



Comune di Settimo Milanese

**REGOLAMENTO PER LA MOBILITA' ABITATIVA INTERNA AL
PATRIMONIO DI ALLOGGI APPARTENENTI A SERVIZI
ABITATIVI PUBBLICI DI PROPRIETA' COMUNALE – CRITERI E
MODALITA' DEFINITI AI SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1, DEL
R.R. 4/2017 E S.M.I.**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 6-7-2023

Sommario

Sommario

Art. 1 – PRINCIPI	3
Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	3
Art. 3 – REQUISITI DELLA DOMANDA	3
Art. 4 – GRADUATORIA/LISTA D’ATTESA	4
Art. 5 – OFFERTA DELL’ALLOGGIO	5
Art. 6 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA/LISTA D’ATTESA.....	5
Art. 7 - DEROGA ALLA POSIZIONE IN LISTA D’ATTESA E/O ALLA LISTA D’ATTESA.....	6
Art. 8 – CAMBIO FORZOSO	7
Art. 9 – ACCORDI CON ALTRI ENTI.....	8
Art. 10 – DECORRENZA	8

Art. 1 – PRINCIPI

Conformemente ai principi di trasparenza, imparzialità, efficienza ed economicità, l'attività di gestione dei cambi alloggio di competenza del Comune di Settimo Milanese (più avanti, per brevità, "il Comune") all'interno del proprio patrimonio appartenente a Servizi Abitativi Pubblici è svolta in conformità ai criteri e alle modalità di seguito definiti.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

A norma dell'art. 22, comma 1, del Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i., il Comune provvede al cambio di alloggio all'interno del proprio patrimonio appartenente a Servizi Abitativi Pubblici, nei seguenti casi:

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;

Per nuclei familiari in condizione di sovraffollamento, così come definito al successivo art. 6;

Per cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale;

Per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sicurezza pubblica e degrado ambientale, con la possibilità da parte del Comune di assunzione degli oneri derivanti da trasferimento dell'assegnatario in un'unità abitativa adeguata;

Per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio dei Servizi Abitativi Pubblici, che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario;

Per necessità di avvicinamento al luogo di lavoro;

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;

Documentati problemi d'incolumità personale causati da gravi incompatibilità e situazioni insostenibili nei rapporti con il vicinato;

Cambi in diminuzione per il recupero di alloggi in condizioni di sottoutilizzo.

Art. 3 – REQUISITI DELLA DOMANDA

Possono inoltrare domanda di cambio alloggio gli assegnatari in possesso dei requisiti di permanenza nell'assegnazione di cui al Regolamento Regionale n. 4/2017 e s.m.i., che non si trovino in situazioni di morosità, ad esclusione di sopravvenuta e documentata impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo e degli oneri accessori a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare (c.d. "morosità incolpevole"), dovute ad una delle seguenti cause:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- 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;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

La consistente riduzione di reddito, riconducibile ad almeno una delle cause sopra elencate, si considera significativa ai fini della maturazione della morosità incolpevole quando il rapporto canone e oneri accessori/ISEE (ordinario o corrente, in corso di validità) raggiunge un'incidenza superiore al 30%.

In caso di accertata "morosità incolpevole", la domanda di cambio alloggio potrà comunque essere accolta solo se relativa ad alloggio di metratura inferiore a quello assegnato al momento dell'istanza.

La presentazione della domanda di mobilità è consentita agli assegnatari, purché siano decorsi almeno dodici mesi dalla data del provvedimento di assegnazione dell'unità abitativa o di autorizzazione di precedente mobilità, ad eccezione dei casi descritti al successivo art. 7.

In caso di rigetto dell'istanza di cambio alloggio, la presentazione di una nuova domanda è consentita purché siano intervenuti nuovi elementi rispetto alla precedente.

In caso di morosità non dipendente dalle cause sopra elencate, la domanda di cambio alloggio potrà avere seguito solo nel caso di saldo della morosità stessa.

L'Ufficio Casa comunale provvede all'istruttoria delle istanze, al loro accoglimento o rigetto, e all'approvazione della graduatoria/lista di attesa. Avverso le decisioni assunte, i richiedenti potranno presentare ricorso amministrativo presso lo Sportello del Cittadino, entro 30 giorni dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione della graduatoria.

Art. 4 – GRADUATORIA/LISTA D'ATTESA

Le istanze di cambio alloggio accolte sono inserite in una graduatoria/lista di attesa, ordinata secondo l'ordine di priorità definito al successivo articolo 6 e, in caso di parità, secondo ordine cronologico crescente di protocollo della domanda, salvo eventuali proposte di deroga di cui al successivo art. 7.

L'aggiornamento della graduatoria/lista d'attesa viene effettuato con cadenza mensile, e solo in caso di ricezione di nuove domande.

Il Comune si riserva la facoltà di sottoporre la graduatoria/lista d'attesa a verifica annuale dei requisiti, anche al fine di accertare la permanenza degli stessi e dell'interesse al cambio alloggio.

Art. 5 – OFFERTA DELL'ALLOGGIO

A seguito dell'accoglimento della domanda, nel rispetto dell'ordine di attesa, il Comune propone all'utente un alloggio idoneo alla composizione del suo nucleo familiare.

L'idoneità dell'alloggio è definita in base alla tabella di cui all'art. 9, comma 2, del Regolamento Regionale n.4/2017 e s.m.i..

In caso di rifiuto o di mancato riscontro all'offerta entro 5 (cinque) giorni dalla visione dell'alloggio, il Comune, previo preavviso al richiedente inviato tramite mail/PEC o comunicazione notificata per ricevuta, provvede a cancellare la domanda dalla lista d'attesa.

Se nel nucleo sono 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, il Comune, ove possibile, provvede ad offrire un alloggio nella/e zona/e di preferenza indicata/e dal richiedente all'atto della domanda.

Nell'ipotesi di cui all'art. 2, lettera g), l'alloggio sarà individuato ed offerto a prescindere dalla zona indicata dal richiedente.

Se il rifiuto dell'alloggio offerto è motivato da gravi e giustificate ragioni, quali ad esempio l'accessibilità, la mancanza dei servizi di assistenza in relazione a gravi e documentate condizioni di salute ecc., l'istanza conserva la sua validità fino a successiva disponibilità di altro cambio.

Se il rifiuto dell'alloggio offerto non è motivato da gravi e giustificate ragioni, il Comune, previo preavviso al richiedente inviato tramite mail/PEC o comunicazione notificata per ricevuta, provvede a cancellare la domanda dalla lista d'attesa.

In tutti i casi di rinuncia al cambio, ovvero di rifiuto dell'alloggio offerto e di cancellazione della domanda dalla lista di attesa, la presentazione di una nuova domanda è consentita purché siano decorsi almeno sei mesi.

Limitatamente ai casi di cui all'art. 2, lettera d), il Comune potrà valutare la possibilità di contribuire alle spese per il trasloco del primo cambio alloggio, attraverso l'erogazione di contributi graduati in funzione della condizione economica del nucleo familiare, in applicazione dei criteri e delle modalità previsti dal "Regolamento Comunale per l'erogazione di contributi economici alle persone fisiche" vigente al momento della presentazione dell'istanza di cambio alloggio.

Art. 6 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA/LISTA D'ATTESA

Le domande presentate e accolte verranno considerate per la formazione di una graduatoria, secondo l'ordine di priorità determinato dall'attribuzione dei punteggi così come riportato nel seguente elenco:

1. "ALLOGGIO ANTIGIENICO"/"ALLOGGIO INABITABILE" (22 PUNTI): nuclei richiedenti assegnatari di un "alloggio privo di servizi igienici interni o con servizi igienici interni non regolamentari, ovvero privi di servizi a rete (acqua o elettricità o gas), ovvero per i quali sia stata accertata dall'ATS o da un tecnico comunale la condizione di antigienicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi" e/o di "alloggio inabitabile per cedimenti strutturali o per cause che ne impediscono il regolare utilizzo";

2. "INCOMPATIBILITA' VICINATO" (7 PUNTI): nuclei richiedenti assegnatari in condizione d'incompatibilità con il vicinato, con rischio per l'incolumità personale, per atti persecutori, aggressioni o maltrattamenti, anche morali, subiti dai componenti del nucleo familiare richiedente, accertati dall'Autorità Giudiziaria o di Pubblica Sicurezza attraverso documentazione ufficiale (denunce, querele, sentenze, ordinanze, etc...);

3. "SOVRAFFOLLAMENTO" (5 PUNTI): nuclei richiedenti titolari di contratto di locazione in situazione di sovraffollamento e cioè:

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

4. "DISABILITÀ" (4 PUNTI): nuclei richiedenti titolari di contratto di locazione nei quali uno o più componenti siano portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, considerando prioritariamente i nuclei familiari con componenti affetti da disabilità motoria in carrozzina.

HMC = Per presenza di disabilità motoria in carrozzina;

HA = Per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità uguale al 100% con accompagnamento o minore invalido con necessità di assistenza continua;

HT = Per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità uguale al 100% senza accompagnamento;

HP = Per presenza nel nucleo familiare di persona con invalidità compresa tra il 66% e il 99%.

5. "UTENTI ANZIANI" (4 PUNTI): "presenza nel nucleo familiare di persone con età superiore ai 65 anni, conduttori di unità immobiliari poste oltre il primo piano senza ascensore e con gravi problemi di accessibilità".

6. "CAMBIO IN DIMINUZIONE" (2 PUNTI): "condizione di sottoutilizzo":

- 1 persona in alloggio con metratura superiore a mq 46,00
- 2 persone in alloggio con metratura superiore a mq 55,00
- 3 persone in alloggio con metratura superiore a mq 65,00
- 4 persone in alloggio con metratura superiore a mq 80,00
- 5 persone in alloggio con metratura superiore a mq 93,00

7. "AVVICINAMENTO AL LUOGO DI LAVORO" (1 PUNTO): Nei casi comprovati da certificazione del datore di lavoro che attesti gli orari e da documentazione relativa all'assenza o inadeguatezza dei trasporti pubblici.

Art. 7 - 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:

- 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 (MMG, ospedale) 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 dalle FF.OO. da valutarsi con l'espletamento di tutti i necessari ed opportuni accertamenti.
- C. Cambi consensuali non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio residenziale.
- D. 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 il verbale.

Art. 8 – CAMBIO FORZOSO

Qualora ricorra la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, non compatibili con la permanenza di persone nell'alloggio, il Comune assicura l'individuazione di alloggio, ove possibile nell'ambito del quartiere o nelle adiacenze, adeguato 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. Limitatamente ai casi di mobilità forzata, le spese per il trasloco possono essere sostenute dall'Ente proprietario, che può disporre la corresponsione di contributi graduati in funzione della condizione economica per le spese inerenti al trasferimento, in applicazione dei criteri e delle modalità previsti dal "Regolamento Comunale per l'erogazione di contributi economici alle persone fisiche" vigente al momento della presentazione dell'istanza di cambio alloggio.

Gli oneri di trasloco per l'eventuale rientro presso la prima abitazione sono, invece, a completo carico dell'assegnatario.

Nei casi di mobilità di cui all'art. 29, commi 5 e 6 della Legge Regionale 08/7/2016 n. 16 (Alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico – alloggi assegnati), il trasferimento dell'assegnatario - che non accetti entro sei mesi la proposta di vendita - avviene presso altra unità abitativa di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità. A tal fine il Comune agevola 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.

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, il Comune avvia la procedura di mobilità forzata, dando preventiva informazione ai servizi sociali del Comune.

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.

Avverso il provvedimento che dispone la mobilità forzata può essere presentato ricorso amministrativo entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune, che si esprime con decisione motivata entro trenta giorni dalla ricezione del ricorso.

Il provvedimento ha valore di titolo esecutivo. In caso di inottemperanza da parte dell'assegnatario, questi viene dichiarato decaduto dall'assegnazione.

Art. 9 – ACCORDI CON ALTRI ENTI

Nel caso in cui la richiesta di mobilità dell'interessato riguardi un alloggio di proprietà di altro Ente (cambio consensuale), il Comune, in collaborazione con i corrispondenti servizi della controparte, cura tutti gli aspetti gestionali inerenti al nucleo familiare assegnatario comunale, assumendo i provvedimenti amministrativi necessari a garantire la reciprocità del cambio alloggio.

Art. 10 – DECORRENZA

Il presente Regolamento Comunale entra in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione della delibera che lo approva.