

REGOLAMENTO CAMBI
(ai sensi del D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 0208/Pres.)

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.

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 provvedimento mette a disposizione degli assegnatari utilmente collocati nelle specifiche graduatorie, 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, 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.

ART. 4
(graduatorie delle domande di cambio)

L'Ater per le categorie A), B), C), ed E) redige le graduatorie sulla base dei punteggi di cui all'art. 5, con conseguente sorteggio in caso di parità.

Per le categorie D1) e D2) la graduatoria viene redatta secondo i criteri gradualità della data di certificazione della disabilità avvenuta dopo l'assegnazione dell'alloggio, nonché sorteggio in caso di parità.

L'Ater provvede di norma ad aggiornare le graduatorie con cadenza annuale.

ART. 5
(punteggi e requisiti specifici)

L'Ater nella redazione delle graduatorie di cui all'art. 4 provvede ad attribuire ad ogni singola categoria di domande di cambio i punteggi determinati secondo i seguenti criteri:

A) VARIAZIONE NELLA COMPOSIZIONE DEL PROPRIO NUCLEO FAMILIARE

A1) VARIAZIONE IN AUMENTO

Alle domande ammesse alla categoria A1) 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 DIMINUIZIONE

Alle domande ammesse alla categoria A2) 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 della categoria B) sono ammesse solo le domande relative all'esigenza di avvicinamento al posto di lavoro dell'assegnatario o componente del nucleo familiare che risiedano in un Comune non contiguo a quello della sede del posto di lavoro.

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 per la categoria C) 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 5 invalidità dal 81% al 100%
- punti 4 invalidità dal 51% al 80%
- punti 3 invalidità dal 34% al 50%
- punti 2 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 cui alla categoria C), 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 punteggi:

- 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 primo piano
- punti 2 secondo piano
- punti 3 terzo piano
- punti 4 quarto piano
- punti 5 quinto piano
- punti 6 sesto piano

- Alle domande dei soggetti di cui alla categoria C), qualora gli stessi rappresentino l'esigenza di avvicinamento a strutture socio-assistenziali sanitarie, comprovate da idonee relazioni rilasciate dai competenti uffici pubblici: punti 1

- Alle domande dei soggetti di cui alla categoria C), 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 dell'ASUITS nonché corredata dall'attestazione di non fruibilità dell'alloggio resa da un tecnico dell'Ater.

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 dell'ASUITS nonché corredata dall'attestazione di non fruibilità dell'alloggio resa da un tecnico dell'Ater.

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 create 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.

Alle domande ammesse al bando per la categoria E) sarà attribuito il seguente punteggio:

- punti 5 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 50%
- punti 4 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 45%
- punti 3 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 40%
- punti 2 rapporto competenze/capacità reddituale oltre il 35%
- punti 1 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, tempo per tempo vigente.

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.

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

Qualora un assegnatario risulti utilmente collocato in categorie differenti, lo stesso nel termine perentorio che gli verrà indicato dall'Ater dovrà optare per una sola categoria.

Per il caso di mancata opzione e, comunque decorso il termine perentorio di cui sopra, l'Ater d'ufficio considererà l'assegnatario iscritto nella categoria nella quale lo stesso si è classificato nella posizione più elevata, escludendolo dalle altre categorie.

Per il caso di parità di posizione in graduatoria, l'assegnatario viene inserito nella categoria dove ha riportato il maggior punteggio, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

ART. 7

(segnalazione di disponibilità al cambio dell'alloggio)

Gli assegnatari di un alloggio di edilizia sovvenzionata, in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente regolamento, possono inoltre segnalare all'Ater la disponibilità al cambio dell'alloggio per i sottoelencati motivi o problemi e/o in presenza dei presupposti indicati.

Tali segnalazioni hanno la funzione di rappresentare all'Ater situazioni contingenti la cui soluzione è strettamente connessa all'esigenza di ottimizzare l'impiego delle risorse abitative.

a) CAMBIO DI DUE O PIÙ ALLOGGI PER UNO SOLO

Possono richiedere il cambio extra-graduatorie gli assegnatari che sono disposti a restituire all'Ater almeno due alloggi in cambio di uno.

Spetta all'Ater decidere in merito all'accoglimento delle domande.

L'assegnazione degli alloggi in cambio di norma avviene in base all'ordine cronologico di presentazione delle domande.

b) 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.

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.

Sulla base delle richieste ed utilizzando le informazioni contenute nei moduli di cui sopra l'Ater predispone una banca dati consultabile dagli interessati presso lo sportello assegnazioni.

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 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.