



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI UDINE

33100 Udine, Via Sacile n. 15 – Casella Postale 224 – Tel. 0432 491111 – Fax 0432 546438

e-mail: info@ater-udine.it – web: www.udine.aterfvig.it

REGOLAMENTO

per il cambio di alloggio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata

(ai sensi della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1, e del Regolamento di esecuzione emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26 ottobre 2016)

Art. 1 - CONDIZIONI PER RICHIEDERE IL CAMBIO DI ALLOGGIO

In conformità a quanto previsto dall'art. 18, comma 1, del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016, l'ATER può assegnare un cambio di alloggio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, su presentazione da parte dell'assegnatario di istanza debitamente motivata, qualora sia sopravvenuta almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) **variazione in aumento ovvero in diminuzione nella composizione del nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio;**
- 2) **esigenza di avvicinamento alla sede prevalente dell'attività lavorativa** dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio;
- 3) **gravi e comprovati motivi legati allo stato di salute** dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio. Per la sussistenza di tale condizione risulta fondamentale dimostrare la relazione tra lo stato di salute e la difficoltà a fruire dell'alloggio assegnato;
- 4) **presenza nel nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio di un soggetto disabile** di cui all'art. 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104. Per la sussistenza di tale condizione risulta fondamentale dimostrare la relazione tra la disabilità e la difficoltà a fruire dell'alloggio assegnato;
- 5) **difficoltà ovvero impossibilità al pagamento degli oneri accessori** a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio. Al fine della valutazione della difficoltà ovvero impossibilità al pagamento degli oneri accessori, gli stessi devono avere un importo annuo superiore ad un terzo dell'Indicatore della Situazione Economica (ISE), di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, in corso di validità, detratto il canone annuo di locazione. Per la sussistenza di tale condizione risulta inoltre fondamentale dimostrare la sopravvenuta perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare;
- 6) **altri gravi e comprovati motivi di necessità**, non rientranti nelle fattispecie di cui ai punti precedenti.

Ai fini del presente Regolamento, per nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio, si intende quello regolarmente occupante l'alloggio con l'esclusione di eventuali ospitalità occasionali o temporanee, così come definite dal Regolamento di ospitalità approvato con determinazione del Direttore generale dell'ATER n. 7160 del 29/12/2016.

Art. 2 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E REQUISITI DI AMMISSIONE AL CONCORSO

Le domande per il cambio di alloggio possono essere presentate dagli interessati a seguito della pubblicazione da parte dell'ATER di un apposito bando di concorso, secondo le modalità ed entro il termine dallo stesso previste. L'individuazione degli assegnatari del cambio di alloggio avviene in base alla graduatoria formata a seguito di tale bando, al quale possono concorrere coloro che possiedono i requisiti di seguito indicati, i quali prevedono che:

- a) non sussista alcuna delle motivazioni di cui all'art. 16, comma 2, del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016, comportanti la revoca dell'assegnazione dell'alloggio;
- b) siano trascorsi almeno due anni dalla decorrenza del contratto di locazione dell'alloggio assegnato ovvero l'assegnatario non abbia ottenuto un cambio di alloggio negli ultimi tre anni, fatta salva la richiesta di cambio motivata dalle condizioni di cui all'art. 1, punti 3) o 4);
- c) il canone di locazione e gli oneri accessori siano stati regolarmente corrisposti e non vi siano situazioni di morosità, fatta salva la richiesta di cambio motivata dalla condizione di cui all'art. 1, punto 5). In tale fattispecie, per l'ammissibilità della domanda al concorso, l'assegnatario dovrà sottoscrivere un atto di riconoscimento della morosità ed un piano di rientro della medesima, che dovrà essere approvato



dall'Azienda. In ogni caso, per l'assegnazione del cambio di alloggio, non dovrà esserci alcuna situazione di morosità;

- d) non vi sia ospitalità di persone non comprese nel nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio che non sia stata preventivamente autorizzata dall'ATER, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento di ospitalità approvato con determinazione del Direttore generale dell'ATER n. 7160 del 29/12/2016.

Le condizioni per richiedere il cambio di alloggio e i requisiti sopraindicati devono sussistere alla data di presentazione della domanda e, in caso di assegnazione del cambio di alloggio, alla data di stipula del nuovo contratto di locazione.

Art. 3 - CRITERI DI VALUTAZIONE

La graduatoria è determinata mediante l'attribuzione ad ogni domanda dei punteggi previsti dal bando di concorso, in relazione alle situazioni di seguito elencate e secondo le modalità specificate:

- 1) in caso di variazione in aumento ovvero in diminuzione nella composizione del nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio: punteggio variabile tra un valore minimo ed un valore massimo a seconda del rapporto tra il numero dei componenti il nucleo familiare e la superficie netta interna dell'alloggio occupato in conformità a quanto previsto dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Ministero della Sanità);
- 2) in caso di esigenza di avvicinamento alla sede prevalente dell'attività lavorativa dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio: punteggio variabile tra un valore minimo ed un valore massimo a seconda della distanza tra l'alloggio occupato e la sede prevalente dell'attività lavorativa;
- 3) per gravi e comprovati motivi legati allo stato di salute dell'assegnatario o di un componente il nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio: punteggio variabile tra un valore minimo ed un valore massimo;
- 4) per la presenza nel nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio di un soggetto disabile di cui all'art. 3 della L. 104/1992: punteggio variabile tra due valori a seconda della sussistenza o meno della connotazione di gravità (di cui al comma 3 del sopracitato articolo);
- 5) per la difficoltà ovvero l'impossibilità al pagamento degli oneri accessori a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare destinatario dell'assegnazione dell'alloggio: punteggio con valore costante.
Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1, punto 5), per la valutazione della difficoltà ovvero impossibilità al pagamento degli oneri accessori, gli stessi devono avere un importo annuo superiore ad un terzo dell'Indicatore della Situazione Economica (ISE), di cui al D.P.C.M. 159/2013, in corso di validità, detratto il canone annuo di locazione. Ai fini del computo, si fa riferimento agli importi degli oneri accessori e del canone di locazione, addebitati all'assegnatario nell'anno precedente a quello di pubblicazione del bando di concorso;
- 6) per altri gravi e comprovati motivi di necessità, non rientranti nelle fattispecie considerate ai punti precedenti: punteggio variabile tra un valore minimo ed un valore massimo.

Un ulteriore punteggio potrà essere previsto dal bando in favore di coloro che hanno presentato domanda in occasione di bandi di concorso per il cambio di alloggio precedentemente pubblicati dall'ATER di Udine e sono stati inclusi nelle graduatorie formulate a seguito di tali bandi.

I punteggi sono attribuiti in relazione alle situazioni dimostrate dall'assegnatario e con riferimento alla data della domanda.

Art. 4 - GRADUATORIA

Le domande sono esaminate da una Commissione all'uopo costituita presso l'ATER e composta dal Direttore generale e da due funzionari della medesima Azienda.

La Commissione ha il compito di accertare la regolarità delle domande e la sussistenza delle condizioni e dei requisiti, di cui agli artt. 1 e 2, e di formulare la graduatoria tra le domande accoglibili, ordinata sulla base dei punteggi previsti dal bando di concorso.

Priorità in graduatoria è riconosciuta alle domande presentate dai soggetti di cui all'art. 21, comma 3, del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016, secondo le modalità e le condizioni dal medesimo articolo prescritte.

A parità di punteggio, le domande sono inserite in graduatoria previo sorteggio.



La graduatoria è resa pubblica mediante affissione, per trenta giorni consecutivi, nella sede dell'ATER, in luogo aperto al pubblico, e mediante pubblicazione, per i medesimi trenta giorni, sul sito web istituzionale dell'ATER. Successivamente alla formulazione della graduatoria, l'ATER provvede a stabilire il numero di alloggi da riservare per le finalità oggetto del presente Regolamento, nell'ambito del proprio patrimonio immobiliare ed in relazione alla consistenza e alla disponibilità degli stessi alloggi. La graduatoria rimane valida fino alla pubblicazione della successiva.

Art. 5 - OCCUPAZIONE DEL NUOVO ALLOGGIO E RICONSEGNA DEL PRECEDENTE

L'assegnazione del cambio di alloggio, sulla base della posizione in graduatoria e della disponibilità di un alloggio corrispondente alle caratteristiche indicate dall'assegnatario nella domanda, viene disposta con provvedimento del Direttore generale dell'ATER e comunicata all'interessato a mezzo raccomandata A.R.; entro il termine di otto giorni dal ricevimento della raccomandata, a pena di annullamento dell'assegnazione e di esclusione della domanda dalla graduatoria, l'assegnatario dovrà comunicare se intende o meno accettare l'assegnazione del nuovo alloggio.

In caso di rifiuto dell'assegnazione senza giustificato motivo, il nominativo dell'assegnatario verrà inserito all'ultimo posto della graduatoria.

All'accettazione dell'assegnazione, fa seguito la stipula del contratto di locazione e la consegna delle chiavi del nuovo alloggio; entro il termine di trenta giorni dalla data di stipula del contratto, a pena di annullamento dell'assegnazione, l'assegnatario dovrà occupare il nuovo alloggio. Entro i medesimi trenta giorni, l'assegnatario dovrà inoltre riconsegnare l'alloggio precedentemente occupato. La mancata riconsegna dell'alloggio entro detto termine potrà determinare la revoca dell'assegnazione per inadempienza. Trascorsi i trenta giorni e fino alla riconsegna dell'alloggio precedentemente occupato, fatti salvi specifici accordi presi con l'Azienda, all'assegnatario saranno addebitati il canone di locazione e gli oneri accessori di entrambi gli alloggi.

Il canone di locazione del nuovo alloggio sarà determinato ai sensi dell'art. 17 del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016.

In caso di rinuncia alla stipula del contratto di locazione, l'ATER procederà all'annullamento dell'assegnazione e all'esclusione della domanda dalla graduatoria.

Art. 6 - DISPOSIZIONE D'UFFICIO DEL CAMBIO DI ALLOGGIO

In conformità a quanto previsto dall'art. 18, commi 2 e 3, del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016, in caso di particolari esigenze aziendali o contrattuali, determinate anche dalla necessità di ottimizzare il patrimonio immobiliare nella disponibilità dell'Azienda, ovvero di esigenze di carattere manutentivo o di sicurezza impiantistica dell'alloggio, nonché dello stabile, ovvero di altri gravi e comprovati motivi di necessità, il Direttore generale dell'ATER può disporre d'ufficio il cambio di alloggio in godimento ad un assegnatario con altro alloggio, preferibilmente nella medesima zona di ubicazione.

Entro il termine previsto nel provvedimento di assegnazione del cambio di alloggio, l'assegnatario dovrà trasferirsi nel nuovo alloggio e riconsegnare quello precedentemente occupato. Il mancato trasferimento nel nuovo alloggio comporta la revoca dell'assegnazione secondo le modalità e con le conseguenze previste dall'art. 16, commi 3 e 4, del sopracitato Regolamento.

Art. 7 - SCAMBIO CONSENSUALE DI ALLOGGIO

In conformità a quanto previsto dall'art. 18, comma 1, del Regolamento emanato con D.P.Reg. n. 0208/Pres. del 26/10/2016, l'ATER può inoltre concedere lo scambio consensuale di alloggio tra due assegnatari.

Gli interessati, che abbiano verificato la reciproca volontà e compatibilità allo scambio dei rispettivi alloggi, dovranno presentare apposita istanza all'Azienda, la quale potrà autorizzare lo scambio a condizione che entrambi gli assegnatari siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 2, lettere **a)**, **c)** e **d)** e previo parere favorevole espresso dalla Commissione di cui all'art. 4.

L'autorizzazione allo scambio consensuale di alloggio viene disposta con provvedimento del Direttore generale dell'ATER e comunicata agli interessati a mezzo raccomandata A.R.; nello stesso provvedimento vengono indicate le modalità e le tempistiche relative al subentro nei rispettivi contratti di locazione.

Lo scambio consensuale di alloggio può avvenire anche tra assegnatari di alloggi nella disponibilità di ATER diverse. In tale fattispecie, lo scambio deve essere autorizzato previo parere favorevole espresso da entrambe le Aziende.



Art. 8 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si applicano le norme vigenti per l'edilizia residenziale pubblica.

Il rinvio a qualsiasi atto normativo operato dal presente Regolamento si intende effettuato al testo vigente del medesimo, comprensivo delle modifiche ed integrazioni intervenute successivamente alla sua emanazione.

Art. 9 - ABROGAZIONI

Il presente Regolamento ha efficacia vincolante ed abroga qualsiasi precedente regolamento o deliberazione in materia di cambio di alloggio.

*Il presente Regolamento è stato approvato con determinazione del Direttore generale dell'ATER
n. 12/2017 del 28 dicembre 2017.*