



COMUNE DI ORZIVECCHI

PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO DEI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

COMUNI DELL'AMBITO N. 8

**Barbariga, Borgo San Giacomo, Brandico, Corzano, Dello, Lograto, Longhena, Maclodio,
Mairano, Orzivecchi, Orzinuovi, Pompiano, Quinzano d'Oglio, San Paolo, Villachiara**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 25.10.2023

Pubblicato all'albo pretorio on line per 15 gg dal 22/11/2023 al 07/12/2023

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina le condizioni e le modalità di accesso/permanenza nei Servizi Abitativi Transitori (di seguito anche denominati SAT) di cui all'articolo 23, comma 13 e 13 bis, della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi", in applicazione di quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale del 14 marzo 2022, n. XI/6101.

ART. 2 – DESTINATARI DEL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO

1. Secondo quanto dettagliato dalla citata D.G.R. n. XI/6101 del 14 marzo 2022, i SAT sono destinati a:
 - a) Nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione (art.23 comma 13 L.R. n. 16/2016). A mero titolo esemplificativo, posso rientrare in questa fattispecie 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 condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa.
 - b) Nuclei familiari privi di alloggio in condizioni di grave disagio sociale, che necessitano di urgente sistemazione abitativa (art. 23 comma 13 L.R. n. 16/2016);
 - c) Nuclei familiari che abbiano stipulato contratti ai sensi dell'art. 15 del R.R. 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. n. 1/2000) e dell'art. 34, comma 8, della L.R. 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. n. 16/2016 e art. 4, comma 3, lett. e) del R.R. n. 4/2017);
 - d) 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. n. 16/2016).

ART. 3 – REQUISITI DI ACCESSO AL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO

1. Possono accedere ai SAT i nuclei familiari in possesso dei requisiti prescritti per i Servizi Abitativi Pubblici (SAP) stabiliti dalla L.R. n. 16/2016 e dall'art. 7 del R.R. 4 agosto 2017 n.4 "*Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici*".
2. 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, nell'ambito di specifici protocolli per la sicurezza dei quartieri, in quanto

sono richiesti solo i requisiti economico patrimoniali per l'accesso ai servizi abitativi pubblici.

3. I requisiti di accesso devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione.

ART. 4 - PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEI SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

1. La programmazione dei SAT si articola su due livelli di programmazione:
 - Il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali che definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa;
 - Il piano annuale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali che determina le unità abitative da destinare a SAT rispetto a quelle da destinare a servizi abitativi pubblici (SAP).
2. Gli enti proprietari programmano le unità abitative da destinare temporaneamente ai SAT, individuandole nell'ambito del proprio patrimonio tra quelle destinate a servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali o altra locazione ad uso abitativo.
3. A seguito dell'approvazione del piano annuale dell'offerta abitativa, l'ALER segnala al comune l'identificazione delle unità abitative da assegnare e la durata della messa a disposizione delle stesse.
4. 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.
5. Il numero massimo di unità abitative destinate a SAP che possono essere complessivamente destinate a servizi abitativi transitori, come stabilito dall'art. 23, comma 13, della L.R. n. 16/2016, è pari al 10%. Tale limite è calcolato con riferimento alle unità abitative destinate ai SAP complessivamente possedute a titolo di proprietà da parte di Comune ed ALER alla data di entrata in vigore della L.R. n. 16/2016 (luglio 2016).
6. Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare ai SAT, le unità abitative da destinare annualmente a tale servizio non devono eccedere, nel caso del Comune di Orzivecchi (classificato ad bassa intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale) la soglia del 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno.
7. Trattandosi di quantificazioni definite nel piano annuale in base a una previsione, qualora il Comune disponga effettivamente nel corso d'anno di un maggior numero di unità assegnabili, la percentuale definita nel piano può essere utilizzata anche con riferimento alle ulteriori unità immobiliari disponibili, limitatamente al patrimonio comunale;
8. Il Comune può incrementare la disponibilità di SAT con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa.
9. Come previsto dall'art. 4, comma 3, lett e) del R.R. n. 4/2017, il piano annuale determina le unità abitative da destinare a SAT anche per i contratti già stipulati ai sensi dell'art.15, del R.R.1/2004, nonché dell'art. 34, comma 8, della L.R. n. 27/2009. Trattandosi di contratti già stipulati, a tali fattispecie non si applica il citato limite percentuale del 10%.
10. 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.
11. Per la gestione dei SAT nelle unità abitative di proprietà comunale o di altro ente pubblico o privato convenzionato con il comune, i comuni possono avvalersi dell'ALER territorialmente competente, ovvero, di operatori sociali qualificati selezionati attraverso apposita procedura ad evidenza pubblica e da disciplinare

mediante apposite convenzioni, rinnovabili in forma espressa, nelle more dell'adozione del regolamento regionale sull'accREDITAMENTO di cui all'articolo 4, comma 4 della L.R. n. 16/2016.

12. Le unità abitative non più destinate a SAT riprendono automaticamente la loro originaria destinazione: a servizio abitativo pubblico, sociale o altra locazione ad uso abitativo.
13. È fatto obbligo a ciascun ente proprietario di aggiornare, entro 30 giorni dalla cessazione del SAT, l'anagrafe regionale del patrimonio. Tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della L.R. n. 16/2016.

ART. 5 – DOMANDA DI ACCESSO AL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO

1. Per accedere ai SAT i nuclei familiari possono presentare domanda presso il Comune di Orzivecchi se residenti anagraficamente nello stesso.
2. La domanda può essere inoltrata in qualsiasi momento dell'anno e deve essere redatta su un apposito modello predisposto dal Settore competente, disponibile anche sul sito istituzionale, nel quale sono specificate le modalità di presentazione dell'istanza;
3. La domanda dovrà contenere la documentazione utile ai fini della valutazione dell'assegnazione del SAT, la motivazione della richiesta, la descrizione della situazione abitativa e la descrizione della gravità e del carattere emergenziale delle condizioni indicate in domanda.
4. Il Responsabile del Procedimento per la verifica del possesso dei requisiti da parte dei richiedenti e la conseguente assegnazione degli alloggi destinati al servizio abitativo transitorio è il Responsabile comunale competente in materia di politiche abitative. In caso di convenzionamento con ALER per la gestione dei SAT, le funzioni amministrative concernenti la verifica dei requisiti di accesso ai SAT, vengono svolte dall'ALER territorialmente competente.

ART. 6 – NUCLEO DI VALUTAZIONE TECNICO

1. Per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione dei SAT, il Responsabile del Procedimento si avvale, senza alcun onere per il Comune, di un Nucleo di Valutazione Tecnico composto da membri esperti:
 - Presidente: Il Sindaco o chi per lui delegato;
 - Un Assistente Sociale territoriale dell'Ambito 8;
 - Un operatore comunale esperto in materia abitativa;
2. Un amministrativo del Settore competente svolge le funzioni di Segretario, senza diritto di voto. Il Nucleo di Valutazione Tecnico è convocato e presieduto dal Sindaco o da chi per lui delegato o dal Presidente del Nucleo di Valutazione tecnico;
3. La nomina dei componenti interni all'Amministrazione viene effettuata dal Segretario Comunale o dal Sindaco o suo delegato.
4. I componenti del Nucleo di Valutazione Tecnico restano in carica per un periodo biennale, fatta salva la necessità di sostituzione in caso di cessazioni, dimissioni, o impedimento.
5. La funzione del Nucleo di Valutazione Tecnico è quella di verificare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del SAT con riferimento ai criteri ed alle priorità definiti dal successivo articolo 7.
6. Tutte le domande presentate sono sottoposte al Nucleo per le valutazioni di merito. I pareri espressi dal Nucleo sono obbligatori, ma non vincolanti. Gli stessi devono essere adeguatamente motivati, in base alla

gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate e verificate.

7. I pareri espressi devono essere rassegnati al Responsabile del Procedimento, unitamente al verbale della seduta contenente gli esiti dell'attività di valutazione svolta e la proposta di un ordine di priorità da seguire per l'assegnazione degli alloggi disponibili.
8. Il Nucleo esprime pareri, obbligatori e non vincolanti, anche in caso di rinnovo dell'assegnazione, previa verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni previsti per l'accesso al SAT.
9. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno 3 membri del Nucleo.
10. I pareri sono espressi a maggioranza dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
11. Il termine di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 2 della Legge 241/90, per l'espressione del parere da parte del Nucleo di Valutazione Tecnico richiesto per assegnazioni dei SAT è pari a 90 giorni.

ART. 7 – CRITERI E PRIORITÀ NELLA VALUTAZIONE DELLE DOMANDE PRESENTATE

1. Il Nucleo di Valutazione Tecnico valuta le condizioni per l'assegnazione dei SAT, attribuendo un punteggio in base alla gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate e verificate, secondo i criteri di seguito specificati.

CONDIZIONI	PUNTEGGI
1 CONDIZIONI FAMILIARI	
1a) Presenza nel nucleo di almeno una persona disabile certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari regionali o handicap grave (art. 3, comma 3, L. 5 febbraio 1992, n. 104)	
a1) Disabilità al 100% o handicap grave con accompagnamento	10
a2) Disabilità al 100% o handicap grave	9
a3) Disabilità dal 66% al 99%	8
1b) Anziani. Nuclei familiari che, alla data di presentazione della domanda, siano composti esclusivamente da persone che abbiano superato i 65 anni, con l'eventuale presenza di minori a carico.	8
1c) Genitore singolo con minori conviventi. Nuclei familiari formati dal genitore singolo con figli tutti minorenni e conviventi. <i>(Punteggio non cumulabile con quello di cui al punto 1d))</i>	10
1d) Famiglia con presenza di almeno un figlio minorenne o di età non superiore ai 21 anni fiscalmente a carico. <i>(Punteggio non cumulabile con quello di cui al punto 1c))</i>	8
1e) Persone vittime di reati di violenza domestica e di genere, ai sensi della L. 69/2019.	10
2 CONDIZIONI ABITATIVE	
2a) nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio da non più di sei mesi alla data della domanda e che permangono in una situazione di precarietà abitativa. <i>(Punteggi non cumulabili con quelli di cui al punto 2b) e 2c)</i>	
a1) a causa di inagibilità dovuta ad evento calamitoso, dichiarata da organismo tecnicamente competente.	20
a2) a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole accertata ai sensi dell'art. 2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 30/3/2016.	15
a3) a seguito del decreto di trasferimento di proprietà emesso da non più di sei mesi alla data della domanda a patto che il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole.	15
2b) nuclei familiari che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano e che permangono in una situazione di precarietà abitativa. <i>(Punteggi non cumulabili con quelli di cui al punto 2a) e 2c)</i>	
b1) a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole accertata ai sensi dell'art. 2 del D.M. Infrastrutture e dei Trasporti del 30/3/2016.	10
b2) a seguito del decreto di trasferimento di proprietà a patto che il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole.	10
2c) nuclei familiari che debbano rilasciare o che abbiano rilasciato l'alloggio da non più di sei mesi alla data della domanda, che permangono in una situazione di precarietà abitativa a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per morosità in relazione ad una condizione di affitto eccessivamente oneroso, definito come: rapporto tra canone di locazione più spese accessorie e reddito netto, superiore al 30% nella annualità precedente alla data di presentazione della domanda. <i>(Punteggi non cumulabili con quelli di cui al punto 2a) e 2b)</i>	8
3 CONDIZIONI DI EMERGENZA E GRAVITÀ SOCIALE <i>(Punteggi tra loro non cumulabili)</i>	
a1) nuclei familiari soggetti a procedura esecutiva di rilascio dell'immobile in cui	Da 0 a 25 in relazione alla gravità della condizione

risiedono già seguiti e in carico ai servizi comunali, sulla base di relazione del servizio sociale che attesti la condizione di grave fragilità sociale.	sociale
a2) nuclei familiari privi di alloggio già seguiti in carico ai servizi comunali, sulla base di relazione del servizio sociale che attesti la condizione di grave fragilità sociale.	Da 0 a 30 in relazione alla gravità della condizione sociale
4 ACCOGLIENZA ABITATIVA TEMPORANEA Nuclei familiari in condizione abitativa di emergenza con oneri di accoglienza temporanea a carico del Comune.	20
5 CONDIZIONI ECONOMICHE. Il R.R.4/2017 prevede come requisito del nucleo richiedente un indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare non superiore ad € 16.000, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento.	
Importo ISEE ordinario o corrente: Da € 0,00 a 3.000,00 Da € 3.001,00 ad € 6.000,00 Da € 6.001,00 ad € 9.000,00 Da € 9.001,00 ad € 12.000,00 Da € 12.001,00 ad € 16.000,00	8 6 4 2 1

2. Al fine di accedere all'assegnazione dei SAT è necessario dimostrare una condizione di grave emergenza sociale ed abitativa sulla base dei punteggi acquisiti secondo i criteri sopra riportati, conseguendo un punteggio minimo non inferiore a 35 punti.
3. Nel caso di domande con pari punteggio, la posizione in graduatoria è determinata in base al valore dell'ISEE inferiore.

ART. 8 – ASSEGNAZIONE DEL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO

1. Le assegnazioni sono effettuate con provvedimento espresso e motivato su proposta del Responsabile del Procedimento. 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
2. 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) Importo mensile del canone di locazione applicato;
 - f) Data di decorrenza del servizio abitativo transitorio;
 - g) Data di termine del servizio abitativo transitorio.
3. L'abbinamento delle unità abitative, stante la natura temporanea dell'accoglienza, può prescindere dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare richiedente, fermo restando il rispetto della normativa in materia igienico sanitaria.
4. Al SAT si applicano le procedure previste dalla L.R. n. 16/2016 e dal R.R. n. 4/2017 in materia di annullamento e decadenza dall'assegnazione.

5. 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 L.R. n. 16/2016.

ART. 9 – TIPOLOGIA DI CONTRATTO, DURATA E CANONE

1. Il contratto per i SAT può essere stipulato fino ad un periodo massimo di cinque anni, anchedato dalla somma di contratti di periodi più brevi, mediante provvedimento motivato. La data di sottoscrizione del contratto costituisce il termine dal quale si computa la decorrenza del periodo dell'assegnazione.
2. Il contratto di locazione verrà stipulato ai sensi dell'art. 5, comma 1, della L. 431/1998 (contratti di locazione abitativa di natura transitoria) per la durata massima prevista di 18 mesi, eventualmente rinnovabili fino al termine quinquennale di cui al comma 1.
3. Il canone di locazione è definito quale canone socialmente ed economicamente sostenibile per il nucleo assegnatario, prevedendo una quantificazione dello stesso pari ad un importo non inferiore al 20% e non superiore al 30% di tutte le entrate stabilmente percepite dal nucleo.
4. Nel caso sia necessario procedere al rinnovo del contratto di locazione rispetto alla data di scadenza inizialmente prevista e fatta salva la durata massima di cinque anni dell'assegnazione, il provvedimento motivato di rinnovo deve essere adottato nei sessanta giorni precedenti la scadenza del termine di assegnazione del servizio abitativo transitorio.
5. Il provvedimento di rinnovo è subordinato ad una nuova verifica della sussistenza dei requisiti e delle condizioni previsti per l'accesso al servizio abitativo transitorio.
6. Trovano applicazione le disposizioni procedurali e gli adempimenti previsti per l'assegnazione del SAT.

ART. 10 – ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

1. Il Comune definisce, contestualmente all'assegnazione di un alloggio SAT, un programma, volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario, sulla base della fattispecie di emergenza abitativa rilevata, che lo stesso si impegna a rispettare.

ART. 11 – OBBLIGHI INFORMATIVI

1. Entro trenta giorni dalla data di assegnazione e dalla data di cessazione del SAT, il comune aggiorna l'anagrafe regionale del patrimonio e dell'utenza. Tale adempimento costituisce debito informativo nei confronti di Regione Lombardia.