



## **NUOVO REGOLAMENTO PER LA MOBILITA' DEGLI ASSEGNATARI.**

(Rif. art. 14 della L.R. 17/2/2010 n. 3 e s.m.i, e regolamento attuativo regionale cambi (DPGR 4.10.2011n. 11/R) - BUR 40 S1 del 6/10/2011)

(Sostituisce il precedente regolamento ATC approvato con delibera CdA n. 43 del 7 maggio 2018 e s.m.i.)

### **Articolo 1 - Obiettivi**

1. Le modalità stabilite nel presente regolamento si prefiggono i seguenti obiettivi gestionali:
  - a) favorire l'eliminazione delle condizioni di sovraffollamento e sottoutilizzo degli alloggi;
  - b) favorire le esigenze dell'utenza;
  - c) ridurre al minimo i tempi di sfittanza degli alloggi, al fine di non creare pregiudizio economico all'ente;
  - d) favorire la messa a disposizione di alloggi di maggiori dimensioni, data la grave carenza di unità immobiliari grandi segnalate dai comuni ai fini dell'assegnazione.

### **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 per assegnatari che volontariamente chiedono di ridursi in alloggio di minori dimensioni;
  - c) cambi consensuali tra assegnatari;
  - d) cambi disposti d'ufficio dall'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale, ad esempio derivanti da istanze di volture/subentri;
  - e) cambi finalizzati alla vendita.

Dato il contesto di particolare emergenza abitativa, la limitatezza numerica degli alloggi disponibili per l'assegnazione nonché la considerazione che il destinare gli alloggi ai cambi comporta una riduzione delle disponibilità a favore dei comuni, vi deve essere la consapevolezza che, data la prioritaria funzione dell'assegnazione in capo ai comuni, la quantità di alloggi disponibili per i cambi è residuale per quanto è possibile operare.

### **Articolo 3 - Definizioni**

1. **Cambi in deroga**: sono i cambi concessi, in via eccezionale, su richiesta degli utenti in deroga al bando a seguito di situazioni particolarmente gravi e, quindi, meritevoli di tutela, che godono di precedenza, quali:
  - a) gravi patologie, debitamente documentate, che rendano impossibile o gravemente difficoltoso il godimento dell'unità immobiliare assegnata, sopravvenute all'assegnazione o al precedente cambio;
  - b) gravissimi casi di conflittualità, incompatibili con la civile convivenza, debitamente documentati (con denunce o querele e provvedimenti giudiziari).
2. **Cambi ordinari**: sono i cambi che conseguono alla partecipazione al bando regionale.

3. Cambi volontari in riduzione: sono i cambi alloggio che conseguono ad una richiesta scritta di utenti che vorrebbero un cambio alloggio in riduzione.
4. Cambi consensuali tra gli assegnatari: sono gli scambi di alloggio tra assegnatari che ATC autorizza a determinate condizioni.
5. Cambi d'ufficio: sono quelli disposti da ATC che mette a disposizione altro alloggio per sopravvenuta inagibilità dell'alloggio occupato (cambio tecnico), come certificato dai servizi tecnici di ATC o da certificazione di ente competente, per programmi di ristrutturazione che prevedano la movimentazione di uno o più inquilini, per rispondere ad esigenze e situazioni ritenute di importante rilevanza e per programmi di mobilità per risolvere situazioni di sottoutilizzo. Rientrano in tale accezione anche i cambi alloggi esuberanti, cioè i cambi che conseguono ad istanze di volture o subentri a causa del trasferimento o del decesso dell'assegnatario per le quali, durante l'istruttoria dell'istanza di voltura o subentro, si rileva il sottoutilizzo dell'alloggio.
6. Alloggi disponibili: sono gli alloggi messi a disposizione dall'ufficio alloggi di risulta per l'operatività dei cambi alloggio.

#### **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 5 anni, salvo motivazioni di rilevante e documentata gravità da valutarsi da parte dell'ATC.
2. Così come nessuna istanza di cambio alloggio può esser presentata ove non siano decorsi almeno 4 anni dal termine iniziale della locazione. In caso di motivazioni di rilevante e documentata gravità ascrivibile alle fattispecie per i cambi in deroga è possibile concedere, previo esame in Commissione Utenza, il cambio anche prima del decorso dei 4 anni dalla stipula contrattuale.
3. 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 del Piemonte Centrale, sia nei confronti degli Organi dell'autogestione.
4. In deroga al precedente punto 2, relativamente alla morosità, 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 una particolare situazione di sovraffollamento;
  - moroso incolpevole, come definito nel regolamento dei canoni di locazione di cui all'art. 19 comma 2 della L.R. 3/10.
  - si tratti di cambio al di fuori del bando (art 3 c. 7 regolamento regionale 11 del 4.10.2011), previa sottoscrizione, da parte dell'assegnatario, di un impegno di pagamento rateale della morosità pregressa caso come previsto dall'art.2 della modifica al regolamento 11/R del 4.10.2011 del 11.4.2024 .

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 ha in corso impegno di pagamento, pena la chiusura della proposta.

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) e non superato il parametro indicato nel regolamento regionale cambi di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011 n. 11/R.

6. Sia per i cambi ordinari sia per quelli in deroga la richiesta di una zona particolare non può avere, per qualunque assegnatario richiedente, un carattere vincolante (data la limitatezza degli alloggi disponibili e la funzione prioritaria dell'assegnazione) per l'Agenzia, pertanto, ne deriva che a meno di particolari motivazioni eccezionali, ben circostanziate e documentate, ATC non può garantire l'accoglimento di un cambio nella zona richiesta.  
Compatibilmente con le disponibilità ATC propone alloggi di caratteristiche adeguate per consentire il superamento del problema, anche in zone/circoscrizioni diverse da quelle richieste dall'assegnatario, fermo restando che in caso di disponibilità effettiva di un alloggio adeguato nella zona richiesta, se non vi siano altri soggetti aventi diritto in via prioritaria, si può dare corso alla proposta.
7. 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, volontari ed esuberanti: tutte le spese sono a carico dell'Assegnatario.
3. Cambi in deroga ed ordinari da bando,
  - per gli utenti viene garantita la messa in sicurezza degli impianti elettrici e gas;
  - 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.

Per la definizione della messa in sicurezza degli impianti si rimanda alle disposizioni tecniche in uso presso ATC.

#### **Articolo 6 - Rinuncia dell'alloggio richiesto**

(Conseguenze su revoca dell'autorizzazione al cambio alloggio, su decadenza e tempi per una nuova richiesta)

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*, la revoca 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 di cui al punto 1 non può essere presentata prima che siano decorsi due anni dalla data di convocazione per la stipula del contratto.
4. Nel caso di rinuncia agli alloggi idonei proposti, devono decorrere almeno due anni per presentare una nuova istanza di cambio, salvo caso di cambio in deroga di cui all'art 11.

5. In caso di mancata accettazione, rinuncia esplicita o rifiuto alla visione dell'alloggio proposto o trascorsi 14 gg dalla data di visione dell'alloggio proposto senza riscontro, la proposta si intenderà rifiutata, con conseguente archiviazione della domanda e verrà considerata come proposta valida nei casi di cambi in deroga.

#### **Articolo 7 - Riconsegna vecchio alloggio - Risarcimento danni**

1. Gli assegnatari in favore dei quali è stato autorizzato il cambio alloggio devono occupare, previa stipula contrattuale, 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 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.

4. 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.
5. 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.

*Se vi è una situazione di partenza di sovraffollamento e lo scambio richiesto in autorizzazione ad ATC consente comunque di ridurla, anche con riferimento alla composizione dell'alloggio ed al numero di componenti il nucleo, vi è comunque un miglior utilizzo e quindi la domanda è accoglibile (es. scambio da camera, cucina e servizi a camera, tinello e cucinino). L'assegnatario deve illustrare il modo in cui si realizza per lui il miglior utilizzo.*

*E' considerato miglior utilizzo, ai fini dello scambio alloggio, anche la richiesta di spostamenti di piano in relazione all'età degli assegnatari nel caso di assenza di ascensore o ascensore che non copre tutti i piani della scala (es. assenza di servizio ascensore nei piani ammezzati).*

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.
4. *Una eventuale successiva richiesta di scambio non può essere presentata da entrambe le parti prima che siano decorsi due anni dalla data di stipula del contratto.*

### **Articolo 9 - Cambi disposti d'ufficio dall'ATC**

1. Per i cambi disposti d'ufficio, ATC reperisce direttamente gli alloggi, tra quelli disponibili.
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 dispone 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, 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, per lo stesso alloggio, si procederà al sorteggio, a mezzo dell'intervento dell'ufficiale rogante ATC.
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 la convenzione 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 quello disdetto 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 30%.
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 - Cambio in deroga**

1. Nei confronti dei richiedenti i cambi in deroga già accolti, per i quali non è ancora stata reperita idonea sistemazione alloggiativa, ATC individuerà gli alloggi idonei ai nuclei, tra gli alloggi disponibili per i cambi, sulla base delle disponibilità dell'ente, proponendo un massimo di due soluzioni alloggiative.
1. In caso di cambi disposti a favore di disabili motori, per la presenza di barriere architettoniche latamente denominate, è fatto obbligo al richiedente di redigere l'istanza in modo dettagliato,

corredandola di rilievi fotografici per l'alloggio che si richiederebbe di rilasciare. E' possibile la reiterazione dell'istanza, decorso almeno un anno dalla ricezione della precedente. Vi è l'obbligo, in caso di concessione di un cambio alloggio dovuto alla presenza di uno o più disabili motori, di rendere disponibile l'alloggio a favore di ATC nel caso in un momento futuro la presenza del/dei disabili motori venga meno, onde consentire l'utilizzo ad altri aventi titolo. Nella convenzione di locazione vi deve, quindi, essere l'inserimento dell'obbligo a rilasciare tale alloggio entro otto mesi dalla richiesta, fatto salvo il diritto di ottenere altro alloggio di Edilizia Sociale, con spese di trasloco, di atto e conseguenti a carico dell'assegnatario. La violazione del presente obbligo costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 c.c..

2. La richiesta di una movimentazione in deroga determina, in ogni caso la rinuncia alla domanda presentata nel bando generale. Un'istanza di cambio in deroga, presentata ove non sia decorso almeno un biennio dalla precedente, è irricevibile, salvo fatti gravi sopravvenuti. La comunicazione è effettuata dagli uffici e la pratica non transita in commissione.
3. Costi di istruttoria: è prevista una compartecipazione al costo istruttorio pari ad € 30,00 oltre iva. Il contributo è applicato successivamente alla definizione della pratica.

#### 4. Definizioni

Cambi in deroga per motivi di salute concedibili in caso di insorgenza di gravi patologie, sopravvenute all'assegnazione, debitamente documentate (certificato medico, certificato di invalidità con indicazione precisa della patologia che incida sul godimento dell'unità immobiliare, es. impossibilità o grave difficoltà a deambulare), che rendano impossibile o gravemente difficoltoso il godimento dell'unità immobiliare assegnata. In caso di una situazione di grave sovraffollamento o per necessità di avvicinamento, è possibile valutare la concessione del cambio in deroga, previo esame in Commissione Utenza. Il presupposto è la presenza di precise motivazioni, che chiariscano l'assoluta necessità del cambio in deroga, data una rilevanza sanitaria grave, non risolvibile altrimenti, a carattere permanente o di una durata particolarmente lunga, opportunamente documentate come da prassi da strutture sanitarie pubbliche.

Cambi in deroga per conflittualità. Concedibili in caso di gravissimi casi di conflittualità (insorta sia con i vicini sia tra i componenti del nucleo) incompatibili con la civile convivenza, debitamente documentate (con denunce o querele e, di norma, con allegato il provvedimento giudiziario dal quale risulta che sia stata esercitata l'azione penale). Si precisa che integrano i "gravissimi casi di conflittualità" l'avvenuta commissione di fatti di reato di una certa gravità, come: i delitti contro la libertà individuale (artt. 600-604 c.p.), delitti contro la libertà personale (artt. 605-609 undicies c.p.), delitti contro la libertà morale (artt. 610-613 c.p.), delitti contro la vita e l'incolumità individuale (art. 575-593 c.p., ad esclusione del reato di cui all'art. 581 c.p.), delitti contro la morale familiare (artt. 564-569 c.p.) e delitti contro l'assistenza familiare (art. 570-574 bis ad eccezione del reato di cui all'art. 570 c.p.). In caso di richiesta dell'Autorità Giudiziaria ci si uniformerà a quanto indicato.

5. In ogni caso in cui la Commissione Utenza accolga una richiesta di cambio in deroga per ragioni di alta conflittualità, si provvederà alla trasmissione degli atti all'ufficio legale, per le valutazioni del caso nella prospettiva di eventuali ipotesi di rescissione ex art. 18, LR 3/2010. Laddove l'ufficio legale, siccome ed in quanto titolare dell'interesse, ritenga che la violazione sia tale da determinare la risoluzione del rapporto, trasmetterà a propria volta gli atti al servizio avvocatura, che avvierà le azioni ritenute necessarie.
6. La Commissione Utenza può chiedere la partecipazione di un operatore dei servizi socio assistenziali, a titolo gratuito, il quale svolgerà unicamente funzioni consultive generali, non obbligatorie e non vincolanti.

7. Nei limiti del possibile, data la carenza di disponibilità abitative utili per i cambi, occorre dare una priorità, sempre in caso di cambio in deroga (per quanto successivo alla data di approvazione del presente regolamento) alle vittime di violenza, qualificabili quali fasce deboli nel seguente ordine:

minori degli anni 10;  
minori degli anni 14;  
minori degli anni 18;  
donne e anziani ultrasessantacinquenni.

### **Articolo 12 - Situazioni emergenti in sede di voltura e subentro**

Nel caso all'atto della definizione della pratica di subentro e voltura emerga una situazione di alloggio sovradimensionato rispetto al nucleo si propone all'avente diritto la riduzione in un alloggio adeguato al nucleo, con le stesse procedure in essere per la proposta di alloggio a seguito di istanza di cambio.

Nel caso che l'avente diritto non accetti le proposte, si applicherà il canone di cui all'art. 2 comma 6 regolamento regionale cambi n. 11/R del 4.10.2011.

### **Articolo 13 - Alloggi proposti**

Per non sottrarre patrimonio abitativo alle disponibilità per nuove assegnazioni, per contenere i periodi di sfittanza di alloggi destinati ai cambi volontari, in deroga e da bando, ed in considerazione della particolare limitatezza di alloggi disponibili per i cambi, nel caso di non accettazione di quanto proposto il procedimento sarà chiuso per intervenuta carenza di interesse al cambio.

Gli uffici procederanno a proporre gli alloggi destinati alle diverse tipologie di cambi in base alle opportunità degli stessi dando priorità ai cambi in deroga.

### **Articolo 14 - Norme di rinvio**

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