



REGOLAMENTO DELLE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DESTINATI A SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO (SAT)

Ai sensi della D.G.R n. XI/6101 del 14/03/2022 Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e s.m.i.

ARTICOLO 1 – Ambito di applicazione

I Servizi Abitativi Transitori (SAT) sono unità abitative destinate al contenimento del disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa. Per queste finalità, le unità abitative destinate a SAT o loro porzioni, sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei Servizi Abitativi Pubblici (SAP).

I Comuni dell’Ambito di Garbagnate Milanese hanno facoltà di incrementare la disponibilità di SAT con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa.

Le presenti Linee Guida disciplinano in via sperimentale le modalità di accesso e permanenza nei SAT ai sensi della D.G.R n. XI/6101 del 14/03/2022 Determinazioni in ordine alle condizioni ed alle modalità di accesso e permanenza nei servizi abitativi transitori ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 «Disciplina regionale dei servizi abitativi» e s.m.i..

I Comuni appartenenti all’Ambito territoriale di Garbagnate Milanese concordano di adottare una regolamentazione uniforme al fine di promuovere il coordinamento in materia di politiche abitative.

ARTICOLO 2 – Destinatari

La legge regionale 16/2016 “Disciplina dei servizi abitativi” individua tra i soggetti destinatari del SAT i nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili e i nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa che risiedono o che hanno risieduto in abitazioni a titolo di proprietà o in regime di locazione privata. Sono pertanto destinatari del SAT i nuclei familiari:

- A. soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione (art 23 comma 13 l.r. 16/2016)¹;
- B. in situazioni di grave emergenza abitativa (art 23 comma 13 l.r. 16/2016);
- C. 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);

¹ 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.

- D. 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 comma13 l.r. 16/2016).

ARTICOLO 3. Requisiti e modalità di accesso

Possono presentare domanda di assegnazione ai SAT i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai SAP stabiliti dalla Legge Regionale 16/2016 e s.m.i. e 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) e s.m.i.. I requisiti di accesso al SAT devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione.

Le domande di assegnazione del SAT devono essere presentate da parte dei nuclei familiari aventi diritto in modalità cartacea presso il Comune di residenza, o in altre modalità previste, su un apposito modello di domanda disponibile sul sito comunale o presso i competenti uffici comunali, in qualsiasi momento dell'anno.

Le domande presentate saranno conservate dall'ufficio competente e ritenute valide sino al 31 dicembre di ciascun anno e valutate in occasione della disponibilità di alloggi destinati a SAT.

ARTICOLO 4. Istruttoria e assegnazione

Istruttoria

Il Comune nomina un responsabile del procedimento per l'assegnazione del SAT che valuta la sussistenza dei requisiti di accesso.

L'istruttoria delle domande sarà effettuata in relazione ad un periodo temporale che tiene conto delle disponibilità degli alloggi e delle urgenze delle domande.

Allo scopo della valutazione della sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del SAT il responsabile del procedimento si avvale di un nucleo di valutazione tecnico di cui al successivo articolo 5. Le domande presentate sono valutate in base alla gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate dai richiedenti, nonché ai criteri per la determinazione delle priorità in caso di domande superiori al numero degli alloggi SAT liberi di cui al successivo articolo 6.

Assegnazioni

Le assegnazioni annualmente avvengono entro la soglia delle percentuali indicate al punto 1 delle Modalità di accesso e permanenza nei SAT allegata come parte integrante della D.G.R. n. XI/6101 del 14/03/2022 da applicarsi sul totale delle unità abitative destinate ai SAP che si rendono disponibili nel corso dell'anno.

L'abbinamento delle unità abitative prescinde dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare richiedente.

Le assegnazioni sono effettuate con provvedimento espresso e motivato contenente 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) Importo mensile del canone di locazione applicato;
- f) Data di decorrenza del SAT;
- g) Data di termine del SAT.

Avverso il provvedimento di diniego può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla sua comunicazione. L'ente si esprime con decisione motivata nei successivi trenta

giorni.

L'assegnazione del SAT con la conseguente sottoscrizione di 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 comunali personalizzati in relazione alle condizioni di disagio del nucleo stesso, e finalizzati al recupero dell'autonomia economica e sociale. L'assegnatario si impegna altresì a presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio SAP.

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

Il contratto di locazione potrà avere una durata pari a quella massima prevista dalla disciplina di riferimento, comprensiva di eventuale rinnovo motivato da valutazione del Servizio Sociale in base ai risultati ottenuti attraverso la partecipazione al patto di servizio sottoscritto.

Il provvedimento motivato di rinnovo dell'assegnazione deve essere adottato dal responsabile unico del procedimento nei sessanta giorni precedenti la scadenza del termine di assegnazione del SAT. Il provvedimento di rinnovo è subordinato alla verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni previsti per l'accesso al SAT.

Per la determinazione del canone di locazione l'Ente Gestore utilizza la modalità di calcolo prevista per gli alloggi SAP.

ARTICOLO 5. Nucleo di valutazione

Per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del SAT è costituito, senza alcun onere per il Comune e gli altri enti proprietari, un nucleo di valutazione tecnico;

Il nucleo di valutazione si compone di un minimo di 3 componenti, nominati con provvedimento dirigenziale/del responsabile di settore, comunque stabiliti in numero dispari, composto da:

- a. un operatore competente in materia di servizi sociali, individuato all'interno dell'Amministrazione Comunale, con funzione di presidente;
- b. un operatore competente in tema di casa, individuato all'interno dell'Amministrazione Comunale, con funzione anche di segretario;
- c. un operatore esperto in tema di casa e procedure relative al sistema regionale dei servizi abitativi, indicato dall'ALER territorialmente competente;

Il nucleo di valutazione al fine di procedere all'attività competente si riunisce in occasione della disponibilità alloggi SAT per l'assegnazione, ovvero ogni qualvolta interpellati dal responsabile del procedimento;

Il nucleo di valutazione valuta la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del servizio abitativo e rassegna al responsabile del procedimento una relazione conclusiva dell'attività di valutazione svolta con il relativo parere, obbligatorio ma non vincolante.

ARTICOLO 6. Criteri per la determinazione delle priorità

In caso di domande di assegnazione superiori per numero agli alloggi SAT disponibili, la graduatoria per l'attribuzione dei servizi abitativi ai nuclei familiari di cui al precedente articolo 2, è determinata sulla base delle indicazioni contenute nel documento Condizioni e criteri di priorità per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Transitori, annualmente aggiornate in base all'evolversi del bisogno abitativo rilevato e delle caratteristiche del contesto di riferimento. L'aggiornamento è adottato dall'Assemblea dei Sindaci contestualmente al Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale.

Permane l'indicazione generale che

1. a parità di punteggio in base ai criteri determinati nel documento Condizioni e criteri di priorità per l'assegnazione dei Servizi Abitativi Transitori la graduatoria terrà conto del valore ISEE ordinario/corrente in ordine crescente, ovvero dal più basso al più elevato;

2. in caso di ulteriore parità di condizione con riferimento al punto precedente la graduatoria terrà conto dell'ordine cronologico di protocollazione delle domande.

ARTICOLO 7. Decadenza dell'assegnazione dell'alloggio

Ai SAT si applicano le procedure previste dalla legge regionale n. 16/2016 e dal regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. in materia di decadenza. 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 e s.m.i..

ARTICOLO 8. Conduzione dell'alloggio

Gli assegnatari sono considerati responsabili in solido di ogni danneggiamento doloso e/o colposo dell'immobile in concessione. Essi risponderanno per danni causati per qualsiasi tipo di utilizzo improprio dell'alloggio e delle parti afferenti.

Gli assegnatari sono tenuti al rispetto di quanto previsto nel manuale d'uso degli alloggi adibiti a Servizi Abitativi Pubblici, consegnato all'inquilino insieme alle chiavi dell'appartamento.

Gli alloggi dovranno essere accessibili agli operatori dell'Ente proprietario ogni qual volta se ne ravvisi la necessità.

ARTICOLO 9. Modifiche e integrazioni del regolamento

Le presenti Linee Guida potranno subire modifiche ed integrazioni alla luce di modifiche normative e regolamentari emanate da Regione Lombardia e attraverso una procedura coordinata tra i Comuni dell'Ambito di Garbagnate Milanese.

ARTICOLO 10. Disposizioni transitorie e finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alla normativa regionale e alle leggi statali in materia.