



REGOLAMENTO PER LA MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI IN APPLICAZIONE DELL'ART. 14 DELLA L.R. 17/2/2010 N. 3, E REGOLAMENTO ATTUATIVO REGIONALE CAMBI - BUR 40 S1 DEL 6/10/2011

Articolo 1 - Obiettivi

1. Le modalità stabilite nel presente regolamento si prefiggono i seguenti obiettivi gestionali:
 - a) eliminare le condizioni di sovraffollamento e sottoutilizzo degli alloggi;
 - b) favorire le esigenze dell'utenza;
 - c) ridurre al minimo i tempi di sfittanza degli alloggi.

Articolo 2 - Tipi di cambi alloggi previsti

- 1) Il presente regolamento prevede i seguenti tipi di cambi:
 - a) cambi su richiesta degli assegnatari, denominati “cambi in deroga al bando” e “cambi ordinari da bando”;
 - b) cambi consensuali tra assegnatari;
 - c) cambi disposti d'ufficio dall'Agenzia Territoriale per la Casa;
 - d) cambi finalizzati alla vendita.

Articolo 3 - Definizioni

1. Cambi prioritari: sono i cambi concessi su richiesta degli utenti in deroga al bando a seguito di situazioni particolarmente disagiate che godono di precedenza.
2. Cambi ordinari: bando regionale.
3. Cambi consensuali tra gli assegnatari: sono gli scambi di alloggio tra assegnatari che ATC autorizza a determinate condizioni.
4. Cambi d'ufficio: sono quelli disposti da ATC che mette a disposizione altro alloggio per sopravvenuta inagibilità dell'alloggio occupato (cambio tecnico), per programmi di ristrutturazione che prevedano la movimentazione di inquilini, per rispondere ad esigenze e situazioni ritenute di importante rilevanza e per programmi di mobilità per risolvere situazioni di sottoutilizzo.
5. Alloggi disponibili: sono gli alloggi messi a disposizione per i cambi prioritari e ordinari da bando.

Articolo 4 - Norme generali per i cambi su richiesta degli assegnatari

1. Per ciascun assegnatario è ammesso, di norma, un solo cambio nell'arco di 4 anni, salvo motivazioni di rilevante e documentata gravità da valutarsi da parte dell'ATC.
2. Oltre ai requisiti previsti nel presente regolamento, è presupposto necessario ed indispensabile che gli interessati siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di gestione dell'alloggio sia nei confronti dell'Agenzia Territoriale per la Casa, sia nei confronti degli Organi dell'autogestione.
3. In deroga al precedente punto 2 è possibile procedere al cambio nei seguenti casi:
 - cambio in riduzione con diminuzione del canone dell'alloggio, previa stipula formale di impegno di pagamento, sempreché il cambio non generi grave sovraffollamento;
 - moroso incolpevole, come definito nel regolamento dei canoni di locazione di cui all'art. 19 comma 2 della L.R. 3/10.
4. In tutti gli altri casi la morosità deve essere estinta anticipatamente alla stipula della nuova convenzione e comunque non oltre 30 gg. dalla data di accettazione del nuovo alloggio, ancorché l'assegnatario abbia stipulato impegno di pagamento. In caso di particolare difficoltà economica gli interessati possono inoltrare richiesta, tramite i Servizi Sociali, alla Commissione Utenza presso ATC, che stabilisce le modalità di estinzione del debito.
5. Per i cambi alloggio deve essere rispettato lo standard abitativo previsto dal primo comma dell'articolo 10 del regolamento di assegnazione previsto dalla L.R. 3/10, (un vano di almeno 14 mq. per persona, oltre alla cucina e servizi che sono comuni a tutto il nucleo).
6. La disdetta della convenzione rispetto all'alloggio di cui si richiede il cambio ha effetti abdicativi immediati di ogni diritto e pretesa verso detto immobile e non può essere revocata dall'assegnatario.

Articolo 5 - Lavori a carico di ATC negli alloggi destinati alla mobilità

1. *Cambi d'ufficio disposti da ATC:* spese di trasloco, ripristino, tinteggiatura dell'alloggio, spese contrattuali e di voltura utenze sono tutte a carico di ATC; *per situazioni di sottoutilizzo* ATC garantisce a sue spese il solo ripristino dell'alloggio oggetto di cambio;
2. *Cambi consensuali e cambi finalizzati alla vendita:* tutte le spese sono a carico dell'Assegnatario.
3. *Cambi prioritari ed ordinari da bando, ovvero:*
 - per gli utenti collocati nella fascia di sostegno e protezione da "1" a "8", viene garantita la messa in sicurezza degli impianti;
 - per gli utenti collocati nelle fasce successive i lavori di sistemazione degli alloggi accettati sono tutti a carico del richiedente il cambio;
 - per tutti, se occorrente, nell'alloggio oggetto di cambio viene effettuata pulizia/disinfezione dell'unità abitativa e della cantina, sgombero di mobili e masserizie e relativo smaltimento. Sarà comunque valutato lo stato di decoro degli alloggi rilasciati dagli assegnatari richiedenti il cambio, per stabilire, compatibilmente con le risorse disponibili, se e la quantità di interventi da realizzare per rendere la nuova unità abitativa simile a quella rilasciata.

Per messa in sicurezza degli impianti si intende:

- verifica ed eventuale installazione differenziale magnetotermico (salvavita);
- fornitura e posa interruttori - prese mancanti;
- verifica e controllo funzionamento saracinesche intercettazione acqua;
- controllo e prova tenuta impianto a gas;
- creazione aperture di ventilazione, ove necessario;
- verifica e controllo funzionamento boiler a gas/elettrico.

Articolo 6 - Rinuncia dell'alloggio richiesto

Annullamento dell'autorizzazione al cambio alloggio

1. La mancata stipula del contratto entro 10 gg. dalla convocazione (salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'interessato) comporta ipso facto l'annullamento dell'autorizzazione al cambio alloggio.
2. La rinuncia al cambio successiva alla stipula del nuovo contratto comporta la decadenza dall'assegnazione per l'alloggio ottenuto in cambio - per mancata occupazione - ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera a) della Legge Regione Piemonte 3/2010 e la procedura di occupazione senza titolo per il vecchio alloggio per il quale è stata data disdetta, ai sensi dell'art. 18, comma 2 lettera b) della Legge Regione Piemonte 3/2010.
3. Una eventuale successiva richiesta non può essere presentata prima che sia decorso un anno dalla data di convocazione per la stipula del nuovo contratto o dalla rinuncia.

Articolo 7 - Riconsegna vecchio alloggio - Risarcimento danni

1. Gli assegnatari in favore dei quali è stato autorizzato il cambio alloggio devono occupare il nuovo alloggio e lasciare conseguentemente libero il primo, entro e non oltre la fine del mese successivo alla data di consegna dei locali da parte dell'ATC, pena l'applicazione, per l'alloggio che deve essere rilasciato, del canone sanzionatorio pari al canone base maggiorato del 30%. L'autorizzazione ad effettuare un cambio alloggio è soggetta al controllo, da parte dell'ATC, della permanenza dei requisiti previsti dall'art. 3 della L.R. 3/10 e smi.
2. L'assegnatario è tenuto a riconsegnare l'alloggio in buono stato locativo ai sensi dell'art. 1590 del C.C., fatto salvo il mero degrado d'uso, completamente sgombero da persone e cose, e a riconsegnare tutte le chiavi in suo possesso: dell'alloggio, della cantina, della cassetta lettere, dei locali accessori, parti comuni del fabbricato, ecc.. Ogni eventuale bene rinvenuto nell'immobile sarà considerato rifiuto e pertanto nella disponibilità dell'ATC, fatto salvo il diritto all'eventuale rimborso dei costi di ricovero e sgombero.
3. L'assegnatario è tenuto a riconsegnare l'alloggio in buono stato locativo ai sensi dell'art. 1590 del C.C., completamente sgombero da persone e cose, e a riconsegnare tutte le chiavi in suo possesso: dell'alloggio, della cantina, della cassetta lettere, dei locali accessori, parti comuni del fabbricato, ecc..
4. L'assegnatario è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia all'alloggio sia alle parti comuni dello stabile (danneggiamenti, asportazioni di apparecchiature al servizio dell'alloggio o eventuali arredi/rifiuti non sgomberati) per colpa propria, di persone con lui conviventi o da lui chiamate per qualsiasi incombenza, ATC, di conseguenza, provvederà direttamente, addebitandogli il costo relativo ai necessari ripristini/interventi.
5. In seguito alla stipula della convenzione di locazione del nuovo alloggio l'assegnatario è tenuto a concordare con l'ufficio alloggi di risulta appuntamento successivo al trasloco, per verificare in contraddittorio con il tecnico ATC incaricato del sopralluogo eventuali danni causati all'alloggio o ingombri abbandonati.
6. Nel caso di constatazione di danni, quantificati da ATC, l'utente è tenuto a versare il dovuto che sarà addebitato sulla prima bolletta utile del nuovo alloggio.

Articolo 8 - Scambi

1. L'ATC può autorizzare il cambio consensuale di alloggi tra assegnatari, su richiesta congiunta degli interessati, sempre che le istanze siano riferite alle esigenze di cui al secondo e terzo comma dell'articolo 2 del regolamento cambi di cui alla L.R. 3/10. Le domande devono essere presentate su apposito modulo e corredate dalla documentazione richiesta.

2. Le istanze che determinino condizioni di sovraffollamento o di sottoutilizzo a favore o a danno anche di una sola delle famiglie richiedenti non sono accolte.
3. Le autorizzazioni sono rilasciate o negate entro 90 giorni. Gli alloggi devono essere accettati dalle parti nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano.

Articolo 9 - Cambi disposti d'ufficio dall'ATC

1. Per i cambi disposti d'ufficio ATC reperisce direttamente gli alloggi sottraendoli alla disponibilità destinata ai cambi ordinari da bando.
2. ATC ha facoltà di promuovere programmi di mobilità, ai sensi dell'art. 2 del regolamento regionale cambi di cui alla L.R. 3/10.
3. ATC può disporre cambi obbligatori, relativamente a singoli alloggi, a fronte di ordinanze comunali di sgombero, di ordinanze A.S.L., o di inagibilità accertata dai propri Servizi Tecnici (anche temporaneamente se per l'esecuzione dei lavori di ripristino si rende necessario il trasferimento dell'utente), nonché a fronte di richieste dell'Autorità Giudiziaria, o per programmi di ristrutturazione, riqualificazione di interi complessi edilizi.
4. Se l'assegnatario inserito nell'elenco di mobilità obbligatoria rifiuta di effettuare il cambio o il trasferimento entro il termine stabilito dall'ATC, quest'ultima emette nei suoi confronti provvedimento di rilascio dell'alloggio occupato ai sensi della lettera b), comma 2 art. 18 della L. Regione Piemonte 3/2010.

Articolo 10 - Cambi alloggi finalizzati alla vendita

1. ATC favorisce gli utenti di alloggi di edilizia residenziale pubblica in locazione, amministrati dall'Agenzia stessa, che intendono acquistare, alloggi di risulta compresi nell'approvato piano di vendita dell'Agenzia o della Città di Torino, da individuarsi da parte degli interessati tra gli alloggi periodicamente messi in disponibilità.
2. Possono partecipare alla procedura di mobilità coloro che al momento della domanda risultino assegnatari in locazione di alloggi di edilizia sociale, amministrati dall'ATC di Torino da almeno 5 anni e conduttori degli stessi, oppure che hanno titolo al subentro o alla voltura della convenzione di assegnazione.
3. Sono esclusi dal cambio di alloggi per vendita coloro che, pur possedendo tutti i requisiti, non sono in regola col pagamento dei canoni, delle quote per servizi e di ogni altra somma dovuta a qualsiasi titolo, ovvero che non provvedano al saldo del dovuto prima dell'accettazione dell'alloggio.
4. La richiesta di cambio finalizzato alla vendita non può essere presa in considerazione ad avvenuto inizio dei lavori di sistemazione dell'alloggio.
5. In caso di presentazione di più istanze ha precedenza quella presentata per prima, facendo fede la data di protocollazione all'ente.
6. Le domande di cambio accolte vengono istruite con le medesime modalità in atto nell'ambito del piano di vendita, fatta eccezione per quanto espressamente previsto nel presente Regolamento.
7. L'assegnatario, ricevuta notizia dell'accoglimento della domanda, nel termine breve che sarà indicato, dovrà versare un acconto sul prezzo di acquisto a titolo di caparra confirmatoria pari al 30% del prezzo di cessione.
8. L'alloggio (pertinenze comprese), deve essere accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza oneri di manutenzione da parte dell'Ente proprietario.

9. In conseguenza del versamento di cui al precedente comma 7, l'aspirante acquirente stipula il contratto di locazione per l'unità immobiliare prescelta. Il canone di locazione dovuto fino alla data del rogito, determinato ai sensi della L.R. 3/10 e s.m.i. è decurtato della percentuale sul prezzo di cessione versata.
10. L'aspirante acquirente deve occupare il nuovo alloggio e lasciare conseguentemente libero il primo entro tre mesi dalla data di consegna dei locali da parte di ATC pena, per l'alloggio che deve essere rilasciato, l'applicazione del canone base maggiorato del 130%.
11. L'avvenuto pagamento dell'acconto sul prezzo di cessione e la stipula del contratto di locazione autorizza l'ufficio Alloggi di Risulta a consegnare le chiavi del nuovo alloggio, previa esibizione della ricevuta di versamento relativa alla stipula del contratto di locazione.
12. L'intera somma versata a titolo di acconto costituisce caparra confirmatoria e, pertanto, così come per le spese tecniche, non sarà restituita in caso di mancata formalizzazione dell'acquisto.
13. Per tutte le modalità inerenti la compravendita si applica il Regolamento del piano di vendita di cui alla delibera del C.d.A. n. 122 del 9/4/2001 successivamente modificata con delibera del C.d.A. n. 244 del 18/6/2001 e con delibera del C.d.A. n. 219 del 12/5/2003.

Articolo 11 - domande accolte di cambio in deroga

1. Nei confronti dei richiedenti i cambi in deroga (prioritari) già accolti, per i quali non è ancora stata reperita idonea sistemazione alloggiativa, ATC individuerà gli alloggi idonei ai nuclei, sottraendoli d'ufficio alla disponibilità a disposizione per i cambi ordinari da bando. Per tali cambi saranno utilizzati anche gli alloggi immediatamente assegnabili.

Articolo 12 - alloggi proposti

1. Per non sottrarre patrimonio abitativo alle disponibilità per nuove assegnazioni e ridurre al minimo i periodi di sfittanza di alloggi destinati ai cambi volontari, (prioritari e da bando) saranno proposti fino al massimo di due alloggi idonei ai nuclei richiedenti; nel caso di non accettazione le pratiche saranno archiviate.

Articolo 13 - norme di rinvio

- Per quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni stabilite dall'art. 14 della L.R. 3/10 e regolamento regionale relativo ai cambi alloggio, anche mediante ordini di servizio opportunamente comunicati alla Commissione Utenza