

**LINEE GUIDA DEL
REGOLAMENTO DEI
SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI**

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. 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 31 luglio 2019, n. XI/2063.

ART. 2 – DESTINATARI DEL 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*" come da ultimo modificato con il R.R. 6 ottobre 2021, n.6.

2. I nuclei destinatari dei SAT si distinguono in due categorie:

- a. Nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili;
- b. Nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa.

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

3. Sono destinatari del servizio abitativo transitorio, secondo quanto dettagliato dalla citata D.G.R. n. XI/2063 del 31 luglio 2019, i nuclei familiari di seguito indicati:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa.
4. I requisiti di accesso devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione.

ART. 3 - Programmazione e gestione dei servizi abitativi transitori

1. La programmazione dei SAT si articola su due livelli temporali:
 - 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 quantifica anche il numero delle unità abitative da destinare ai servizi abitativi transitori;
2. Gli enti proprietari (il Comune e l'ALER competente per territorio) 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. 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.
4. Per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei SAP. L'obbligo di comunicazione alla Giunta regionale è assolto attraverso l'espressa indicazione della disponibilità di tali unità nel piano annuale di offerta dei SAP.
5. Il numero massimo di unità abitative 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 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 Cesano Boscone (classificato ad alta intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della disciplina regionale) la soglia del 25% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che si renderanno disponibili nel corso dell'anno.
7. In ciascun Piano Annuale, viene stabilito, per il territorio di Cesano Boscone, il numero di unità abitative che gli enti proprietari (Comune ed ALER U.O.G. di Rozzano) destinano ai SAT con riferimento alle unità abitative che per ciascun ente si renderanno disponibili nel corso dell'anno. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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. 4 – DOMANDA DI ACCESSO AL SERVIZIO ABITATIVO TRANSITORIO

1. Per accedere ai SAT i nuclei familiari possono presentare domanda presso il Comune di Cesano Boscone se residenti anagraficamente nello stesso.
2. La domanda deve essere presentata solo in modalità cartacea in qualsiasi momento dell'anno e deve essere redatta su un apposito modello predisposto dal Settore competente, disponibile anche sul sito istituzionale.
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. 5 – 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 Direttore del Settore competente in materia di politiche abitative e sociali;
 - Il Coordinatore dell'Équipe delle Assistenti Sociali;
 - Un operatore comunale esperto in materia abitativa di qualifica non inferiore alla cat. C;
 - Un esperto in tema di casa e procedure relative al sistema regionale dei servizi abitativi, indicato da ALER U.O.G. di Rozzano competente per territorio - solo nel caso siano disponibili per l'assegnazione al SAT alloggi di proprietà dell'ALER.
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 Direttore del Settore Welfare.
3. La nomina dei componenti interni all'Amministrazione viene effettuata dal Direttore del Settore competente in materia di politiche abitative e sociali. Le eventuali designazioni effettuate dall'ALER devono essere trasmesse entro il termine perentorio di dieci giorni dalla richiesta di designazione.
4. I componenti del Nucleo di Valutazione Tecnico restano in carica per un periodo triennale, 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 6.
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. 6 – 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.	5
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.	5
2 CONDIZIONI ABITATIVE	
2a) nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio da non più di sei mesi alla data della domanda e che permangano in una situazione di precarietà abitativa. <i>(Punteggi non cumulabili con quelli di cui al punto 2b))</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. (Punteggi non cumulabili con quelli di cui al punto 2a))	
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 emesso da non più di sei mesi alla data della domanda a patto che il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole	10
3 CONDIZIONI DI EMERGENZA E GRAVITÀ SOCIALE (Punteggi tra loro non cumulabili)	
a1) nuclei familiari soggetti a procedura di sfratto esecutivo già seguiti e in carico ai servizi comunali, sulla base di relazione del servizio sociale che attesti la condizione di grave fragilità sociale.	Da 0 a 25 in relazione alla gravità della condizione sociale
a2) nuclei familiari privi di alloggio già seguiti e 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.	
Valore ISEE ordinario o corrente:	
▪ Da € 0,00 a 3.000,00	8
▪ Da € 3.001 ad € 6.000	6
▪ Da € 6.001 ad € 9.000	4
▪ Da € 9.001 ad € 12.000	2
▪ Da €12.001 ad € 16.000	1

- 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.
- Nel caso di domande con pari punteggio, la posizione in graduatoria è determinata in base al valore dell'ISEE inferiore.

ART. 7 – 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. 8 – TIPOLOGIA DI CONTRATTO, DURATA E CANONE

1. Il SAT è assegnato per una durata non superiore a cinque anni mediante provvedimento motivato che definisce, altresì, un appropriato programma volto al recupero dell'autonomia economica e sociale del nucleo assegnatario. 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% 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. 9 – ONERI A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

1. 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.
2. L'assegnatario si impegna altresì a presentare successiva domanda per un alloggio destinato al SAP in occasione di ogni avviso utile e a non rinunciare ad un'eventuale assegnazione.
3. La mancata presentazione da parte del nucleo della domanda per i SAP, senza giustificata e oggettiva motivazione, costituirà causa di risoluzione del contratto di locazione del SAT.

ART. 10 – OBBLIGHI INFORMATIVI

1. Entro cinque giorni lavorativi dalla data di assegnazione del SAT, il comune 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 e dalla data di cessazione del SAT, il comune aggiorna l'anagrafe regionale del patrimonio e dell'utenza. Tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della legge regionale n. 16/2016.

ART. 11 – NORME TRANSITORIE

1. Fino al 31 dicembre 2022 per far fronte alla situazione emergenziale determinata dall'epidemia da COVID-19, il Comune tutela nell'assegnazione degli alloggi per SAT i nuclei familiari destinatari di procedure esecutive di rilascio degli alloggi qualora ricorrano le condizioni previste dalla dichiarazione ISEE corrente.