



COMUNE DI CESANO MADERNO

AMBITO TERRITORIALE N. 37 - DESIO

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

AI SENSI DELL'ART.23 L.R.16/16 E DELLA DGR XI/6101/2022

Articolo 1 – Oggetto e Finalità

Articolo 2 – Destinatari

Articolo 3 – Requisiti di accesso

Articolo 4 – Accesso al Servizio Abitativo Transitorio

Articolo 5 – Istruttoria e assegnazione

Articolo 6 – Nucleo di valutazione

Articolo 7 – Criteri per la determinazione delle priorità

Articolo 8 – Decadenza dell'assegnazione dell'alloggio

Articolo 9 – Conduzione dell'alloggio

Articolo 10 – Modifica e integrazioni

Articolo 11 – Disposizioni transitorie e finali

Art. 1 – Oggetto e finalità

La presente disciplina definisce le modalità di accesso e permanenza nei Servizi Abitativi Transitori (SAT) di cui al comma 13 dell'articolo 23 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" e s.m.i. e della DGR XI/6101/2022.

I Comuni appartenenti all'Ambito Territoriale di Desio concordano di adottare una regolamentazione omogenea al fine di promuovere il coordinamento in materia di politiche abitative.

Art. 2 – Destinatari

1. 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:
 - A. I nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione (art 23 comma 13 L.R. 16/2016)¹;
 - B. I nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa (art. 23, comma 13, L.R. 16/2016)²;
 - 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

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 condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole e che permangono in una situazione di precarietà abitativa.

² Nella fattispecie di cui alla lett. B) si intendono nuclei:

1. privi di dimora,
2. dimorino in abitazione impropria, ovvero
 - a. in locali non originariamente destinati alla residenza abitativa, anche di tipo rurale, ovvero in locali inabitabili ai sensi del regolamento d'igiene del comune o in altro ricovero procurato a titolo precario;
 - b. in alloggi o strutture di tipo alberghiero, a carico di amministrazioni pubbliche;
 - c. presso strutture di assistenza o beneficenza legalmente riconosciute;
 - d. priva di servizi igienici interni o con servizi igienici interni non regolamentari, (vale a dire: lavello, tazza e doccia o vasca) o privi di servizi a rete (acqua o elettricità o gas) o in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ATS la condizione di antigienicità ineliminabile con normali interventi manutentivi;
 - e. priva di impianto di riscaldamento (centralizzato o con caldaia autonoma), o con servizi igienici interni privi di aerazione naturale o meccanica, o in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ATS la condizione di antigienicità eliminabile con normali interventi manutentivi;
 - f. temporaneamente ospite di parenti o conoscenti.

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).

Art. 3 – Requisiti di accesso

1. Gli alloggi destinati a SAT sono assegnati ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici stabiliti dalla L.R. 16/2016 e dall'articolo 7 del R.R. n. 4/2017 e s.m.i. per una durata non superiore a cinque anni;
2. Residenza nel comune dove è ubicato l'alloggio SAT per cui si presenta domanda di assegnazione.

Art. 4 – Accesso al Servizio Abitativo Transitorio

1. Le domande di assegnazione di SAT devono essere presentate da parte dei nuclei familiari aventi diritto, in modalità cartacea o telematica presso il comune di residenza, su un apposito modello di domanda disponibile sul sito comunale o presso i competenti uffici comunali, in qualsiasi momento dell'anno.
2. Le domande presentate scadono il 31 dicembre dell'anno solare di presentazione. Nel caso di permanenza d'interesse oltre tale termine il cittadino deve presentare nuova domanda per l'anno solare successivo.
3. Le domande sono valutate in occasione della disponibilità di alloggi destinati al Servizio Abitativo Transitorio. In caso di ISEE corrente, alla sua naturale scadenza sarà cura del richiedente trasmettere l'ISEE corrente aggiornato. In caso di mancato aggiornamento sarà considerato l'ISEE ordinario in corso di validità. In caso di modifiche della situazione del nucleo nell'arco dell'anno sarà possibile aggiornare la domanda inoltrando - secondo le stesse modalità di presentazione della domanda - una integrazione documentale al fine della corretta attribuzione del punteggio in base ai criteri di priorità.

Art. 5 – Istruttoria e assegnazione

1. Il Comune nomina un responsabile del procedimento per l'assegnazione di SAT che valuta la sussistenza dei requisiti di accesso.
2. L'istruttoria delle domande sarà effettuata in relazione ad un periodo temporale che tiene conto delle disponibilità degli alloggi e delle urgenze delle domande.
3. Per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione di SAT il responsabile del procedimento si avvale di un nucleo di valutazione tecnico di cui al successivo articolo 6. 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 art. 7.
4. Le assegnazioni annualmente avvengono entro la soglia della percentuale indicata al punto 1 dell'Allegato alla D.G.R. n. XI/6101 del 14/03/2022 da applicarsi sul totale delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici che si rendono disponibili nel corso dell'anno.
5. L'abbinamento delle unità abitative prescinde dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare richiedente.
6. Le assegnazioni sono effettuate con provvedimento espresso e motivato.
7. 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 dell'assegnazione dell'alloggio SAT;
 - g) Data di termine dell'assegnazione dell'alloggio SAT.
8. 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.
 9. L'assegnazione del servizio abitativo 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 comunali personalizzati in relazione alle condizioni di disagio del nucleo stesso, e finalizzati al recupero dell'autonomia economica e sociale. L'accettazione dell'alloggio deve avvenire entro 7 (Sette) giorni dalla sottoscrizione del patto di servizio. La sottoscrizione del patto di servizio deve avvenire entro le tempistiche definite dal servizio sociale del comune. L'assegnatario si impegna altresì a presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio destinato a Servizio Abitativo Pubblico (SAP), in particolare a presentare la domanda al primo bando disponibile indicando di essere assegnatari di alloggi destinati a SAT.
 10. La data di sottoscrizione del contratto costituisce il termine a partire dal quale computare la decorrenza del periodo di assegnazione dell'alloggio destinato a SAT, comunque non superiore alla durata complessiva prevista dalla normativa vigente. Nel caso l'alloggio assegnato sia un bene confiscato alla criminalità organizzata l'utilizzo dello stesso sarà regolato attraverso una concessione amministrativa a titolo oneroso.
 11. La durata del contratto, comprensiva di eventuale rinnovo valutato dai Servizi Sociali in base ai risultati ottenuti attraverso la partecipazione al patto sociale/progetto di inclusione sottoscritto, è stabilita entro il limite massimo indicato dalla normativa vigente.
 12. 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 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. Trovano applicazione le disposizioni procedurali e gli adempimenti previsti per l'assegnazione del Servizio Abitativo Transitorio.
 13. Per la determinazione del canone di locazione l'Ente Gestore utilizza la modalità di calcolo prevista per gli alloggi del Servizio Abitativo Pubblico (SAP).

Art. 6 – Nucleo di valutazione

1. Per valutare la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione dell'alloggio destinato a SAT è costituito, senza alcun onere per il Comune, un nucleo di valutazione tecnico comunale.
2. Il Nucleo di valutazione si compone di un minimo di 3 componenti, 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.
3. I componenti del Nucleo di valutazione sono nominati con provvedimento dirigenziale.
4. Il nucleo di valutazione al fine di procedere all'attività competente si riunisce ogni volta si rendano disponibili alloggi SAT per l'assegnazione, ovvero ogni qualvolta interpellati dal responsabile del procedimento.
5. Il nucleo di valutazione valuta la sussistenza delle condizioni per l'assegnazione del servizio abitativo.
6. Il nucleo di valutazione assegna al responsabile del procedimento una relazione conclusiva dell'attività di valutazione svolta con il relativo parere.
7. Il parere del nucleo di valutazione, è obbligatorio ma non vincolante.

Art. 7 – 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", che potrà essere annualmente aggiornato in base all'evolversi del bisogno abitativo rilevato e delle caratteristiche del contesto di riferimento. L'aggiornamento è proposto dall'Assemblea dei Sindaci contestualmente al Piano annuale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e potrà essere recepito da Comuni.

Permane l'indicazione generale che

- a parità di punteggio in base ai criteri determinati nel documento Condizioni e criteri di priorità per l'assegnazione di alloggi destinati a SAT la graduatoria terrà conto del valore ISEE ordinario/corrente in ordine crescente, ovvero dal più basso al più elevato;
- in caso di ulteriore parità di condizione con riferimento al punto precedente la graduatoria terrà conto dell'ordine cronologico di protocollazione delle domande.

Art. 8 - Decadenza dell'assegnazione dell'alloggio

1. Al Servizio Abitativo Transitorio si applicano le procedure previste dalla legge regionale n. 16/2016 e dal Regolamento Regionale n. 4/2017 e ss.mm.ii. in materia di decadenza.
2. 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.

Art. 9 – Conduzione dell'alloggio

1. Gli assegnatari sono considerati responsabili in solido di ogni danneggiamento doloso e/o colposo dell'immobile in concessione e rispondono per i danni causati per qualsiasi tipo di utilizzo improprio dell'alloggio e delle parti afferenti.
2. 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.
3. Gli alloggi dovranno essere accessibili agli operatori dell'Ente o suoi delegati ogni qual volta se ne ravvisi la necessità.

Art. 10 – Modifica e integrazioni

1. La presente disciplina potrà subire eventuali modifiche ed integrazioni in caso di modifiche normative e regolamentari emanate da Regione Lombardia attraverso una procedura coordinata tra i Comuni dell'Ambito di Desio fatte salve le prerogative regolamentari dei singoli Comuni.

Art. 11 – Disposizioni transitorie e finali

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente disciplina si fa riferimento alla normativa regionale e alle leggi statali in materia.