

CRITERI E MODALITÀ PER L'ASSEGNAZIONE IN CAMBIO DI ALLOGGI E.R.P.

*(definiti d'intesa con le organizzazioni sindacali SICET-SUNIA-UNIAT
ed approvati con decreto A.U. n. 74 del 26/02/2021)*

(art. 15 Legge regionale 29 giugno 2004 n° 10 e ss.mm.ii.)

CAMBI CONSENSUALI IN LOCAZIONE

Articolo 1

I cambi consensuali sono consentiti tra alloggi di E.R.P., di proprietà o in gestione all'A.R.T.E. di Genova con esclusione degli alloggi:

- di servizio, salvo nell'ambito della stessa categoria e previa autorizzazione dell'Ente preposto all'assegnazione;
- riservati ai profughi, salvo nell'ambito della stessa categoria
- di alloggi di E.R.P. assegnati ai sensi dell'art. 9 L.R. 10/2004.

E' possibile effettuare cambi anche tra assegnatari residenti in Comuni diversi nell'ambito regionale sempreché sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi di salute o di lavoro (L.R. n. 10/2004 - art. 15, comma 5 bis).

Articolo 2

Gli assegnatari, intestatari degli atti convenzionali di locazione o dei contratti che aspirino ad ottenere l'autorizzazione al cambio consensuale, devono formulare le manifestazioni d'interesse di cambio alloggio contemporaneamente, utilizzando l'apposito modulo fornito dall'A.R.T.E.

Articolo 3

Le manifestazioni d'interesse potranno essere favorevolmente valutate, con conseguente formale autorizzazione al cambio, a condizione che:

- nessuno dei due assegnatari abbia perduto i requisiti previsti per la permanenza del rapporto di assegnazione o abbia in corso procedimenti di annullamento o decadenza dall'assegnazione sulla base delle norme vigenti;
- gli assegnatari siano in regola (assenza di morosità o piano di rateizzazione regolarmente rispettato) col pagamento del canone di locazione e oneri accessori;
- i due alloggi siano ubicati nell'ambito della Regione Liguria;
- per nessuno dei due nuclei familiari, si verifichino, a seguito del cambio, condizioni di sovrautilizzazione o sottoutilizzazione (salvo esigenze specifiche), secondo i parametri fissati dalla normativa regionale;
- gli alloggi vengano reciprocamente accettati nelle condizioni di fatto in cui si trovano, con espressa manleva per l'A.R.T.E. circa l'esecuzione di interventi

manutentivi di ogni e qualsiasi genere e/o l'erogazione di eventuali contribuzioni per gli stessi a seguito di diretta esecuzione da parte degli assegnatari interessati (a tal riguardo si rimanda al *Regolamento per gli assegnatari in locazione* concordato con le OO. SS. in data 02/03/1998);

Il procedimento di cambio consensuale è concluso una volta acquisita, da entrambi gli assegnatari, formale residenza anagrafica nei rispettivi nuovi alloggi.

CAMBI SINGOLI ORDINARI IN LOCAZIONE

Articolo 1

I cambi singoli ordinari sono consentiti con alloggi di E.R.P., di proprietà o in gestione all'A.R.T.E., ubicati nell'ambito del Comune di Genova o dei restanti Comuni della Città Metropolitana di Genova, disponibili per tale finalità. Se non utilizzati per il suddetto scopo, gli alloggi disponibili verranno segnalati per la loro utilizzazione al Comune territorialmente competente.

Per gli alloggi di servizio i cambi possono avvenire esclusivamente tra immobili destinati a tale tipologia.

Non possono essere utilizzati per i cambi gli alloggi:

- inseriti nei piani di vendita, fatta eccezione per assegnatari di alloggi inseriti nei piani, che non possano acquistare, limitatamente a casi eccezionali e con le priorità e le motivazioni di cui ai presenti criteri, da effettuarsi nell'ambito dello stesso edificio e/o quartiere;
- di alloggi di E.R.P. assegnati ai sensi dell'art. 9 L. 10/2004 (convenzione transitoria per emergenza abitativa).

Sono inoltre esclusi dalla presente procedura di cambio, i piani di mobilità dell'utenza, promossi dall'Ente gestore, al fine di attuare programmi di manutenzione straordinaria e/o recupero nei fabbricati di E.R.P. ed in gestione.

Articolo 2

L'assegnatario, intestatario dell'atto convenzionale di locazione, deve presentare, con le modalità e nei termini previsti dall'apposito avviso pubblico, manifestazione d'interesse al cambio alloggio utilizzando il modulo fornito dall'A.R.T.E.

Articolo 3

Può partecipare al conseguimento dell'assegnazione degli alloggi destinati al cambio l'assegnatario a condizione che:

- dall'ultimo atto convenzionale di locazione sia decorso almeno un anno dalla data della sua sottoscrizione;
- non sia proposto per la decadenza dell'assegnazione e/o aver perso i requisiti previsti per la permanenza del rapporto di assegnazione e non avere in corso provvedimenti di annullamento o decadenza dall'assegnazione sulla base delle norme vigenti in materia;
- non sia inadempiente alle norme contrattuali;
- non abbia situazioni di morosità nel pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori;
- non possieda diritti di piena proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito territoriale della Città Metropolitana di Genova;
- non possieda diritti di proprietà e di altri diritti reali di godimento su beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore complessivo di riferimento, ai fini dell'applicazione della vigente imposta sugli immobili, sia superiore al valore medio, incrementato del 20%, degli alloggi E.R.P.;
- non possieda diritti di proprietà e di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del proprio nucleo familiare ubicati all'estero (Il cittadino non appartenente all'Unione Europea dovrà allegare documentazione idonea, rilasciata ai sensi e con le modalità di cui all'art. 3 comma 4 del D.P.R. n. 445/2000);
- sia in regola con le disposizioni inerenti la presentazione dell'ISEE;
- l'alloggio in cambio sia ubicato nello stesso Comune; il cambio con alloggio ubicato in altro Comune nell'ambito regionale potrà essere concesso solo nei casi in cui ivi venga svolta, da almeno un anno, l'attività lavorativa, esclusiva o principale e non di carattere temporaneo, del medesimo assegnatario o di un componente del nucleo familiare ovvero per gravi e sopravvenuti motivi di salute di uno o più componenti del nucleo familiare (in entrambi i casi le situazioni dovranno essere comprovate da adeguata documentazione);
- l'alloggio proposto per il cambio venga accettato nelle condizioni di fatto in cui si trova, con espressa manleva per l'A.R.T.E. circa l'esecuzione di interventi manutentivi di ogni e qualsiasi genere e/o l'erogazione di eventuali contribuzioni per gli stessi a seguito di diretta esecuzione da parte dei medesimi assegnatari;
- l'alloggio di residenza da rilasciarsi, qualora ottenuto il cambio, sia in condizioni manutentive e igienico-sanitarie idonee tali da essere destinato all'assegnazione (a tal riguardo si rimanda al *Regolamento per gli assegnatari in locazione* concordato con le OO. SS. in data 02/03/1998) e che dette condizioni potranno essere valutate dal personale di A.R.T.E. che viene autorizzato ad effettuare le verifiche, anche in loco, del caso, pena annullamento del procedimento di cambio;
- presenti manifestazioni d'interesse al cambio per alloggi adeguati al proprio nucleo familiare (qualora non vi sia corrispondenza tra il rapporto dei mq e la composizione del nucleo familiare, come indicato nella tabella sotto riportata, la richiesta non verrà considerata valida).

n° componenti nucleo familiare	Superficie utile abitabile (Sua)	
	valori minimi (m ²)	valori massimi (m ²)
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	nella superficie massima disponibile

Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine ed altre aree accessorie simili. Per i nuclei familiari composti da 1 sola persona è possibile assegnare un alloggio di superficie inferiore a 28 m².

Articolo 4

Procedura di assegnazione

Tutti gli alloggi di E.R.P. destinati ai cambi ordinari che si rendono disponibili vengono pubblicati sul sito internet aziendale www.arte.ge.it sotto la voce “Cambi E.R.P.”.

Tutti coloro i quali siano interessati all’assegnazione di un alloggio di E.R.P. destinato ai cambi ordinari e pubblicato sul sito aziendale, possono presentare manifestazione di interesse, per ogni singolo alloggio, utilizzando, a pena di esclusione, l’apposito modulo predisposto dagli Uffici A.R.T.E.

Le manifestazioni di interesse debbono essere consegnate esclusivamente all’Ufficio Edilizia Residenziale Sociale dell’A.R.T.E., allegando copia di valido documento d’identità.

Si precisa che è ammessa la presentazione di manifestazioni d’interesse per più alloggi.

Inoltre, alla manifestazione di interesse deve essere allegato, qualora trattasi di cittadino straniero, carta di soggiorno o permesso di soggiorno almeno biennale e certificazione attestante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Con la manifestazione di interesse, i partecipanti autocertificano i requisiti richiesti ad A.R.T.E. e quest’ultima procederà ad effettuare controlli a campione tramite accesso alle banche dati.

Verificata la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di manifestazione di interesse e dei relativi allegati presentati in tempo utile, verificato altresì il possesso dei requisiti di partecipazione, viene data comunicazione del ricevimento della manifestazione di interesse per l’assegnazione in cambio tramite pubblicazione sul sito internet aziendale. Da tale data di pubblicazione, chiunque sia interessato all’assegnazione del medesimo alloggio in cambio può presentare entro 15 (quindici) giorni di calendario una manifestazione di interesse nei termini di cui sopra. In tutti i casi, trascorso detto periodo di quindici giorni non vengono ritenute ammissibili ulteriori manifestazioni di interesse concernenti la stessa unità immobiliare.

Qualora, entro i termini previsti, vi siano più manifestazioni di interesse per il medesimo alloggio, verrà effettuato sorteggio in seduta pubblica, preventivamente comunicato ai partecipanti, per determinare l'assegnazione dell'alloggio, avendo cura di rispettare, il criterio della corrispondenza tra mq dell'alloggio e composizione del nucleo familiare.

Secondo l'ordine risultante dal sorteggio in seduta pubblica verrà predisposta la graduatoria ed il soggetto risultante al primo posto sarà considerato assegnatario provvisorio dell'alloggio in cambio.

Successivamente, il partecipante assegnatario provvisorio, in data che gli verrà comunicata, prenderà visione sul posto dell'alloggio ed in tale sede dovrà formalmente accettare l'immobile.

In caso di formale rifiuto, mancata accettazione opportunamente motivata o assenza ingiustificata all'appuntamento, l'assegnatario provvisorio sarà considerato rinunciataro e l'alloggio verrà proposto, con le medesime modalità, al soggetto avente diritto secondo l'ordine della graduatoria risultante dal sorteggio in seduta pubblica.

L'A.R.T.E. procederà d'ufficio all'esclusione dall'assegnazione dell'alloggio in cambio i richiedenti per i quali:

- a seguito di verifica propedeutica alla stessa, venga rilevata la mancanza del possesso dei requisiti previsti dal presente avviso, per la permanenza dell'assegnazione e dalle leggi in materia;
- a seguito di verifica dell'alloggio di residenza, quest'ultimo non sia in condizioni manutentive e igienico sanitarie idonee per la riassegnabilità, sulla base di valutazioni tecniche dell'Azienda.

Il trasferimento nel nuovo alloggio potrà pertanto aver luogo esclusivamente a seguito di nulla-osta da parte di A.R.T.E. dopo la verifica delle condizioni manutentive e igienico sanitarie dell'immobile di residenza idonee alla riassegnabilità dello stesso. Si precisa che, come già previsto dall'atto convenzionale di locazione vigente, l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso a personale dell'Azienda per le verifiche del caso, pena l'esclusione.

L'alloggio, una volta assegnato, deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare con Lui convivente entro 30 giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi da parte dell'Ente gestore a seguito di motivata istanza.

L'assegnatario che ottiene il cambio alloggio non potrà partecipare ad altra procedura di cambio ordinario per un anno decorrente dalla data di assegnazione dell'alloggio ottenuto in cambio.

Tutte le manifestazioni d'interesse presentate perderanno efficacia con l'assegnazione dell'alloggio destinato al cambio.

CAMBI SINGOLI STRAORDINARI IN LOCAZIONE

Articolo 1

Per casi eccezionali e/o per particolari situazioni manifestate e documentate dall'assegnatario/a interessato/a, può essere effettuato il cambio straordinario, in eccezione alle norme regolamentarie ordinarie e con decreto motivato dell'Amministratore Unico, per evidenti condizioni oggettive dell'alloggio e/o situazioni soggettive del nucleo familiare tali da rendere incompatibile la permanenza nell'alloggio stesso.

E' possibile effettuare cambi straordinari anche ad assegnatari residenti in Comuni diversi nell'ambito regionale sempreché sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi di salute o di lavoro (L.R. n. 10/2004 - art. 15, comma 5 bis).

L'eventuale mancata accettazione dell'alloggio proposto per il cambio straordinario deve essere opportunamente motivata dall'assegnatario/a interessato/a.