

## **REGOLAMENTO SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI.** **VALUTAZIONE DEI REQUISITI E MODALITA' DI ASSEGNAZIONE**

**(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/12/2023)**

### **ARTICOLO 1.** **PRINCIPI GENERALI E FONTI LEGISLATIVE**

Il presente Regolamento disciplina le condizioni e le modalità di accesso ai Servizi Abitativi Transitori di seguito denominati SAT, di cui al comma 13 dell'art.23 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi".

Tutti gli Enti proprietari, Comuni e Aler territorialmente competenti, ai sensi dell'art. 6, "Programmazione dell'offerta pubblica e sociale" della L.R. 8 luglio 2016 n. 16, redigono il piano triennale e annuale quale strumento di programmazione in ambito locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

In base a quanto stabilito dalla DGR XI/0101 del 14/03/2022, "Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori", di cui al comma 13 dell'articolo 23 della L.R. 8 luglio 2016 n. 16, "Disciplina Regionale dei Servizi Abitativi", gli enti proprietari programmano le unità abitative da destinare temporaneamente a SAT, individuandole nell'ambito del proprio patrimonio tra le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali o altra locazione ad uso abitativo.

Le unità abitative qualificate come SAP - per le quali esiste un vincolo permanente di destinazione - sono temporaneamente escluse dall'applicazione della disciplina dei servizi abitativi pubblici qualora il piano annuale preveda di utilizzarle per esigenze abitative di natura transitoria.

### **ARTICOLO 2.** **DESTINATARI DEL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO (SAT)**

In base al nuovo quadro normativo, i SAT sono destinati a:

- a. contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione (art 23 comma 13 l.r. 16/2016);
- b. ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa (art.23 comma 13 l.r. 16/2016);
- c. i nuclei familiari che abbiano stipulato contratti ai sensi dell'articolo 15 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n.1 ( Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m), l.r. 1/2000)) e dell'articolo 34, comma 8, della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica), relativi ad alloggi nei quali risiedono componenti del nucleo assegnatario originario (art 23 comma 13 l.r. 16/2016 e art 4, comma 3, lett e) del rr 4/2017);

d. i nuclei familiari, in possesso dei requisiti economico-patrimoniali per l'accesso ai servizi abitativi pubblici, in situazione di fragilità accertata dall'autorità giudiziaria o dai servizi sociali del comune il cui spostamento sia necessario al fine di assicurare l'attuazione dei programmi di riqualificazione, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri (art 23 comma 13 l.r. 16/2016).

Nella fattispecie di cui alla lett. a) possono rientrare, a mero titolo esemplificativo, i seguenti casi:

1. nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
2. nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole nel pagamento del canone di locazione e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
3. nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei 6 mesi precedenti la presentazione della domanda a causa di sua inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
4. nuclei familiari che debbono forzatamente rilasciare l'alloggio di proprietà in cui abitano a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole;
5. Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio di proprietà in cui abitavano, a seguito di decreto di trasferimento del bene pignorato, emesso nei sei mesi precedenti la data di presentazione della domanda, per il mancato pagamento delle rate di mutuo e/o delle spese condominiale purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa.

La fattispecie di cui alla lett. b), ha carattere residuale e fa riferimento a condizioni di grave disagio, derivanti da una situazione di necessità, limitatamente a circostanze particolari alle quali non sia possibile dare risposta attraverso gli strumenti ordinari.

In entrambi i casi trattasi di nuclei familiari che risiedono o che hanno risieduto in abitazioni a titolo di proprietà o in regime di locazione privata.

I requisiti di accesso ai S.A.T. devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione.

### **ARTICOLO 3.**

#### **REQUISITI DI ACCESSO AL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO.**

I SAT sono assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai Servizi Abitativi Pubblici stabiliti dall'articolo 7 del Regolamento Regionale del 4 agosto 2017, n. 4 "Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici"; tutti i requisiti devono essere posseduti, ad eccezione dell'attestazione delle condizioni di indigenza di cui all'art. 13 del Regolamento Regionale n. 4/2017.

Fa eccezione il caso in cui si tratta di nuclei familiari in situazione di fragilità, accertata dall'autorità giudiziaria o dai servizi sociali del comune, il cui spostamento sia necessario al fine di assicurare l'attuazione dei programmi di riqualificazione, in quanto sono richiesti solo i requisiti economico patrimoniali per l'accesso ai servizi abitativi pubblici.

#### **ARTICOLO 4.**

#### **PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI.**

La programmazione dei SAT si definisce su due livelli temporali: il Piano Triennale dell'offerta dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali ed il Piano Annuale di offerta dei Servizi Abitativi Pubblici.

Il Piano Triennale - piano che viene approvato a livello d'ambito territoriale dall'Assemblea dei Sindaci - definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della L.R.16/2016.

Il Piano Annuale quantifica il numero delle unità abitative da destinare ai SAT, ai sensi dell'articolo 23, comma 13, della l.r.16/2016.

L'Ente proprietario di alloggi, in questo caso il Comune di Venegono Inferiore, programma le unità abitative da destinare temporaneamente a SAT, individuandole nell'ambito del proprio patrimonio, che può destinare a Servizi Abitativi Pubblici, Servizi Abitativi Sociali o altra locazione ad uso abitativo.

I comuni possono incrementare la disponibilità di SAT con unità abitative che verranno eventualmente conferite da soggetti pubblici e privati, e reperite attraverso procedure ad evidenza pubblica e poi regolate con apposite convenzioni rinnovabili in forma espressa. Per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici.

L'obbligo di comunicazione alla Giunta Regionale è assolto attraverso l'espressa indicazione della disponibilità di tali unità nel Piano Annuale di offerta dei SAT.

In sede di programmazione ogni Ente proprietario comunicherà la percentuale e inoltre il numero delle unità abitative da destinare ai SAT.

Il limite massimo previsto dalla normativa Regionale, articolo 23, comma 13 della L.R.16/2016, è stabilito nel 10 % delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 16/2016 (luglio 2016).

La gestione delle unità abitative assegnate è in capo a ciascun ente proprietario, che stipula il relativo contratto di locazione con l'assegnatario del SAT.

Le unità abitative non più destinate ai SAT riprenderanno automaticamente la loro originaria destinazione. In tal caso, è fatto obbligo a ciascun ente proprietario di aggiornare, entro 30 giorni dalla cessazione del SAT, l'anagrafe regionale del patrimonio, in quanto tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della Legge Regionale n. 16/2016.

#### **ARTICOLO 5.**

#### **AVVIO DELLA PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE.**

Nell'ambito dell'Area Sociale competente è nominato il responsabile del procedimento per l'assegnazione del servizio abitativo transitorio.

Le funzioni amministrative concernenti la verifica dei requisiti di accesso al S.A.T. sono svolte dagli uffici comunali preposti, che si potranno avvalere della collaborazione dell'Ente gestore-ALER.

La domanda di assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio (S.A.T.) da parte dei nuclei familiari, residenti in Venegono Inferiore, aventi titolo è presentata presso il competente ufficio comunale solo in modalità cartacea, garantendo in ogni caso la possibilità di presentare la domanda presso il comune di residenza durante tutto l'anno.

La domanda è redatta su un apposito modello allo scopo predisposto e reso disponibile anche sul sito del Comune.

La medesima domanda è sottoposta all'esame del nucleo di valutazione, richiesto dal Comune di Venegono Inferiore, in quanto comune con popolazione superiore a 5.000 abitanti.

La domanda dovrà contenere la documentazione utile ai fini della valutazione dell'assegnazione dei SAT, oltre alla motivazione della richiesta, la descrizione della situazione abitativa e la descrizione della gravità e del carattere emergenziale delle condizioni invocate in domanda.

#### **ARTICOLO 6.**

#### **VALUTAZIONE DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI PER L'ASSEGNAZIONE: COMPOSIZIONE E MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DEL NUCLEO DI VALUTAZIONE TECNICO**

Per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del servizio abitativo transitorio, nel caso di Comune con popolazione superiore a 5.000 abitanti, il responsabile del procedimento si avvale del nucleo di valutazione tecnico, composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'amministrazione comunale e all'ALER territorialmente competente.

Il nucleo di valutazione tecnico è così composto:

- Assistente sociale del Comune di Venegono Inferiore o suo delegato
- Referente ufficio tecnico o suo delegato
- Esperto nominato da Aler

Alle sedute, non aperte al pubblico, possono partecipare in qualità di uditori il Sindaco e l'Assessore ai Servizi Sociali.

Il nucleo di valutazione rassegna al Responsabile del procedimento una relazione conclusiva dell'attività di valutazione svolta contenente la proposta di un ordine di priorità da seguire per l'assegnazione degli alloggi disponibili.

Le domande presentate sono valutate in base alla gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate dai richiedenti.

L'ordine di priorità per l'assegnazione terrà in considerazione anche le caratteristiche degli alloggi disponibili.

L'abbinamento delle unità abitative, come sopra disposto, può prescindere dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare richiedente individuate dal regolamento L.R. 8 luglio 2016 n. 16,



“Disciplina Regionale dei Servizi Abitativi”, ma deve garantire l’agibilità e la vivibilità della condizione abitativa.

Ai fini della valutazione, sono considerate prioritarie le situazioni di emergenza abitativa riconducibili a:

- Emergenza dovuta a provvedimento esecutivo di rilascio degli immobili
- Condizione igienico sanitaria dell’alloggio attualmente occupato / condizioni di inagibilità / pericolosità dell’alloggio attualmente occupato
- Nuclei familiari in situazione di condizione abitativa di emergenza con oneri a carico del Comune
- Nuclei familiari privi di alloggio in situazione di forte fragilità attestata dal servizio sociale comunale
- Nuclei familiari al cui interno ci siano componenti minori
- Nuclei familiari al cui interno ci siano componenti disabili
- Nuclei familiari al cui interno ci siano componenti anziani
- ISEE inferiore al minimo vitale e grave condizione di indigenza

#### **ARTICOLO 7.**

##### **ASSEGNAZIONE DEL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO.**

Le assegnazioni delle unità abitative SAT sono effettuate con provvedimento espresso e motivato da parte del Responsabile del Procedimento.

Avverso il provvedimento di diniego può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla sua comunicazione o notifica all’interessato. L’Ente si esprime con decisione motivata nei successivi trenta giorni.

Il provvedimento di assegnazione contiene i seguenti elementi minimi obbligatori:

- a) Estremi identificativi del Comune.
- b) Motivazione dell’assegnazione.
- c) Dati anagrafici dell’assegnatario e dei componenti del nucleo familiare.
- d) Dati relativi all’unità abitativa assegnata.
- e) Indicazione che il canone di locazione è determinato con le modalità di calcolo previste per gli alloggi del Servizio Abitativo Pubblico
- f) Data di decorrenza del servizio abitativo transitorio.
- g) Data di termine del servizio abitativo transitorio.

#### **ARTICOLO 8.**

##### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE.**

L’assegnazione dei SAT, con la conseguente sottoscrizione del contratto di locazione, è subordinata alla sottoscrizione di un patto di servizio con cui l’assegnatario si impegna a partecipare a progetti di inclusione proposti dai Servizi Sociali del Comune di Venegono Inferiore, progetti personalizzati in relazione alle condizioni di disagio del nucleo stesso e finalizzati al recupero dell’autonomia economica e sociale.



Nel patto di servizio/progetto sono declinati nel dettaglio tutti gli impegni e gli oneri a carico dell'assegnatario, con riferimento alla permanenza nell'alloggio SAT.

L'assegnatario si impegna, altresì, a presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP al primo avviso pubblico disponibile e a non rinunciare ad un eventuale assegnazione.

Per la determinazione del canone di locazione l'ente proprietario utilizza le modalità di calcolo previste per gli alloggi del Servizio Abitativo Pubblico.

#### **ARTICOLO 9.**

##### **ONERI A CARICO DELL'ENTE PROPRIETARIO**

1. Entro cinque giorni lavorativi dalla data di assegnazione del servizio, il responsabile del procedimento provvede alla compilazione del modulo informativo pubblicato sulla piattaforma informatica regionale, contenente i dati essenziali del provvedimento di assegnazione.

2. Entro trenta giorni dalla data di assegnazione, il Comune di Venegono Inferiore, tramite ALER, aggiorna l'anagrafe regionale del patrimonio e dell'utenza con i dati e le informazioni sopra riportate. Tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della legge regionale n. 16/2016.

#### **ARTICOLO 10.**

##### **DECADENZA DALL'ALLOGGIO ASSEGNATO**

L'assegnatario decade dall'alloggio Servizio Abitativo Transitorio ogni qualvolta il beneficiario:

- abbia ottenuto assegnazione di alloggio SAP (Servizi Abitativi Pubblici) o comunque disponibilità non precaria di altro alloggio;
- abbia ottenuto l'assegnazione SAT sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;
- non abbia preso possesso dell'alloggio entro 24 ore dalla consegna delle chiavi;
- abbia ceduto tutto o in parte l'alloggio assegnato;
- non abiti stabilmente l'alloggio o lo lasci inutilizzato, senza espressa autorizzazione del Comune di Venegono Inferiore;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite accertate dalle competenti autorità;
- non rispetti quanto previsto e sottoscritto nel "Progetto di servizio";
- non abbia presentato domanda di assegnazione per gli alloggi SAP al primo bando utile indetto dal Comune o altro Ente.

La revoca dell'assegnazione avviene attraverso provvedimento del Responsabile competente.

L'assegnatario non avente più diritto all'alloggio dovrà lasciarlo nell'arco dei 15 gg. dal ricevimento del provvedimento.



## **ARTICOLO 11.**

### **CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO: DURATA E RINNOVO.**

La data di sottoscrizione del contratto costituisce il termine a partire dal quale computare la decorrenza del periodo dell'assegnazione del SAT.

La durata massima dell'assegnazione del SAT, ai sensi dell'art.23 comma 13 della L.R. 16/2016 e successive modifiche apportate con L.R. 8 del 2021, è fino ad un massimo di cinque anni, anche dato dalla somma di contratti di periodi più brevi. Tale assegnazione può essere rinnovata (come modificato dalla DGR XI/2016 del 31/07/2019) con un provvedimento motivato per un massimo di altri 12 mesi. Il rinnovo deve essere adottato dal RUP nei sessanta giorni precedenti la scadenza del termine di assegnazione del servizio abitativo. Il provvedimento di rinnovo è subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni previste per l'accesso al servizio abitativo transitorio.

## **ARTICOLO 12.**

### **NORME FINALI**

Al servizio abitativo transitorio si applicano le procedure previste dalla Legge Regionale n. 16/2016 e dal Regolamento Regionale n. 4/2017 in materia di annullamento e decadenza e ss.mm.ii. La permanenza nell'alloggio senza averne titolo comporta, inoltre, l'inserimento nella banca dati occupanti senza titolo di cui all'articolo 22, comma 3 della Legge Regionale n. 16/2016.