



Comune di Sant'Andrea Frius (PROVINCIA DI CAGLIARI)

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

REGOLAMENTO PER LA MOBILITÀ

ai sensi del Titolo IV della L.R. n. 13 del 6.4.1989

Approvato con deliberazione di C.C. n. 05 del 15.02.2007

TITOLO I	3
Norme sulla istituzione, funzionamento e competenze	3
della Commissione Mobilità	3
Art. 1	3
Istituzione della Commissione Comunale per la Mobilità.....	3
Art. 2.....	3
Convocazione della Commissione per la Mobilità.....	3
Art. 3.....	3
Funzioni della Commissione.....	3
TITOLO II	4
Norme sulla Mobilità	4
Art. 4.....	4
Ambito di applicazione del regolamento.....	4
Art. 5.....	4
Bando di Concorso	4
Art. 6.....	4
Norme generali per la mobilità	4
Art. 7.....	5
Tipi di cambio di alloggi previsti	5
Art.8.....	5
Cambi Consensuali	5
Art. 9.....	6
Domande per cambio di alloggio.....	6
Art. 10.....	7
Punteggi da attribuire alle domande.....	7
Art. 11	9
Alloggi sottoutilizzati.....	9
Art. 12.....	9
Parità di punteggio	9
Art. 13.....	9
Presentazione delle domande.....	9
Art.14	10
Rinuncia e decadenza.....	10
Art. 15.....	10
Gestione delle graduatorie	10

TITOLO I

NORME SULLA ISTITUZIONE, FUNZIONAMENTO E COMPETENZE DELLA COMMISSIONE MOBILITÀ

Art. 1

Istituzione della Commissione Comunale per la Mobilità

La Commissione Mobilità è istituita dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 13 del 6.4.1989, ai fini della formazione della graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio e per l'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzo e sovraffollamento degli alloggi, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale.

Art. 2

Convocazione della Commissione per la Mobilità

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente con un preavviso di 3 giorni e delibera a maggioranza dei presenti.

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

In caso di assenza del Presidente, la Commissione elegge, all'inizio della riunione, un proprio componente che ne assume le funzioni.

In caso d'urgenza la convocazione avviene mediante telefax o telegramma inviati almeno 24 ore prima della riunione.

Si ha la convocazione obbligatoria se richiesta da almeno 4 componenti della Commissione.

I lavori di segreteria della Commissione saranno garantiti dal personale dell'ufficio stesso, comprese le funzioni di segretario.

Art. 3

Funzioni della Commissione

La Commissione formula la graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio, secondo il presente regolamento, e tenendo conto in particolare:

- a) della idoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi di natura motoria;
- b) della situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo regionale al fine di recuperare alloggi di dimensioni superiori;
- c) della necessità di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura ed assistenza;
- d) condizioni permanenti di salute comunque incidenti nella possibilità di fruizione degli alloggi in riferimento al livello di piano;

La Commissione esprime il proprio parere sugli indirizzi per la gestione del programma della mobilità.

Fino all'approvazione della prima graduatoria definitiva, in sede di prima applicazione della normativa sulla mobilità, sarà data priorità alle domande di cambio di soggetti disposti a liberare alloggi grandi per stabilirsi in quelli più piccoli.

TITOLO II

NORME SULLA MOBILITÀ

Art. 4

Ambito di applicazione del regolamento

Il programma e le norme per la mobilità di cui al presente regolamento sono applicati a tutti gli alloggi in locazione siti nel Comune di Sant'Andrea Frius, di proprietà od in gestione all'Istituto Autonomo Case Popolari di Cagliari, con esclusione degli alloggi:

- di servizio;
- di proprietà degli Enti Pubblici Previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico dello Stato e della Regione, fatte salve le riserve di legge.

Art. 5

Bando di Concorso

Il Comune di Sant'Andrea Frius, d'intesa con gli enti gestori, emana il bando di concorso per la formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità.

Le domande presentate al Sindaco per conseguire il cambio dell'alloggio verranno valutate dalla Commissione di cui all'art. 27 della L.R. n. 13 del 6.4.1989, la quale indipendentemente dalla gestione di appartenenza dell'alloggio stesso, formulerà la graduatoria sulla base dei criteri e con le modalità appresso indicate.

Art. 6

Norme generali per la mobilità

I cambi di alloggi verranno effettuati nel periodo intercorrente fra la data di pubblicazione delle graduatorie ed i 24 mesi successivi, promuovendo, da parte degli Enti Gestori, la consensualità tra gli assegnatari nonché utilizzando gli alloggi che si renderanno disponibili per la riassegnazione, oltre a quelli di nuova costruzione, nella misura fissata dal Comune anche su proposta dell'Ente Gestore, nell'ambito di una aliquota del 10%.

All'utilizzo degli alloggi resisi disponibili, ai fini dei cambi di cui sopra, si dovrà procedere esclusivamente entro 15 giorni dalla data della reale disponibilità.

Gli alloggi che si rendono liberi a seguito dei cambi verranno messi a disposizione del Comune per l'assegnazione secondo la graduatoria generale di mobilità.

Nell'attuazione del programma di mobilità l'Ente Gestore tiene conto, nei limiti delle disponibilità, delle scelte espresse dall'assegnatario.

Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di 5 anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi ed imprevedibili da valutarsi da parte della commissione.

Le domande di cambio con altro alloggio adeguato sono ammesse decorso almeno un anno dall'assegnazione.

Non possono essere autorizzati in nessun caso cambi di alloggio in locazione a favore di assegnatari che abbiano perduto i requisiti previsti per la permanenza o nei confronti dei quali siano in corso azioni di annullamento o di decadenza dell'assegnazione o siano accertate violazioni delle clausole contrattuali.

Pur in presenza di tutte le altre condizioni e requisiti previsti nel presente regolamento gli interessati non potranno ottenere il cambio se non in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di gestione dell'alloggio, sia nei confronti degli enti gestori che degli Organi dell'Autogestione o del Condominio a meno che il cambio non sia motivato dalle condizioni di cui ai punti d1) e d2) del successivo art. 10 previa regolarizzazione della morosità pregressa.

Per i cambi di alloggio deve essere di norma rispettato lo standard abitativo di cui all'art. 2 lettera d) della L.R. n. 13/89.

Art. 7

Tipi di cambio di alloggi previsti

A norma del titolo IV della L.R. n. 13 del 6.4.1989 possono essere autorizzati i seguenti cambi di alloggio:

- a) cambi consensuali;
- b) cambi a rotazione (cioè cambi consensuali a più alloggi);
- c) cambi con alloggi di risulta o nuova costruzione;
- d) cambi intesi ad eliminare le condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento ed i disagi abitativi di carattere sociale ai sensi del comma 7 dell'art. 28 della L.R. n. 13/89;

Art.8

Cambi Consensuali

Gli Enti Gestori possono autorizzare il cambio consensuale di alloggi fra assegnatari su richiesta degli interessati e sempre che le istanze siano riferite alle motivazioni di cui al successivo art. 9.

Le domande dovranno essere presentate su apposito modulo e corredate dalla documentazione di cui al successivo art. 13.

Le istanze non saranno accolte nel caso in cui l'autorizzazione del cambio di alloggio possa determinare condizioni di sovraffollamento a danno anche di una sola delle famiglie richiedenti o di sottoutilizzo a favore anche di una sola delle famiglie richiedenti, salvo deroghe motivate da comprovate necessità socio sanitarie che saranno valutate dalla Commissione Mobilità.

I cambi consensuali non sono soggetti a bando e le relative domande possono essere accolte in qualsiasi momento, previo esame della Commissione apposita.

I cambi consensuali non sono ammessi qualora uno dei due alloggi sia compreso nei piani di cessione a riscatto del patrimonio degli Enti Gestori, salvo che manifesti la volontà di acquistare.

È consentito il cambio consensuale qualora entrambi gli alloggi siano compresi nei predetti piani di cessione.

Ai fini della verifica di idoneità si fa riferimento a quanto previsto dagli art. 9 e 13.

Al fine di favorire l'esercizio di un ruolo attivo degli assegnatari nella ricerca ed individuazione degli alloggi per i quali effettuare cambi consensuali, l'Ente Gestore raccoglie le richieste di cambio di alloggio dandone pubblicità nelle forme più opportune agli assegnatari.

Art. 9

Domande per cambio di alloggio

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio di alloggio, redatte su apposito modulo fornito dal Comune, indirizzate al Sindaco, devono contenere le motivazioni della richiesta che saranno valutate sulla base dei punteggi attribuiti alle seguenti condizioni soggettive ed oggettive:

- a) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- b) situazioni di sovra/sottoaffollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza ed in difetto;
- c) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura ed assistenza;
- d) eccessiva onerosità del canone di locazione e/o delle quote per servizi in relazione all'ammontare complessivo del reddito del nucleo familiare;
- e) disponibilità a cambiare il proprio alloggio posto in vendita con altro in locazione;
- f) stato igienico sanitario e strutturale dell'alloggio da cui si chiede la mobilità, da desumersi rispettivamente da certificazioni della USL competente e degli Uffici Tecnici Comunali;

L'assegnatario dovrà indicare nella domanda una o più zone nelle quali avrebbe necessità o interesse a trasferirsi.

Art. 10
Punteggi da attribuire alle domande

I punteggi da attribuire ai richiedenti sono stabiliti come segue:

A	INIDONEITÀ OGGETTIVA DELL'ALLOGGIO OCCUPATO A GARANTIRE NORMALI CONDIZIONI DI VITA E DI SALUTE PER LA PRESENZA NEL NUCLEO FAMILIARE DI COMPONENTI ANZIANI O DI PORTATORI DI HANDICAP DI RILEVANTE ENTITÀ O DI PERSONE COMUNQUE AFFETTE DA GRAVI DISTURBI DI NATURA MOTORIA O CHE POSSONO IMPEDIRE O GRAVEMENTE LIMITARE LA MOBILITÀ DELLE STESSE:	
A1	Presenza nel nucleo di persone che presentano percentuali di invalidità compresa fra il 75% ed il 100% (elevabili a 5 nel caso ci sia l'obbligo di accompagnamento)	Punti 4
A2	Presenza nel nucleo di persone che presentano percentuali di invalidità compresa fra il 51% e il 74%	Punti 2
A3	Presenza nel nucleo di persone che presentano percentuali di invalidità compresa fra il 33% e il 50%	Punti 1
A4	Presenza nel nucleo di persone con età uguale o superiore ad anni 70, in alloggio ubicato oltre il primo piano in edificio senza ascensore	Punti 3

B	SITUAZIONI DI SOVRA/SOTTOAFFOLLAMENTO RISPETTO ALLO STANDARD ABITATIVO SECONDO IL LIVELLO DERIVANTE DAL GRADO DI SCOSTAMENTO ESISTENTE IN ECCEDEZZA ED IN DIFETTO	
B1	Situazione di sottoutilizzo rispetto allo standard abitativo di cui al precedente articolo 6	Punti 7
B2	Situazione di sovrappollamento rispetto allo standard abitativo di cui al precedente articolo 6:	
B2a	Due persone per vano abitabile	Punti 1
B2b	Oltre due persone per vano abitabile	Punti 2
B2c	Oltre tre persone per vano abitabile	Punti 3
B2d	Oltre quattro persone per vano abitabile	Punti 5
B3	Se il nucleo familiare del richiedente, in situazione di sovrappollamento è formato oltre che dall'assegnatario e dal coniuge (o convivente more uxorio) anche da due o più minori di età superiore agli anni 11, di sesso diverso, e/o da una o più persone adulte legate o non da vincoli di parentela o affinità, sarà attribuito un ulteriore	Punto 1

C	ESIGENZA DI AVVICINAMENTO AL LUOGO DI LAVORO O DI CURA E ASSISTENZA:	
C1	Avvicinamento per cura od assistenza per gravi patologie	Punti 4
C2	Avvicinamento al luogo di lavoro	Punti 3

Il punteggio non è attribuito, nel caso di richiesta di trasferimento riferita alla stessa zona di residenza dell'assegnatario.

D	ECESSIVA ONEROSITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE E/O DELLE QUOTE PER SERVIZI (ANCHE IN REGIME DI AUTOGESTIONE O DI CONDOMINIO) IN RELAZIONE ALL'AMMONTARE COMPLESSIVO DEL REDDITO EFFETTIVO DEL NUCLEO FAMILIARE, DETERMINATO AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA LEGGE N. 457 DEL 5.8.1978 E S.M.I.	
D1	Alloggio il cui costo dei servizi annuo sia superiore al 15% del reddito complessivo annuo del nucleo assegnatario	Punti 1
D2	Alloggio il cui canone di locazione sia superiore al 15% del reddito complessivo annuo del nucleo assegnatario	Punti 2

E	DISPONIBILITÀ A CAMBIARE IL PROPRIO ALLOGGIO POSTO IN VENDITA CON ALTRO IN LOCAZIONE	
E1	Caso in cui l'assegnatario non è interessato all'acquisto ma solo a cambiare il proprio alloggio per una o più motivazioni di cui ai punti a) b) c) d) con altro alloggio in locazione	Punti 1 per ogni anno di anzianità di assegnazione per un massimo di punti 10
E2	Casi in cui l'assegnatario è interessato a cambiare il proprio alloggio unicamente con altro in vendita senza nessuna altra motivazione sarà inserito in apposita graduatoria speciale con il seguente punteggio:	
E2a	<i>Per ogni anno di anzianità di assegnazione oltre il minimo previsto dalle norme di legge per esercitare il diritto di riscatto</i>	<i>Fino a un massimo di punti 5</i>
E2b	<i>Se inserito nella fascia di canone di cui al n. 5 del 1° comma dell'art. 35 della L.R. n. 13/89 e si trovi nelle condizioni di cui all'art. 23 comma 2 della medesima legge e s.m.i.</i>	<i>Punti 10</i>

F	ALLOGGI IN STATO IGIENICO SANITARIO E STRUTTURALE STABILITO COME DA ART. 9 LETT. F):	
F1	Mediocre	Punti 1
F2	Scadente	Punti 2

Per quanto riguarda l'offerta in cambio di alloggi resisi disponibili ed inseriti in programmi di vendita la priorità di scelta sarà riservata agli assegnatari inseriti nella graduatoria generale con l'apposito segnale indicante la disponibilità anche all'acquisto; successivamente l'alloggio in vendita sarà offerto in cambio agli assegnatari inseriti nella graduatoria speciale.

Per gli alloggi in locazione sarà comunque attribuita la massima priorità nel cambio di alloggio ai nuclei familiari disposti a liberare alloggi sottoutilizzati.

Gli Enti Gestori favoriranno il cambio di alloggio dei richiedenti affetti da disturbi di natura motoria di rilevante entità con altro alloggio appositamente predisposto e privo di barriere architettoniche o che comunque consenta l'accesso e l'agibilità interna all'assegnatario.

Non sono cumulabili i punteggi riferiti alla medesima condizione soggettiva o oggettiva ad eccezione del punteggio A4 che può essere cumulato con uno degli altri punteggi della medesima condizione soggettiva individuata nel paragrafo A.

Gli alloggi che si rendono disponibili devono essere offerti ai richiedenti secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria e tenendo conto del numero di vani, della consistenza e condizione del nucleo familiare.

I richiedenti collocati in graduatoria qualora non abbiano ottenuto il cambio sono tenuti a ripresentare la domanda ad ogni rinnovo del bando.

I richiedenti che non abbiano ottenuto alcun punteggio sono inseriti in graduatoria ma esclusi dai cambi.

Art. 11 Alloggi sottoutilizzati

In deroga a quanto previsto dal precedente articolo, onde favorire l'offerta di alloggi sottoutilizzati, gli Enti Gestori potranno proporre e/o accogliere in qualsiasi momento domanda "in riduzione" che saranno inserite nella graduatoria generale.

Per grave sottoutilizzazione dell'alloggio o per altro motivo di comprovata rilevanza gestionale e sociale il cambio di alloggio può essere proposto dal Comune o dall'Ente Gestore alla Commissione. L'assegnatario, per i tempi di ritardo ad esso imputabili nel rilascio dell'alloggio è tenuto a corrispondere il canone determinato ai sensi della L. n. 382 del 27.7.1978.

In tema di sottoutilizzo, sarà data priorità nel cambio ai nuclei che presentano un maggior indice di sottoutilizzo nel seguente ordine:

- 1 = n. 1 persona in cinque vani;
- 2 = n. 1 persona in quattro vani;
- 3 = n. 1 persona in tre vani;

A parità di condizione di sottoutilizzo, verrà attribuita priorità nella concessione del cambio alle domande meno recenti.

Art. 12 Parità di punteggio

Nel caso di parità di punteggio verrà data priorità alle domande presentate da assegnatari con maggiore anzianità di assegnazione ed ulteriormente alle domande meno recenti. In caso di ulteriore parità gli uffici procederanno a sorteggio alla presenza degli assegnatari interessati al cambio.

Art. 13 Presentazione delle domande

La domanda di cambio di alloggio dovrà essere presentata sui moduli predisposti dal Comune.

I certificati medici devono essere rilasciati dalla Azienda Sanitaria locale o da altro organo pubblico competente.

Art.14 Rinuncia e decadenza

Gli utenti, in favore dei quali è stato autorizzato il cambio di alloggio a norma del presente regolamento, dovranno occupare il nuovo alloggio e lasciare conseguentemente libero il primo entro e non oltre 15 giorni dalla data di consegna dei locali da parte dello IACP o del Comune, pena la decadenza dall'assegnazione.

I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato solo nel caso in cui questo non sia idoneo o rispondente alle necessità espresse nella domanda.

In tal caso, essi non perdono il diritto a futuri cambi di alloggio e mantengono la loro posizione in graduatoria per tutto il periodo di validità della stessa.

La rinuncia all'alloggio per motivi diversi da quelli indicati al comma precedente o la mancata presenza per la stipula del contratto (salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'assegnatario), comportano la decadenza dell'autorizzazione al cambio e la cancellazione dalla graduatoria.

Dopo una seconda rinuncia all'alloggio resosi disponibile verrà segnalato al Comune come previsto al precedente art. 6.

Art. 15 Gestione delle graduatorie

I punteggi derivanti dai dati contenuti in tutte le domande pervenute allo IACP e al Comune, concorrono alla formazione di due graduatorie:

- una generale riguardante tutti gli assegnatari che hanno espresso la volontà di cambiare l'alloggio per i motivi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art. 10, con altro in locazione nonché i casi di cui all'art. 11;
- una speciale riguardante tutti gli assegnatari che hanno espresso la volontà di cambiare l'alloggio unicamente per essere inseriti in altro alloggio in vendita.

Tali graduatorie, approvate ai sensi delle vigenti leggi dai competenti organi, saranno successivamente pubblicate tramite affissione nei locali dell'Ente Gestore e del Comune.

Di tale affissione verrà data notizia a mezzo stampa e nei 30 giorni successivi alla data di pubblicazione, gli interessati potranno presentare eventuale ricorso.

Esaurito l'esame dei ricorsi, la Commissione formula la graduatoria definitiva che sarà approvata come sopra indicato.

La graduatoria definitiva verrà trasmessa agli Uffici dello IACP.

Il Comune di Sant'Andrea Frius provvederà a proporre agli aventi titolo in graduatoria gli alloggi disponibili corrispondenti allo standard abitativo dei nuclei familiari.

Il Sindaco provvederà a disporre i cambi di alloggio con ordinanza ex art. 27 comma 3 della L.R. n. 13/89.

Eventuali alloggi di risulta inseriti in fabbricati compresi nei piani di vendita, saranno offerti in cambio agli assegnatari inseriti nella graduatoria speciale concernente unicamente il desiderio di acquisto.