

## **REGOLAMENTO PER LA MOBILITA' ABITATIVA EX ART. 22 C. 10 R.R. 1/2004 E S.M.I.**

Approvato dal Presidente dell'ALER Milano con Deliberazione Presidenziale N. MI/021/16 del 6.4.2016.

### **Art. 1 - PRINCIPI E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento disciplina, conformemente ai principi di trasparenza, imparzialità, efficienza ed economicità, l'attività di gestione dei cambi alloggio di competenza di Aler Milano perseguendo le seguenti finalità:

- A. eliminare le condizioni di forte sovraffollamento e sottoutilizzo degli alloggi;
- B. consentire l'effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, non compatibili con la presenza di persone nell'alloggio;
- C. favorire le esigenze dell'utenza nonché quelle dell'Aler finalizzate ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio;
- D. supportare il Piano di risanamento aziendale, approvato con DGR X/2835 del 5/12/2014 mediante azioni rivolte al contrasto della morosità e alla razionalizzazione delle dismissioni attraverso Piani Vendita.

### **Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

A norma dell'art. 22, comma 10, del Regolamento Regionale 10.2.2004 n. 1 e s.m.i., l'Aler provvede direttamente al cambio di alloggio, relativamente ad utenti di immobili dalla stessa gestiti ed anche al di fuori dei confini comunali dell'alloggio del richiedente, nei seguenti casi:

- a)** nuclei familiari in cui 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%, certificata ai sensi della legislazione vigente, oppure un componente di età superiore a 65 anni, qualora la domanda sia determinata da inidoneità dell'alloggio per presenza di barriere architettoniche, avvicinamento al luogo di cura o a familiari per ragioni di assistenza;
- b)** nuclei familiari in situazione di forte sovraffollamento, come definito nell'allegato 1, parte prima, punto 11 del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i.;
- c)** nuclei familiari in condizione di antigienicità, di cui all'allegato 1, parte prima, punto 12, lettera a) del Regolamento Regionale 1/2004;
- d)** cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio di erp;
- e)** interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, assumendosi l'eventuale onere del trasferimento dell'assegnatario in alloggio adeguato;
- f)** cambi che, per esigenze di razionalizzazione ed economicità derivanti anche dai piani vendita del patrimonio ERP, determinino la mobilità dell'assegnatario;
- g)** cambi in diminuzione per il recupero di alloggi in condizioni di sottoutilizzo;
- h)** problemi di incolumità personale che creino gravi incompatibilità e situazioni insostenibili nei rapporti con il vicinato, purché sia esistente atto di denuncia nominale agli Organi Giudiziari per atti persecutori, aggressioni o maltrattamenti, anche morali, subiti dai componenti del nucleo familiare richiedente;
- i)** mobilità da alloggi a canone moderato e concordato verso alloggi a canone sociale nei casi in cui il nucleo familiare, per modifica dell'ISEE/ERP, rientri nei limiti previsti dall'art. 8, lettera f), del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i.;
- l)** mobilità da alloggi a canone sociale verso alloggi a canone moderato.

Sono sottratti dalla disciplina del presente Regolamento i cambi disposti dai Comuni sulla base di bandi dagli stessi emanati nonché quelli previsti dal 4° comma dell'art. 22 del Regolamento Regionale n.1/2004 e s.m.i.

### **Art. 3 – REQUISITI DELLA DOMANDA**

Possono inoltrare domanda di cambio i conduttori in possesso dei requisiti di permanenza nell'assegnazione di cui al Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i. e che siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori. Nei casi di soggetti in condizione di morosità, l'Azienda si riserva, di norma, previo parere favorevole del Direttore d'Area, di autorizzare il cambio solo in presenza del saldo della morosità o della sottoscrizione di un piano di rientro con prestazione di adeguata garanzia di solvibilità da parte di un garante ovvero, laddove l'utente versi in situazione di indigenza, da parte del Comune di residenza cui compete l'onere ai sensi dell'art. 131 del D. Lgs. 112/98 e dell'art. 35 della Legge Regionale n. 27 del 4/12/2009. Il nuovo contratto, comunque, non potrà essere sottoscritto se non allegando una delle due certificazioni innanzi descritte. L'Azienda si riserva, comunque, la facoltà di concedere il cambio alloggio in presenza di un proprio qualificato interesse connesso al Piano di risanamento aziendale.

In ogni caso il cambio non può essere concesso qualora a seguito dello stesso venisse a crearsi una situazione di forte sovraffollamento o di sottoutilizzo.

La domanda di cambio può essere presentata solo dopo il decorso di anni 2 dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

### **Art. 4 - OFFERTA DELL'ALLOGGIO**

In caso di accoglimento della richiesta di cambio l'Aler, nel rispetto dei limiti di cui al secondo comma dell'art. 3, propone all'utente un alloggio in genere di superficie equivalente o, comunque di superficie idonea facendo riferimento, ove possibile, alla tabella di cui all'art. 13 comma 9 del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i.

In caso di rifiuto o di mancata accettazione entro 48 ore dalla visione dell'alloggio offerto l'ALER, previo preavviso, provvederà a cancellare la posizione dell'utente dalla lista di attesa e la relativa domanda si intenderà implicitamente rinunciata.

Per la sola fattispecie prevista dall'art. 2 lettera a) l'Aler offrirà un alloggio tenendo presenti, ove possibile, le zone di preferenza indicate dal richiedente.

Nell'ipotesi di cui all'art. 2 lettera h) la ricerca dell'alloggio verrà espletata dall'Ufficio competente escludendo la zona di provenienza.

Se il rifiuto dell'alloggio offerto è motivato da giustificate esigenze dovute ad accessibilità, mancanza dei servizi di assistenza o gravi e documentate condizioni di salute, l'ALER procederà ad una seconda offerta. Qualora venga rifiutata anche tale offerta si applicherà quanto disposto nel secondo comma del presente articolo.

In tutti i casi di rinuncia anche implicita al cambio l'interessato decade dal beneficio del cambio alloggio e potrà presentare una nuova domanda soltanto dopo un triennio.

Nella ipotesi prevista dall'art. 2 lettera e) si applicano le disposizioni contenute nell'art. 5.

In presenza di alloggi in sottoutilizzo di cui all'art. 2, lettera g), ai conduttori che rifiutino l'alloggio offerto troverà applicazione quanto previsto dall'art. 34, comma 2, della L.R. 27/2009. L'Azienda, per i conduttori in sottoutilizzo, provvederà, inoltre, ai sensi dell'art. 22 comma 11 del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i.

### **Art. 5 - CAMBIO FORZOSO**

Qualora ricorra la necessità di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche derivanti dalle pattuizioni degli Accordi Quadro relativi ai Contratti di Quartiere, non compatibili con la permanenza di persone nell'alloggio, l'Aler propone all'utente un cambio secondo le modalità individuate dall'art. 34, comma 3, della L.R. 27/2009.

Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti le due proposte di mobilità, l'Azienda dispone d'ufficio con proprio provvedimento il cambio alloggio, ove possibile nell'ambito del quartiere o nelle adiacenze. Avverso tale provvedimento l'assegnatario può ricorrere in opposizione per gravi e documentati motivi entro i 30 giorni successivi alla notifica dello stesso. Trascorsi i 30 giorni, previa motivata decisione sul ricorso eventualmente presentato, il provvedimento ha valore di titolo esecutivo.

La medesima procedura è adottata, eventualmente anche in accordo con il Comune interessato, qualora ricorrano esigenze aziendali di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio di erp che determinino la mobilità dell'assegnatario.

Per l'attività del Piano vendite straordinario l'Azienda potrà prevedere il ricorso alla procedura di cui al presente articolo.

## **Art. 6 – LISTA D'ATTESA E CRITERI DI PRECEDENZA**

I cambi di competenza dell'Aler saranno effettuati utilizzando il seguente ordine:

**1.** nuclei familiari in condizione di antigienicità ai sensi dell'allegato 1 parte prima, punto 12, lettera a) del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i.;

**2.** inidoneità degli alloggi, anche per la presenza di barriere architettoniche, occupati da nuclei familiari nei quali uno o più componenti siano portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, considerando prioritariamente i soggetti obbligati ad utilizzare la sedia a rotelle o affetti da patologie croniche invalidanti;

**3.** presenza nel nucleo familiare di componenti di età superiore ai 65 anni e che risiedono in alloggi siti ai piani alti di stabili senza ascensore;

**4.** presenza nel nucleo familiare di componenti di età superiore a 65 anni o portatori di handicap grave o affetti da invalidità pari o superiore al 66%, qualora la domanda sia finalizzata all'avvicinamento ai luoghi di cura o a familiari per ragioni di assistenza;

**5.** problemi di incolumità personale di cui all'art. 2, lettera h;

**6.** nuclei familiari in situazione di forte sovraffollamento e cioè:

- 3 o più persone in 1 vano abitabile = 14 mq. + 20%,

- 4 o 5 persone in 2 vani abitabili = 28 mq. + 20%,

- 6 persone in 3 o meno vani abitabili = 42 mq. + 20%,

- 7 o più persone in 4 o meno vani abitabili = 56 mq. + 20%;

**7.** esigenze di attuazione dei cambi in diminuzione con l'assegnazione di un alloggio di dimensioni inferiori (un locale o 14 mq. in meno) rispetto a quello in godimento, o recupero della disponibilità di alloggi inseriti in piano vendita o altre esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio di erp, autorizzate dalla Direzione Generale;

**8.** cambi alloggio ai sensi dell'art. 22, comma 1 bis, del Regolamento regionale n. 1/2004 e s.m.i.

A parità di condizioni si darà precedenza alla domanda presentata anteriormente.

Nei casi di cui ai punti 2 e 3 del presente articolo, qualora si rendesse disponibile un'unità adeguata all'interno del medesimo caseggiato, ad eccezione degli alloggi idonei per disabili da riservare esclusivamente agli utenti invalidi motori al 100% in carrozzina secondo la posizione in lista d'attesa, l'Azienda procederà ad abbinare tali unità prioritariamente in conformità al disposto dell'art. 13 comma 6 lettera b del R.R. 1/2004 e s.m.i. ("gli alloggi situati ai piani terreni o comunque di facile accessibilità privi di barriere architettoniche o realizzati specificatamente per disabili sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazioni per disabilità, età malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi l'assegnazione di tale alloggio."). In caso di più richieste nell'ambito del medesimo stabile verrà effettuata una valutazione sulla situazione socio-sanitaria dei richiedenti.

Le situazioni per le quali ricorra più di una delle condizioni di cui ai precedenti punti da 1 a 7 avranno precedenza, indipendentemente dalla data di presentazione.

L'A.L.E.R. si riserva la facoltà di sottoporre le posizioni inserite nella lista d'attesa a verifica annuale, anche al fine di accertare il persistere dell'interesse alla domanda di cambio.

## **Art 7 – DEROGA ALLA POSIZIONE IN LISTA D’ATTESA**

Nei casi eccezionali e di emergenza di seguito evidenziati, comprovati da idonea documentazione delle Autorità competenti, l’Azienda si riserva di derogare alla posizione assunta dall’utente in lista d’attesa:

### **1. CONDIZIONI SOGGETTIVE**

- 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 (Azienda Ospedaliera e/o Casa di cura) da valutarsi con l’espletamento di tutti i necessari ed opportuni accertamenti;
- 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.

### **2. CONDIZIONI OGGETTIVE**

- Alloggio incendiato e/o in stato di pericolo per cedimento strutturale conseguente ad eventi non imputabili al nucleo conduttore e dichiarato inabitabile dai VV.FF. e/o dalle competenti autorità attraverso verbale;
- unità immobiliare non immediatamente assegnabile da Aler per carenze manutentive, qualora l’assegnatario dichiari nella domanda di accettare un alloggio con lavori minimi a suo carico e contestuale impegno ad effettuare le opere necessarie per renderlo idoneo alla locazione.

L’Aler, in tal caso, riconoscerà all’utente un contributo massimo di € 3.000,00, da corrispondersi mediante accredito in conto affitto. Il suindicato importo verrà rimborsato previa dimostrazione dell’avvenuta esecuzione delle opere concordate in sede di assegnazione, restando in ogni caso a carico di Aler l’esecuzione degli interventi di messa a norma degli impianti elettrico e gas.

L’Aler si riserva di verificare l’avvenuta esecuzione delle opere manutentive per le quali si richiede l’erogazione del contributo, anche mediante sopralluogo sul posto.

Verificata la sussistenza di una delle condizioni innanzi elencate la struttura competente trasmetterà la richiesta di deroga per l’approvazione al Direttore d’Area .

Una volta ottenuta l’autorizzazione l’Ufficio competente provvederà ad abbinare una unità adeguata prioritariamente alle altre posizioni in lista d’attesa.

## **Art 8 – MOBILITA’ STRAORDINARIA NELL’AMBITO DEL PIANO DI RISANAMENTO**

Nell’ambito della durata del Piano di risanamento aziendale, quale approvato dalla DGR 2835 del 5/12/2014, con le eventuali integrazioni e/o modificazioni successivamente introdotte, verrà individuato, annualmente, un numero di alloggi da destinare alla mobilità degli utenti:

- ai quali sia stato proposto l’acquisto di un alloggio e che non siano nelle condizioni di acquistare l’unità offerta;
- in condizione di morosità incolpevole, accertata dall’apposita “Commissione”, che si trovino in alloggi sovradimensionati rispetto alla composizione del nucleo familiare.

## **Art. 9– REGIME TRANSITORIO**

Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, le domande già inserite in lista d'attesa da meno di un anno saranno valutate d'ufficio dall'Aler sulla base dei parametri e dei requisiti previsti dalle presenti norme.

Le domande non rispondenti ai requisiti ed alle condizioni previste dal presente regolamento saranno, previo preavviso da parte di Aler, cancellate dalla lista d'attesa.

L'Aler, per le domande inserite nella precedente lista d'attesa da oltre un anno, prima di valutarne la conformità ai requisiti del presente regolamento, chiederà ai singoli conduttori di comunicare la manifestazione di interesse alla domanda di cambio a suo tempo formulata. In mancanza e nel caso in cui la domanda a suo tempo formulata non sia rispondente ai requisiti ed alle condizioni previsti dal presente regolamento la relativa posizione, previa diffida dell'Azienda, verrà cancellata dalla lista d'attesa.

## **Art. 10 – DECORRENZA**

Approvato dal Presidente dell'ALER Milano con Deliberazione Presidenziale N. MI/021/16 del 6.4.2016 e ha efficacia dal 7.4.2016. .