

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011 n. 11/R.

Regolamento regionale recante: “Regolamento dei cambi alloggio, in attuazione dell’articolo 14, comma 3, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Nome in materia di edilizia sociale)”.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l’articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Vista la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 10-1416 del 24 gennaio 2011

emana

il seguente regolamento:

Regolamento regionale recante: “Regolamento dei cambi alloggio, in attuazione dell’articolo 14, comma 3, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Nome in materia di edilizia sociale)”.

SOMMARIO

Art. 1 (Ambito di applicazione e finalità)

Art. 2 (Programmi di mobilità dell’utenza predisposti dall’ente gestore)

Art. 3 (Cambi alloggio su richiesta dell’assegnatario a seguito di bando)

Art. 4 (Cambi consensuali tra assegnatari)

Art. 5 (Disposizioni finali)

Art. 6 (Entrata in vigore)

Art. 1.

(Ambito di applicazione e finalità)

1. Il presente regolamento, previsto dall’articolo 14, comma 3, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale), definisce, in relazione ai cambi alloggio:

- a) le modalità e le procedure di pubblicazione e di informazione all’utenza;
- b) i limiti di effettuazione e di imposizione dei cambi alloggio e le relative conseguenze sull’applicazione del canone di locazione;
- c) le forme di tutela per le categorie disagiate.

2. La mobilità dell’utenza è finalizzata all’eliminazione delle condizioni di sottoutilizzo o sovraffollamento degli alloggi di edilizia sociale e del disagio abitativo di carattere sociale, e si attua mediante:

- a) programmi di mobilità dell'utenza predisposti dall'ente gestore;
- b) cambi alloggio su richiesta dell'assegnatario;
- c) cambi consensuali di alloggio tra assegnatari.

Art. 2.

(Programmi di mobilità dell'utenza predisposti dall'ente gestore)

1. L'ente gestore può predisporre programmi di mobilità dell'utenza, sentita la Commissione utenza di cui all'articolo 44 della l.r. 3/2010 (di seguito denominata Commissione utenza), per le finalità di cui all'articolo 1, comma 2, nonché per ottimizzare l'utilizzo di alloggi privi di barriere architettoniche e per tutelare la civile convivenza e la salute dell'utenza, previa verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi e attivando forme di partecipazione e di informazione dell'utenza.
2. L'alloggio è sottoutilizzato quando le sue dimensioni risultano superiori a quelle indicate all'articolo 10, comma 1, del regolamento delle procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, di cui all'articolo 2, comma 5, della l.r. 3/2010.
3. L'alloggio è sovraffollato quando le sue dimensioni, con esclusione della cucina o angolo cottura non superiore a 4 metri quadrati e dei servizi igienici, sono inferiori a 14 metri quadrati per ciascun componente il nucleo.
4. I programmi di mobilità dell'utenza di cui al presente articolo possono riguardare gli alloggi di risulta e un massimo del 30 per cento degli alloggi di nuova costruzione. L'ente gestore provvede a sostituire l'aliquota di alloggi di nuova costruzione con un corrispondente numero di alloggi di risulta, al fine di non sottrarre disponibilità ai partecipanti ai bandi generali.
5. Il programma di mobilità è comunicato ai singoli interessati, i quali, nei trenta giorni successivi, possono presentare opposizione, anche in relazione alle condizioni dell'alloggio proposto, al legale rappresentante dell'ente gestore, che decide entro sessanta giorni, sentita la Commissione utenza.
6. Se l'assegnatario rifiuta la mobilità di cui al presente articolo, anche dopo l'eventuale rigetto dell'opposizione di cui al comma 5, gli viene applicato un canone di locazione pari al doppio di quello dovuto ai sensi del regolamento di cui all'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010.
7. La maggiorazione del canone di cui al comma 6 non si applica se il nucleo è composto esclusivamente da ultrasessantacinquenni e l'alloggio proposto per la mobilità è ubicato al di fuori del quartiere ATC di residenza o se nel nucleo sono presenti uno o più invalidi con percentuale di invalidità compresa tra l'80 e il 100 per cento.
8. Il rifiuto del cambio di un alloggio sottoutilizzato, fatte salve le condizioni di cui al comma 7, comporta altresì la perdita della condizione di moroso incolpevole, come definito dal regolamento dei canoni di locazione, di cui all'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010.
9. L'ente gestore ha facoltà di concedere incentivi atti ad agevolare il trasferimento del nucleo nel nuovo alloggio, nel caso di accettazione del cambio disposto ai sensi del presente articolo.

Art. 3.

(Cambi alloggio su richiesta dell'assegnatario a seguito di bando)

1. Al fine di favorire la mobilità volontaria degli assegnatari, l'ente gestore, sentita la Commissione utenza, emette almeno ogni quattro anni apposito bando e ne dà notizia, se trattasi di un comune, mediante affissione per almeno quindici giorni consecutivi nell'Albo pretorio e nelle sedi di decentramento nel rispetto delle forme previste dalle normative vigenti, o, se trattasi di un'ATC o di un altro ente, nella propria sede in luogo aperto al pubblico e nei propri siti informatici. Del bando è data inoltre notizia mediante inserzione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte. Per consentire l'eventuale partecipazione ad assegnatari residenti in alloggi gestiti da altri enti o in altre province della Regione, il bando viene, infine, inviato a tutte le Agenzie territoriali per la casa della Regione, che provvedono all'affissione presso la propria sede, nei modi previsti dal presente comma.

2. Specifici bandi di mobilità possono essere destinati a portatori di handicap, ai fini dell'assegnazione di alloggi privi di barriere architettoniche.
3. Le domande degli assegnatari vengono inserite in un'apposita graduatoria, conseguente all'attribuzione di punteggi da parte dell'ente gestore, per le seguenti fattispecie:
 - a) situazione di sottoutilizzo rispetto allo standard abitativo, come definita all'articolo 2, comma 2;
 - b) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute;
 - c) situazione di sovraffollamento, come definita all'articolo 2, comma 3;
 - d) necessità del richiedente di avvicinamento al luogo di lavoro, di cura, di assistenza o di studio;
 - e) necessità di contenimento del canone di locazione e delle spese.
4. I punteggi conseguenti alle fattispecie di cui al comma 3 devono essere indicati nel bando approvato dall'ente gestore.
5. Entro quindici giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per il ricorso, è pubblicata ed affissa secondo le modalità di cui al comma 1. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria gli interessati possono presentare ricorso al legale rappresentante dell'ente gestore, che provvede in merito, sentita la Commissione utenza, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.
6. L'ente gestore può prioritariamente prendere in esame richieste di cambio alloggio provenienti da assegnatari residenti nello stesso immobile in cui è situato l'alloggio resosi disponibile, in presenza di almeno una delle fattispecie di cui al comma 3.
7. Al di fuori del bando, l'ente gestore può disporre, sentita la Commissione utenza, la concessione di cambio alloggio a seguito di domande pervenute in relazione all'insorgenza di gravi patologie debitamente documentate o per la tutela della civile convivenza, che determinino incompatibilità con l'alloggio assegnato e che rivestano condizione di particolare urgenza.
8. Al fine di non sottrarre patrimonio abitativo di edilizia sociale alla disponibilità per nuove assegnazioni, gli alloggi che l'ente gestore destina ai cambi, in misura compresa tra il 10 e il 20 per cento degli alloggi che si rendono disponibili su base annua in ciascun ambito territoriale, come definito nell'allegato A alla l.r. 3/2010, previa comunicazione ai Comuni interessati, non possono rimanere inutilizzati per un periodo superiore a 180 giorni dalla loro disponibilità.

Art. 4.

(Cambi consensuali tra assegnatari)

1. L'ente gestore può autorizzare cambi alloggio consensuali tra assegnatari nel caso in cui detti cambi non generano situazioni di sottoutilizzo o sovraffollamento, come definite all'articolo 2, commi 2 e 3.
2. La concessione dei cambi consensuali è subordinata alla dichiarazione da parte di entrambi gli assegnatari dell'accettazione degli alloggi nello stato in cui si trovano.

Art. 5.

(Disposizioni finali)

1. Per ciascun assegnatario è ammesso, di norma, un solo cambio alloggio nell'arco di quattro anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi ed impreviste adeguatamente documentate.
2. Non possono essere autorizzati cambi alloggio in favore di assegnatari che abbiano perduto i requisiti per la permanenza o nei confronti dei quali siano in corso azioni di annullamento o di decadenza dall'assegnazione o di rescissione della convenzione.
3. Non può darsi luogo al cambio alloggio se l'assegnatario non è in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese accessorie, salvo che:
 - a) si tratta di morosità incolpevole, come definita nel regolamento dei canoni di locazione, di cui all'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010;

b) il cambio alloggio è finalizzato ad una riduzione del canone e delle spese accessorie, previa sottoscrizione, da parte dell'assegnatario, di un impegno al pagamento rateale della morosità pregressa.

Art. 6.

(Entrata in vigore)

1. Le disposizioni di legge di cui si dà attuazione e il presente regolamento entrano in vigore, ai sensi dell'articolo 54, comma 1, della l.r. 3/2010, novanta giorni dopo la pubblicazione del regolamento sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.

Torino, addì 4 ottobre 2011.

Roberto Cota