

REGOLAMENTO DELLA MOBILITA'
AI SENSI DEL TITOLO IV DELLA LEGGE REGIONALE 6 APRILE 1989, N. 13

ARTICOLO 1

1. Il presente Regolamento è istituito per disciplinare la formazione della graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio sulla base delle domande, nonché della graduatoria degli assegnatari che detengono alloggi in situazione di sottoutilizzazione e di sovraffollamento, anche su segnalazione degli Enti gestori, ai sensi della Legge regionale 06.04.1989, n. 13.

ARTICOLO 2

(Istituzione della Commissione per la mobilità)

1. La Commissione per la mobilità viene istituita ai sensi dell'art. 27 della Legge regionale 06.04.1989, n. 13, con le modifiche apportate alle norme di carattere generale di cui al D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e D. Lgs. 30.03.2001, n. 165.

ARTICOLO 3

(Composizione della Commissione)

1. Viene delegato al Direttore d'Area Tecnica, tramite decreto del Sindaco, il compito della formazione della Commissione per la mobilità, la quale è così composta:
 - Il Responsabile dell'Area Tecnica con funzione di presidente;
 - Due funzionari dell'amministrazione di comprovata esperienza nominati dal Presidente della Commissione;
 - Da un rappresentante dell'Agenzia Regionale per L'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.);
 - Da un rappresentante designato dalle organizzazioni sindacali dell'utenza;
 - Da un segretario individuato all'interno dei dipendenti comunali;

ARTICOLO 4

(Compiti della Commissione per la mobilità)

1. La Commissione per la mobilità si riunisce su convocazione del Presidente, data con un preavviso di almeno 5 giorni.
2. La Commissione potrà deliberare in presenza di almeno 4 componenti. Le deliberazioni sono approvate con voto a maggioranza ed in caso di parità di voti prevale quello del Presidente.
3. Si ha la convocazione obbligatoria su richiesta di almeno 2/5 dei componenti la Commissione. In caso di assenza del Presidente, all'inizio della riunione, la Commissione elegge un proprio componente che assume le funzioni di Presidente.
4. Per le riunioni urgenti la convocazione avviene con un preavviso, a mezzo di telegramma (fax o a mano), di almeno 24 ore.
5. La Commissione esamina i punti all'ordine del giorno in un'unica seduta, che può essere aggiornata più volte, senza alcuna limitazione.

6. La Commissione esprime il proprio parere sugli indirizzi per la gestione del programma della mobilità.
7. I lavori di segreteria della Commissione saranno garantiti da un dipendente dell'Area Tecnica, Settore Patrimonio, comprese le funzioni di Segretario.
8. La Commissione predispone la graduatoria degli aspiranti alla mobilità, in base al presente regolamento, tenendo conto, in particolare, di:
 - a) Idoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, tenuto conto della presenza, nel nucleo familiare, di componenti anziani, di portatori di handicap o di persone comuni affette da gravi disturbi di natura motoria;
 - b) Situazione di sovraffollamento, o di sottoaffollamento, rispetto allo standard abitativo fissato dalle norme regionali, al fine di reperire alloggi di dimensioni idonee, in rapporto al grado di affollamento;
 - c) Necessità di avvicinamento al luogo di cura ed assistenza;
 - d) Particolari condizioni di salute che limitino la possibilità di fruire degli alloggi, con riferimento all'altezza del piano in cui è situato l'alloggio.
9. Fino all'approvazione della prima graduatoria definitiva, in sede di prima applicazione della normativa sulla mobilità, sarà data priorità alle domande di mobilità di soggetti disposti a liberare alloggi di grandi dimensioni per stabilirsi in alloggi di dimensioni inferiori.

ARTICOLO 5

(Ambito di applicazione del Regolamento)

1. Il programma e le norme per la mobilità, di cui al presente regolamento, sono applicati a tutti gli alloggi siti nel Comune di Guspini dati in locazione dall'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (A.R.E.A.) o dal Comune di Guspini, enti che ne sono proprietari o gestori.
2. Sono esclusi gli alloggi:
 - a) di servizio;
 - b) di proprietà degli Enti Pubblici Previdenziali, fatte salve le riserve di legge, purchè non siano stati:
 - Realizzati a totale carico dello Stato o della Regione
 - Recuperati a totale carico dello Stato o della Regione
 - Realizzati con il concorso, o con il contributo, dello Stato e della Regione
 - Recuperati con il concorso, o con il contributo, dello Stato e della Regione

ARTICOLO 6

(Bando di concorso)

1. Gli Enti gestori ed il Comune emanano ogni 2 anni il Bando di Concorso per la formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità.

2. Le domande per conseguire la mobilità dell'alloggio, presentate ai competenti Enti gestori, verranno valutate dalla Commissione di mobilità, che, indipendentemente dalla gestione di appartenenza dell'alloggio stesso, formulerà la graduatoria sulla base dei criteri e con le modalità appresso indicate.

ARTICOLO 7

(Norme generale per la mobilità)

1. I cambi di alloggi verranno effettuati nel periodo che intercorre tra la data di pubblicazione delle graduatorie ed i 24 mesi successivi.
2. La mobilità verrà effettuata promuovendo gli scambi consensuali tra gli assegnatari ed utilizzando gli alloggi già assegnati che si siano resi disponibili, oltre a quelli di nuova costruzione.
3. Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione, destinati alla mobilità, se non utilizzati entro 30 giorni dalla notifica del relativo decreto di assegnazione, vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.
4. Gli alloggi di nuova costruzione verranno utilizzati, ai fini della mobilità, per una quota percentuale fissata dal Comune, anche su proposta dell'Ente gestore, non superiore al 30%.
5. Nell'attuazione del programma di mobilità, l'Ente gestore deve cercare di favorire la scelta, da parte dell'assegnatario, della zona di residenza.
6. Per ciascun assegnatario è ammesso, di norma, un solo cambio nell'arco di 5 anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi e imprevedibili.
7. La richiesta di mobilità in altro alloggio di maggiori dimensioni può essere ammessa solo quando siano decorsi almeno due anni dalla prima assegnazione, fatta sulla base della graduatoria generale.
8. Non possono essere autorizzati in nessun caso cambi di alloggio in locazione a favore degli assegnatari:
 - che abbiano perduto i requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione;
 - nei cui confronti siano in corso azioni di annullamento;
 - nei cui confronti siano in corso azioni di decadenza dall'assegnazione;
 - nei cui confronti siano accertate gravi violazioni delle clausole contrattuali.
9. Pur in presenza di tutte le altre condizioni o requisiti, previsti nel presente regolamento, gli interessati non potranno ottenere la mobilità se non siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di gestione dell'alloggio, sia nei confronti degli Enti gestori che degli organi dell'Autogestione o del Condominio, a meno che non ricorrano le condizioni di cui al punto d) del successivo articolo 10, previa regolarizzazione, anche dilazionata, della morosità pregressa.

10. Per i cambi di alloggio deve essere di norma rispettato lo standard abitativo di cui all'art. 2, lett. d), della Legge regionale 06.04.1989, n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 8

(Norme generale per la mobilità)

1. A norma del titolo IV della Legge regionale 06.04.1989, n. 13, la mobilità può essere autorizzata nei seguenti casi:
 - a) Mobilità consensuale
 - b) Mobilità a rotazione (cioè consensuale e relativa a più alloggi)
 - c) Mobilità con alloggi di risulta o nuova costruzione)
 - d) Mobilità intesa ad eliminare le condizioni di sottoutilizzazione e di disagio abitativo di carattere sociale (in riferimento al 7° comma dell' art. 28 della L.R. 06.04.1989, n. 13)

ARTICOLO 9

(Norme generali per le richieste di mobilità)

1. Gli Enti gestori possono autorizzare la mobilità consensuale fra assegnatari su richiesta degli interessati a condizione che le istanze siano riferite alle motivazioni di cui al successivo articolo 10.
2. Le domande dovranno essere presentate su un apposito modulo e corredate dalla documentazione di cui al successivo articolo 14.
3. Le istanze non saranno accolte nel caso in cui l'autorizzazione alla mobilità di alloggio possa determinare condizioni di sovraffollamento, anche a danno di una sola delle famiglie richiedenti, o di sottoutilizzazione, anche a favore di una sola delle famiglie richiedenti.
4. I cambi consensuali non sono soggetti a bando e le relative domande possono essere accolte in qualsiasi momento.
5. Per la verifica dell'idoneità si fa riferimento a quanto previsto dagli articoli 10 e 14.
6. Al fine di favorire l'esercizio di un ruolo attivo degli assegnatari nella ricerca ed individuazione degli alloggi per i quali effettuare cambi consensuali, l'Ente gestore raccoglie le richieste di cambio di alloggio dandone pubblicità, nelle forme più opportune, tra gli assegnatari.

ARTICOLO 10

(Domande per cambio di alloggio)

1. Le domande degli assegnatari richiedenti la mobilità di alloggio, redatte su apposito modulo fornito dall'Ente gestore, devono contenere le motivazioni della richiesta, che saranno valutate sulla base dei seguenti criteri di priorità:
 - a) Inidoneità oggettiva dell'alloggio a garantire normali condizioni di vita e di salute, causa la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, di portatori di handicap, o comunque di persone affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
 - b) Situazioni di sovraffollamento o sottoaffollamento, rispetto allo standard abitativo, con la valutazione dello scostamento, delle condizioni abitative, da quanto previsto dall'art. 28 della Legge regionale 06.04.1989, n. 13;
 - c) Esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, di cura o di assistenza;
 - d) Eccessiva onerosità del canone di locazione, e/o delle quote per servizi, in relazione all'ammontare complessivo del reddito del nucleo familiare.

2. Nella domanda, l'assegnatario dovrà tassativamente indicare una o più zone del Comune nelle quali avrebbe necessità o interesse a trasferirsi.

ARTICOLO 11

(Punteggi da attribuire alle domande)

1. I punteggi da attribuire ai richiedenti sono stabiliti come segue:

a)	Inidoneità oggettiva dell'alloggio a garantire normali condizioni di vita e di salute, causa la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi, prevalentemente di natura motoria, o che possano impedire o gravemente limitare la mobilità delle stesse	
a.1)	presenza nel nucleo di persone che presentano percentuali di invalidità compresa fra il 71% ed il 100%	Punti 7
a.2)	invalidità compresa fra il 51% ed il 70%	Punti 5
a.3)	invalidità compresa fra il 33% ed il 50%	Punti 3
a.4)	presenza nel nucleo familiare di persone con età uguale, o superiore, ad anni 70, in alloggio ubicato oltre il secondo piano di edificio senza ascensore	Punti 3
b)	Situazioni di sovra/sottoaffollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza ed in difetto:	
b.1)	situazione di sottoutilizzo rispetto allo standard abitativo	Punti 7
b.2)	situazione di sovraffollamento rispetto allo standard abitativo	
b.2.a)	Due persone per vano abitabile	Punti 2
b.2.b)	Oltre due persone per vano abitabile	Punti 3
b.2.c)	Oltre tre persone per vano abitabile	Punti 4
b.2.d)	Oltre quattro persone per vano abitabile	Punti 5
b.2.e)	Oltre cinque persone per vano abitabile	Punti 7
b.3)	Se il nucleo familiare del richiedente, richiamato i punti b.2 a) b) c) d) e), in situazione di sovraffollamento, formato, oltre che dal coniugo (o convivente more uxorio)	

	b.3.a)	Anche da due o più minori di età superiore agli anni 11, di sesso diverso, e/o da una o più persone legate o non da vincoli di parentela o affinità, saranno attribuiti ulteriori	Punti 2
	b.3.b)	Anche da due o più minori di età inferiore agli anni 11, di sesso diverso, e/o da una o più persone legate o non da vincoli di parentela o affinità saranno attribuiti ulteriori	Punti 1
c)	Esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura ed assistenza		
	c.1)	Avvicinamento al luogo di lavoro, se situato nello stesso Comune di residenza	Punti 1
	c.2)	Avvicinamento per cura ed assistenza	Punti 3
c)	La necessità di avvicinamento al luogo di lavoro si intende riferita all'assegnatario ed al coniuge, non ad altri componenti il nucleo familiare. Nel caso di richiesta di trasferimento riferita alla stessa zona di residenza dell'assegnatario, i punteggi di cui al punto c.1) e c.2) non sono attribuiti		
d)	Eccessiva onerosità del canone di locazione e/o delle quote per servizi (anche in regime di autogestione o di condominio) in relazione al reddito effettivo del nucleo familiare		
	d.1)	Alloggio il cui canone di locazione annuo sia superiore al 10% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare dell'assegnatario	Punti 4

2. Nella mobilità, relativamente agli alloggi dati in locazione, sarà attribuita la massima priorità ai nuclei familiari disposti a liberare alloggi sottoutilizzati.
3. Gli Enti gestori favoriranno la mobilità di alloggio dei richiedenti affetti da disturbi di natura motoria di rilevante entità in altro alloggio appositamente predisposto, privo di barriere architettoniche, o che comunque consenta l'accesso e l'agibilità interna all'assegnatario.
4. Non sono cumulabili i punteggi dei singoli paragrafi a) b) d), eccezion fatta per il punto a.4) che è quindi cumulabile con gli altri punti dello stesso paragrafo.
5. Gli alloggi che si renderanno disponibili, devono essere offerti ai richiedenti secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, tenuto conto del numero dei vani, della consistenza e della condizione del nucleo familiare, della zona prescelta.
6. I richiedenti collocati in graduatoria, qualora non abbiano ottenuto la mobilità, sono tenuti a ripresentare la domanda, ad ogni rinnovo del bando.
7. I richiedenti che non abbiano ottenuto alcun punteggio sono inseriti in graduatoria ma esclusi dalla mobilità.

ARTICOLO 12

(Alloggi sottoutilizzati)

1. In deroga a quanto previsto dal precedente articolo, onde favorire l'offerta di alloggi sottoutilizzati, gli Enti gestori potranno accogliere in qualsiasi momento le domande di mobilità "in riduzione", cioè dagli alloggi sottoutilizzati ad alloggi più adeguati alle dimensioni del nucleo familiare. Tali domande saranno inserite nella graduatoria generale.

2. In tema di sottoutilizzo, sarà data priorità, nel cambio, ai nuclei che presentano un maggior indice di sottoutilizzo, secondo il seguente ordine:
 - a) Una sola persona alloggiata in un appartamento di cinque vani
 - b) Una sola persona alloggiata in un appartamento di quattro vani
 - c) Una sola persona alloggiata in un appartamento di tre vani
 - d) Una sola persona alloggiata in un appartamento di due vani
3. A parità di condizione di sottoutilizzo, verrà attribuita priorità nella concessione della mobilità, alle domande meno recenti.

ARTICOLO 13

(Parità di punteggio)

1. Nel caso di parità di punteggio verrà data priorità in base all'anzianità di assegnazione dell'alloggio, quindi in base alla data di presentazione della richiesta di mobilità e, in caso di ulteriore parità, gli uffici procederanno ad un sorteggio, svolto alla presenza degli assegnatari aspiranti alla mobilità.

ARTICOLO 14

(Presentazione delle domande)

1. La domanda di mobilità dovrà essere corredata dai seguenti documenti:
 - Stato di famiglia
 - Reddito complessivo del nucleo familiare
 - Dati riguardanti l'alloggio occupato: superficie e numero di vani utili
 - Certificati dei datori di lavoro, certificati medici rilasciati dagli enti competenti e quant'altro gli interessati ritengono utile ai fini di documentare le gravi necessità familiari.
2. I suddetti documenti potranno essere sostituiti da apposita Autocertificazione, nei casi in cui essa sia ammessa dalle norme vigenti, redatta nei modi previsti dalle stesse norme.

ARTICOLO 15

(Annullamento dell'autorizzazione e rinuncia)

1. Gli utenti che abbiano ottenuto la mobilità di alloggio a norma del presente regolamento, dovranno stabilirsi nel nuovo alloggio, e liberare quello precedentemente occupato, entro e non oltre 15 giorni dalla data di consegna dei locali da parte dell'Ente gestore o del Comune, pena l'annullamento dell'autorizzazione alla mobilità.
2. I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato solo nel caso in cui questo non sia idoneo o rispondente alle necessità espresse nella domanda, senza perdere il diritto a futuri cambi di alloggio, mantenendo la posizione in graduatoria per tutto il periodo di validità della stessa.

3. La rinuncia all'alloggio per motivi diversi da quelli indicati al comma precedente, o la mancata presenza per la stipula del contratto (salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'assegnatario), comportano l'annullamento dell'autorizzazione al cambio e la cancellazione dalla graduatoria.
4. Dopo una seconda rinuncia, l'alloggio ancora disponibile verrà segnalato al Comune come previsto al precedente punto 3.

ARTICOLO 16

(Gestione della graduatoria)

1. I punteggi derivanti dai dati contenuti in tutte le domande pervenute agli Enti gestori ed al Comune, concorrono alla formazione della graduatoria.
2. Tale graduatoria sarà approvata dai competenti organi degli Enti gestori e successivamente pubblicata tramite affissione nei locali dello steso Ente ed all'Albo Pretorio del Comune.
3. Di tale pubblicazione verrà data notizia a mezzo stampa e, nei 30 giorni successivi alla data di pubblicazione, gli interessati potranno presentare eventuale ricorso.
4. Terminato l'esame dei ricorsi, la Commissione per la mobilità formula la graduatoria definitiva.
5. La graduatoria verrà trasmessa agli uffici degli Enti gestori e del Comune, competenti per i rispettivi patrimoni.
6. L'esame delle richieste avverrà secondo tale graduatoria, attuando la mobilità in base ai seguenti criteri di priorità:
 - a) Scambio di alloggio fra richiedenti inseriti entrambi in graduatoria;
 - b) Assegnazione di alloggi di risulta o di nuova costruzione, nelle percentuali di cui all'art. 4 del presente regolamento.
7. Eventuali alloggi di risulta inseriti in fabbricati compresi nei piani di vendita, in prima istanza saranno offerti a coloro che sono in graduatoria generale e segnalati come interessati anche all'acquisto dell'alloggio.
8. In seconda istanza potranno essere offerti in cambio agli assegnatari inseriti nella graduatoria speciale concernente unicamente la richiesta di acquisto.

9. I provvedimenti comunali relativi al cambio dell'alloggio sono disposti con disposizione del Direttore dell'Area Tecnica, contengono il termine per la loro esecuzione e costituiscono titolo esecutivo nei confronti del destinatario.

ARTICOLO 17

(Assegnazione)

1. L'utente assegnatario al momento della disponibilità dell'alloggio libero dovrà risultare in possesso dei requisiti o punteggi per i quali è stato inserito nella stessa graduatoria di mobilità, con la presentazione della documentazione di rito prevista dalla normativa regionale.
2. Tali requisiti verranno verificati d'ufficio dal personale dell'Area Tecnica – Settore Patrimonio. Qualora l'utente fosse sprovvisto dei suddetti requisiti perderà la sua posizione e verrà collocato nell'ultimo posto in graduatoria.