

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE E LOCAZIONE TEMPORANEA DI ALLOGGI NON ERP (NON SOGGETTI ALLA L.R. VENETO 39/2017) UBICATI A SPINEA PER INTERVENTI DI ASSISTENZA ABITATIVA

Art. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di assegnazione e locazione temporanea di alloggi non ERP di proprietà dell'ATER Venezia in convenzione con il Comune di Spinea, non soggetti ad altri regolamenti sovraordinati.

In considerazione del fenomeno del disagio abitativo il Comune di Spinea ha attivato strumenti nuovi capaci di rispondere al fenomeno del disagio abitativo avviando politiche integrate, basate sulla cooperazione tra i diversi soggetti e istituzioni.

In tale ottica si inserisce la convenzione con ATER di cui alla Deliberazione di GC n. 161 del 15/11/2021 e alla quale il presente regolamento fa riferimento.

Art. 2 DEFINIZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

La definizione di disagio abitativo ha subito nei vari decenni cambiamenti importanti legati al processo di trasformazione sociale ed economica che ha investito la popolazione.

La diminuzione del potere di acquisto dei redditi conseguente la crisi economica ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'affordability, in sostanza, la sostenibilità delle spese per la casa.

Da una parte, se la diminuzione del reddito comporta una crescente deprivazione abitativa, dall'altra parte il peso eccessivo dei costi abitativi si traduce in una riduzione del reddito familiare disponibile e di una conseguente compressione dei consumi in importanti aree di sviluppo personale (ad esempio spese per la scolarizzazione dei figli, spese sanitarie, ecc.) a cui conseguono ulteriori fenomeni di deprivazione sociale e relazionale.

Le risorse abitative a cui si riferisce il presente regolamento sono dedicate al disagio abitativo quando questo si è già trasformato in un fenomeno multidimensionale, che fa riferimento sia a condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, sia alla crisi delle dimensioni familiari/relazionali, sociali, lavorative ed economiche della vita delle persone.

Il servizio sociale del Comune di Spinea sarà il riferimento per l'individuazione delle situazioni familiari alle quali assegnare tali alloggi, identificando gli assegnatari tra le famiglie in carico allo stesso servizio come descritto nell'art. 5 del presente Regolamento.

Il Comune di Spinea è annoverato tra i Comuni ad alta tensione abitativa.

Un numero sempre crescente di persone è oggi interessato dal problema della casa che, per molti, assume i contorni di una vera e propria emergenza.

Art. 3 FINALITÀ

L'assegnazione degli alloggi di cui al presente regolamento è un intervento di carattere socio-assistenziale, finalizzato a dare una risposta tempestiva, a medio/lungo termine, a situazioni di grave emergenza sociale ed abitativa e può essere disposto solo quando ogni altro intervento pubblico o privato risulta inefficace a fornire una soluzione.

Rientra tra gli interventi a disposizione del Servizio Sociale Comunale ai fini del PaIS (Patto per l'inclusione Sociale).

Art. 4 DURATA DELLA ASSEGNAZIONE

Gli alloggi vengono assegnati per il tempo strettamente necessario a fronteggiare le condizioni di emergenza abitativa e, comunque, per un tempo non superiore alla durata della convenzione tra ATER e Comune di Spinea di cui Deliberazione di GC n. 161 del 15/11/202 e dell'eventuale sua proroga.

La proroga di ogni assegnazione deve essere effettuata solo a seguito della verifica della presenza di un grave disagio socio-economico del nucleo beneficiario, accompagnato dalla comprovata impossibilità di reperire una sistemazione abitativa autonoma, malgrado la messa in atto delle indicazioni contenute nel PaIS, certificata dal Servizio Sociale Comunale.

Art. 5 DESTINATARI

I destinatari degli interventi disciplinati dal presente Regolamento sono singoli cittadini o famiglie residenti nel Comune di Spinea, in situazione di bisogno socio-economico, relazionale e abitativo, non in grado di reperire autonomamente una sistemazione alloggiativa; l'accertamento delle condizioni di bisogno e dei requisiti è in capo al Servizio Sociale Comunale.

I potenziali beneficiari dell'intervento devono presentare tutte le seguenti caratteristiche:

1. possesso dei requisiti di cui al presente Regolamento;
2. adesione a percorso di Preassessment (pre-analisi), Assessment (Quadro di analisi), Progettazione e Intervento concordato con il Servizio Sociale Comunale di Spinea;
3. adesione a un PaIS che identifichi nella soluzione abitativa l'elemento necessario e preliminare al superamento del disagio sociale, relazionale e economico.

Il servizio sociale professionale con relazione motivata individuerà tra gli utenti in carico e in situazione di disagio sociale e abitativo gli assegnatari degli appartamenti e attribuirà il relativo punteggio per l'inserimento in graduatoria.

Art. 6 REQUISITI DEI DESTINATARI

Gli alloggi possono essere assegnati ai cittadini che:

- siano residenti anagraficamente a Spinea;
- siano in carico al servizio sociale professionale del Comune di Spinea così come previsto dall'art. 5 del presente Regolamento;
- siano in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi A.T.E.R.. secondo quanto disposto dall'art. 25 - ad esclusione della lettera a) del comma 2 - della L.R. n.39/2017;
- non siano in grado di reperire autonomamente una sistemazione abitativa e non abbiano la disponibilità di un alloggio o di una ospitalità.

Sono esclusi dall'assegnazione i nuclei familiari che non abbiano rispettato le condizioni previste dal PaIS concordato e sottoscritto tra le parti o che non intendano sottoscriverlo ed impegnarsi nella realizzazione.

Nell'assegnazione dell'alloggio sono indicati i soggetti appartenenti al nucleo familiare destinatari del godimento del bene immobile.

Le variazioni al nucleo familiare, successive all'assegnazione, devono essere tempestivamente comunicate ai servizi sociali e al servizio patrimonio del Comune di Spinea. Qualsiasi variazione in aumento deve essere, preventivamente e formalmente autorizzata, pena la decadenza dell'assegnazione e, pertanto, della locazione.

I requisiti sopra elencati devono essere presenti al momento dell'assegnazione e permanere per tutta la sua durata. Il venire meno dei predetti requisiti comporta la revoca dell'assegnazione.

Art. 7 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

L'assegnazione ha carattere temporaneo e viene disposta attraverso provvedimento dirigenziale del Responsabile del Settore Sociale sulla base di apposita graduatoria, e compatibilmente con le risorse abitative disponibili ai fini della razionalizzazione degli spazi.

Suddetta graduatoria sarà costituita da soggetti già in carico ai servizi sociali per problematiche socio-abitative, certificate da apposita relazione dell'assistente sociale, e tali da richiedere una temporanea ed inderogabile sistemazione alloggiativa, vista l'impossibilità di attivare soluzioni

alternative.

La graduatoria verrà formulata in base ai punteggi individuati al successivo art.8. e pubblicata in forma anonima secondo le previsioni di Legge.

L'atto di assegnazione verrà comunicato al servizio patrimonio del Comune di Spinea che provvederà a stipulare i contratti di locazione. L'affitto applicato sarà pari a quello pattuito (per il medesimo appartamento) tra il Comune di Spinea e l'ATER in base alla convenzione di cui alla Deliberazione di GC n. 161 del 15/11/2021.

Art. 8 PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria di assegnazione è formata sulla base di punteggi e criteri di priorità. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni del richiedente e del suo nucleo familiare, di cui alla seguente tabella:

CONDIZIONE	PUNTI
Sfratto esecutivo (atto di precetto notificato dall'Ufficiale Giudiziario) per finita locazione	8
Sfratto esecutivo (atto di precetto notificato dall'Ufficiale Giudiziario) per morosità correlata a fattori esogeni (mancanza di reddito, separazione, perdita lavoro, ecc.)	6
Nuclei familiari che presentano sistemazione abitativa presso alloggi o ricoveri procurati a titolo precario dall'assistenza pubblica	10
Reddito ISEE del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS (i redditi nella DSU dovranno essere gli ultimi disponibili)	4
Nucleo mono genitoriale con minori a carico seguiti dalla Tutela Minori	12
Nucleo mono genitoriale con minori a carico	10
Famiglia con minori a carico	6
Famiglia con presenza di persona con invalidità certificata pari o superiore al 67% di età tra i 18 e i 65 anni	6
Famiglia con presenza di minori (0-17 anni) con invalidità certificata pari o superiore al 67%	8

La graduatoria, aperta, approvata con atto dirigenziale, viene aggiornata annualmente.

Qualora si presenti una situazione di emergenza, certificata da apposita relazione dell'assistente sociale, si procederà ad un aggiornamento straordinario.

In caso di parità di punteggio, si procederà per sorteggio.

Art. 9 CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE E DELLA LOCAZIONE

1. L'efficacia dell'assegnazione, e la conseguente stipula del contratto di locazione, è subordinata alla sottoscrizione da parte del beneficiario dell'apposito PaIS (patto per l'inclusione sociale), che definisce gli obblighi, le modalità, le condizioni dell'assegnazione stessa;
2. le spese di affitto, di condominio e delle utenze sono a carico del conduttore;
3. il conduttore deve abitare stabilmente nell'alloggio, pena la revoca dell'assegnazione e di conseguenza la decadenza del contratto di affitto;
4. l'alloggio deve essere utilizzato esclusivamente dal nucleo familiare beneficiario, la cui composizione è riportata nell'atto di assegnazione. Non possono essere autonomamente ospitate terze persone, salvo concessione di esplicita autorizzazione, pena la revoca

immediata dell'assegnazione e di conseguenza la decadenza del contratto di affitto.

Art. 10 CONTROLLI

L'Amministrazione ha diritto ad effettuare sopralluoghi in tutti i locali dell'alloggio attraverso suoi dipendenti e/o incaricati, senza alcun obbligo di preavviso, per verificare lo stato di conservazione e/o manutenzione dell'immobile. In caso di immotivato diniego al momento della richiesta d'accesso, l'Ufficio competente potrà richiedere, ove ritenga necessario, l'intervento della Polizia Locale. Dopo il primo diniego è trasmessa diffida scritta al soggetto interessato e successivamente al secondo immotivato diniego, l'Amministrazione procede alla revoca dell'assegnazione e di conseguenza la decadenza del contratto di affitto.

Art. 11 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

La legge pone in capo al conduttore degli obblighi, in particolare:

1. prendere in consegna l'appartamento, osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto (art. 1587 c.c.);
2. osservare le norme di comportamento e conduzione di cui al presente regolamento e al regolamento condominiale;
3. pagare l'affitto nei termini convenuti (art. 1587 c.c.);
4. pagare le spese condominiali regolarmente secondo le previsioni di legge;
5. attivare le utenze in modo autonomo e pagare le bollette di luce, gas, acqua e Tari;
6. occuparsi della piccola manutenzione o ordinaria manutenzione (art. 1576 c.c.);
7. restituire l'appartamento alla fine della locazione nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
8. rilasciare tempestivamente l'immobile alla scadenza del contratto di affitto;
9. rispondere di tutti i danni causati all'alloggio, ai beni mobili, al fabbricato e sue pertinenze causati dallo stesso, da un componente il suo nucleo familiare o da persona dallo stesso ammessa, anche solo temporaneamente, all'uso dell'alloggio;
10. osservare il vigente Regolamento per gli Inquilini degli alloggi A.T.E.R. che verrà allegato al contratto di affitto;
11. ogni altro obbligo previsto dalla normativa.

La mancata, immotivata, corresponsione dell'affitto e/o delle spese condominiali per 2 mensilità consecutive, determina l'attivarsi della procedura di sloggio con il conseguente immediato rilascio dell'alloggio.

Art. 12 CONDIZIONI RISOLUTIVE DEL CONTRATTO DI AFFITTO

La risoluzione del contratto di affitto da parte del Comune di Spinea verrà attivata in modo unilaterale nel caso in cui il conduttore:

- a) non sia più in possesso dei requisiti del presente Regolamento;
- c) muti la destinazione d'uso dell'alloggio durante la durata della locazione;
- d) contravvenga a disposizioni contenute nel presente Regolamento;
- e) abbia ottenuto la locazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultanti false;
- f) non abbia provveduto alla sottoscrizione e al rispetto degli impegni previsti nel PaIS concordato con il servizio sociale professionale;
- h) non abbia presentato la domanda per l'ottenimento del contributo Regionale per l'affitto (FSA) al primo bando utile o di altre risorse utili a migliorare la situazione economica personale;
- i) abbia autonomamente ospitato persone non ricomprese nell'assegnazione;
- j) abbia presentato domanda di ricongiungimento familiare alla Questura indicando come disponibilità alloggiativa l'appartamento dato in locazione temporanea, senza la preventiva autorizzazione del Comune di Spinea;

- k) abbia ceduto del tutto o in parte l'alloggio avuto in locazione;
- l) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite e in contrasto con i Regolamenti Comunali;
- m) non abbia provveduto al pagamento dell'affitto e/o del condominio da almeno 2 mesi;
- n) ponga in essere comportamenti sconvenienti e incompatibili con la civile convivenza;
- o) abbia prodotto danni all'alloggio;
- p) non abiti stabilmente nell'alloggio.

Art. 13 CONTROLLI E SANZIONI

Ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, l'Amministrazione Comunale procederà ad idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive, ferme restando le sanzioni penali previste dal D.P.R. citato, per le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi (art.76 del D.P.R. 445/2000). Qualora dal controllo emerga la non veridicità delle dichiarazioni sostitutive, il dichiarante decade per effetto dell'art.75 del D.P.R. 445/2000 dall'assegnazione dell'alloggio e dalla presa in carico del servizio sociale professionale.