deroga alla graduatoria per l'assegnazione degli stessi, aggiuntivi a quelli di cui al primo periodo del presente articolo.

ART. 3

(domanda di cambio e requisiti generali)

Gli assegnatari di un alloggio di edilizia sovvenzionata, in possesso dei requisiti di cui al presente articolo possono chiedere il cambio dell'alloggio in qualsiasi momento compilando l'apposito modulo come predisposto dall'Ater.

Possono presentare domanda di cambio gli assegnatari di un alloggio di edilizia sovvenzionata che:

- a) sono in possesso dei requisiti prescritti per la permanenza nell'edilizia sovvenzionata;
- b) sono in regola, alla data di presentazione della domanda, con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie, eccezion fatta per le domande motivate dalla condizione economica. In tale ultima fattispecie, in presenza di morosità, per la procedibilità della domanda è indispensabile che il richiedente sottoscriva anche atto di riconoscimento del debito ed impegnativa di rientro rateizzato del medesimo;
- c) non abbiano pendenti vertenze legate al mancato rispetto degli obblighi contrattuali, regolamentari e di legge;
- d) non vi siano occupanti non autorizzati presso l'alloggio;
- e) sono in possesso dei requisiti specifici richiesti dal successivo art. 5 per ogni categoria di domande.

Le domande dei richiedenti non in possesso dei succitati requisiti non verranno prese in considerazione nella compilazione delle graduatorie di cui all'art. 4.

Non è concedibile il cambio prima di tre anni dall'assegnazione o dall'aver ottenuto altro cambio, salvo sopravvenuti gravi motivi, debitamente motivati mediante una esaustiva relazione socio-sanitaria.

ART. 4

(graduatoria delle domande di cambio)

L'Ater redige la graduatoria sulla base dei punteggi di cui all'art. 5, con conseguente sorteggio in caso di parità.

L'Ater provvede di norma ad aggiornare la graduatoria con cadenza annuale.

ART. 5

(punteggi e requisiti specifici)

L'Ater nella redazione della graduatoria di cui all'art. 4 provvede ad attribuire ad ogni singola categoria di domande di cambio i punteggi anche cumulabili fra loro e determinati secondo i seguenti criteri:

A) VARIAZIONE NELLA COMPOSIZIONE DEL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE

A1) VARIAZIONE IN AUMENTO

Alle domande ammesse in questa categoria viene attribuito il punteggio determinato dalla differenza tra il numero dei componenti il nucleo familiare regolarmente occupante l'alloggio a titolo definitivo ed il numero dei vani utili dell'alloggio esclusi gli accessori.

A2) VARIAZIONE IN DIMINUZIONE

Alle domande ammesse in questa categoria viene attribuito il punteggio determinato dalla differenza tra il numero dei vani utili dell'alloggio esclusi gli accessori ed il numero dei componenti il nucleo familiare regolarmente occupante l'alloggio a titolo definitivo.

B) ESIGENZE DI AVVICINAMENTO AL POSTO DI LAVORO

Nella redazione della graduatoria relativamente ai motivi previsti da questa categoria sono ammesse solo le domande riguardanti all'esigenza di avvicinamento al posto di lavoro dell'assegnatario o componente del nucleo familiare e sarà attribuito il seguente punteggio:

- quanto l'abitazione dista da 10,01 Km. e fino a 20 km. dal posto di lavoro: " 0,5
- quanto l'abitazione dista da 20,01 Km. e fino a 30 km. dal posto di lavoro: " 1,0
- quanto l'abitazione dista da 30,01 Km. e fino a 40 km. dal posto di lavoro: " 1,5
- quanto l'abitazione dista oltre 40 Km. dal posto di lavoro: " 2,0.

C) GRAVI E COMPROVATI MOTIVI LEGATI ALLA CURA DELLO STATO DI SALUTE DELL'ASSEGNATARIO O DI COMPONENTI IL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE

Alle domande ammesse al bando relativamente ai motivi di questa categoria in relazione alle condizioni di salute dell'assegnatario o membro del suo nucleo familiare o ospite definitivo, sono attribuiti i seguenti punteggi tra loro cumulabili:

- punti 2,5 invalidità dal 81% al 100%
- punti 2,0 invalidità dal 51% al 80%
- punti 1,5 invalidità dal 34% al 50%
- punti 1,0 invalidità pari al 33%
- punti 0,5 per il caso di presenza di ulteriore invalidità di un componente del nucleo familiare o dell'ospite definitivo

Alle domande dei soggetti di questa categoria, qualora gli stessi abitino in un alloggio sito in uno stabile privo di ascensore, vengono attribuiti in funzione del livello del piano i seguenti ulteriori punti:

- punti 0 piano terra di stabile senza gradini di accesso esterni o interni
 - punti 0,5 piano terra o ammezzato o seminterrato in stabile con gradini di accesso
 - punti 1,0 primo piano
 - punti 1,5 secondo piano
 - punti 2,0 terzo piano
 - punti 2,5 oltre il terzo piano
- Alle domande dei soggetti di questa categoria, qualora gli stessi rappresentino l'esigenza di avvicinamento a strutture socio-assistenziali sanitarie, comprovate da idonee relazioni rilasciate dai competenti uffici pubblici: punti 1,0
 - Alle domande dei soggetti di questa categoria, qualora gli stessi rappresentino l'esigenza di avvicinamento a parenti per ragioni di assistenza: punti 0,5

D) PRESENZA NEL NUCLEO FAMILIARE DI SOGGETTI DISABILI

D1) SITUAZIONE DI DISABILITÀ FISICA

Rientrano in tale fattispecie i casi di disabilità fisica dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare - come definita dall'art. 3, comma 1 della L. 104/92, che comprometta stabilmente l'accessibilità o la fruibilità dell'alloggio in godimento.

La condizione di disabilità deve essere certificata dall'apposita commissione sanitaria.

PUNTI da attribuire: 2,0

D2) SITUAZIONE DI DISABILITÀ FISICA GRAVE

Rientrano in tale fattispecie i casi di disabilità fisica grave dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare - come definita dall'art. 3, comma 3 della L. 104/92, che comprometta stabilmente l'accessibilità o la fruibilità dell'alloggio in godimento.

La condizione di disabilità deve essere certificata dall'apposita commissione sanitaria.

PUNTI da attribuire: 3,0

E) IMPOSSIBILITÀ AL PAGAMENTO DEL CANONE A SEGUITO DELLA PERDITA O CONSISTENTE RIDUZIONE DELLA CAPACITÀ REDDITUALE DEL NUCLEO FAMILIARE

Rientrano in tale fattispecie le situazioni createsi a seguito di: perdita di lavoro per licenziamento; consistente riduzione dell'orario di lavoro o cassa integrazione; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo della famiglia determinando rilevanti spese mediche e assistenziali; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente o altre cause che determinano una riduzione della capacità reddituale:

Alle domande ammesse al bando relativamente ai motivi di questa categoria sarà attribuito il seguente punteggio:

- punti 2,5 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 50%
- punti 2,0 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 45%
- punti 1,5 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 40%
- punti 1,0 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 35%
- punti 0,5 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 30%

Per competenze s'intende il canone di locazione e le spese per servizi reversibili addebitati nell'anno precedente la data della domanda.

Per capacità reddituale s'intende l'indicatore della situazione economica equivalente ISEE presa a base del calcolo del canone di locazione, in corso di validità.

ART. 6

(assegnazione dell'alloggio in cambio)

L'Ater procede all'assegnazione degli alloggi in cambio agli aspiranti utilmente collocati in graduatoria entro i limiti numerici delle disponibilità alloggiative messe a disposizione ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento.

Gli alloggi disponibili verranno assegnati con priorità alle domande di cambio nell'ambito dello stesso Comune.

Nel caso in cui l'assegnatario, utilmente collocato nella graduatoria, rifiuti per due volte senza giustificato motivo le proposte di cambio da parte dell'Ater, viene espunto dalla graduatoria.

Qualora si rendesse libero alloggio realizzato per disabile, questo verrà assegnato in via prioritaria al richiedente nel cui nucleo familiare sia compreso un componente portatore di handicap fisico-motorio con connotazione di gravità prevista dall'art. 3 della L. n. 104/1992; in subordine a portatore di handicap fisico-motorio senza gravità prevista dall'art. 3 della L. n. 104/1992 a prescindere dalla posizione nella graduatoria e dall'ambito comunale di residenza e cambio; in assenza dei soggetti succitati l'alloggio sarà assegnato alla generalità dei richiedenti.

L'Ater, a suo giudizio insindacabile, darà priorità all'utilizzo della graduatoria per cambi alloggio oppure alla graduatoria generale per assegnazione alloggi.

ART. 7

(cambio alloggio tra ATER diverse)

Il cambio di alloggio con altro ubicato nel territorio di altra Ater è consentito a condizione "di reciprocità", nel senso che contestualmente un inquilino transiti dalla prima alla seconda Ater ed un altro dalla seconda alla prima.

Le domande potranno essere accolte solo su conforme decisione di entrambe le Ater territorialmente competenti.

ART. 8
(scambi consensuali)

L'Ater incentiva lo scambio consensuale di alloggi tra gli assegnatari.

Gli interessati possono presentare richiesta compilando l'apposito modulo-domanda.

Lo scambio consensuale deve essere autorizzato dall'Ater.

Possono accedere al beneficio dello scambio consensuale gli assegnatari in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente regolamento. In presenza di morosità, per la procedibilità della domanda è indispensabile che il richiedente sottoscriva anche atto di riconoscimento del debito ed impegnativa di rientro rateizzato del medesimo.

Gli assegnatari autorizzati allo scambio dovranno reciprocamente subentrare nei rispettivi contratti di locazione.

ART. 9
(rilascio dell'alloggio precedente ed occupazione del nuovo)

L'assegnatario deve rilasciare l'alloggio già occupato consegnando le chiavi all'Ater e trasferirsi nel nuovo alloggio, entro il termine non inferiore a trenta giorni fissato dall'Ater nell'atto di comunicazione del cambio alloggio. Il mancato trasferimento nel nuovo alloggio comporta la revoca dell'assegnazione.

Si applicano le norme del codice civile e le condizioni contrattuali per quanto concerne l'eventuale risarcimento dei danni conseguenti allo stato locativo dell'alloggio rilasciato.

L'assegnatario deve corrispondere il canone e le spese per servizi reversibili di entrambi gli alloggi fino alla consegna delle chiavi dell'alloggio rilasciato.

Le norme di cui al presente articolo si applicano, per quanto compatibili, anche alle ipotesi di scambio consensuale degli alloggi.

ART. 10
(cambi d'ufficio)

In caso di particolari esigenze di carattere manutentivo e di sicurezza impiantistica dell'alloggio nonché dello stabile, ovvero altri gravi comprovati motivi, l'Ater può disporre d'ufficio il cambio di alloggio in godimento con altro, preferibilmente nella medesima zona di ubicazione.

ART. 11
(abrogazione e sostituzione dei precedenti regolamenti)

Il presente regolamento abroga e sostituisce qualsiasi precedente regolamento e/o delibera in materia di cambio o scambio di alloggio su istanza degli interessati.
