

## REGOLAMENTO PER L'HOUSING SOCIALE IN STRUTTURE COMUNALI

### **Art. 1. Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento disciplina i criteri generali di funzionamento, accesso e permanenza nelle strutture adibite ad *housing sociale* da parte della Città di Venaria Reale.

L'*housing sociale* è escluso dall'ambito di applicazione della legge regionale 17 febbraio 2010 n. 3 e s.m.i. "Norme in materia di edilizia sociale".

### **Art. 2. Definizione di *social housing***

Il *social housing* si caratterizza per offrire alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione (Linee guida per il *social housing* in Piemonte DGR 27-7346 del 5.11.2007).

### **Art. 3. Tipologie**

Il *social housing* presso strutture comunali si articola in due tipologie di residenze temporanee:

tipologia a) alloggi individuali e residenze collettive - questa tipologia di *housing* può offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali, ad esempio, le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare, etc.

tipologia b) alloggi per l'inclusione sociale - a questa tipologia di *housing* la Città di Venaria Reale riconduce la misura di ospitalità temporanea contemplata dal vigente Regolamento di Ospitalità Temporanea (ROT) all'art. 5, cui si rimanda.

Al fine di favorire il mix sociale ed il consolidamento/ricostruzione delle reti sociali sono preferibili interventi che contemplino entrambe le tipologie di cui sopra.

L'accoglienza presso la struttura è di natura temporanea perché finalizzata al superamento dell'emergenza e/o alla costruzione di un progetto di autonomia.

#### **Art. 4. Tipologia a - beneficiari**

1) Soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione, in particolare:

- a) lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato;
- b) lavoratori che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili;
- c) giovani lavoratori/studenti lavoratori;

2) Altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza, in particolare:

- a) stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master;
- b) pazienti necessitanti di cure continuative rese in strutture sanitarie, parenti/conviventi che accudiscono malati in cura presso strutture sanitarie;

3) Soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, in particolare:

- a) soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge n. 9 dell'8/2/2007;
- b) soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio o inseriti in percorsi di ricerca di autonomia;
- c) soggetti coinvolti in fallimenti immobiliari;

4) Soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;

5) Soggetti che per motivi turistici, individualmente o in gruppi organizzati generalmente appartenenti a cooperative o associazioni, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili;

- 6) Giovani coppie, coniugate o anagraficamente conviventi (media dell'età della coppia *under 29*);
- 7) Coppie di anziani – coniugate o anagraficamente conviventi o anziani soli *over 65* (media dell'età della coppia *over 65*);
- 8) Nuclei monogenitoriali con minori;
- 9) Disabili inseriti in percorsi di autonomia, attivati dai servizi territoriali;
- 10) Membri di associazioni socio-culturali con necessità di una soluzione abitativa transitoria.

#### **Art. 5. Tipologia a - requisiti dei soggetti beneficiari**

Per accedere all'*housing sociale* i beneficiari devono possedere, all'atto di presentazione della domanda, e per tutta la durata della permanenza i seguenti requisiti:

- 1) cittadinanza italiana, cittadinanza comunitaria o extra comunitaria purché si tratti di persone regolarmente soggiornanti;
- 2) essere in possesso di un ISEE superiore a € 3.000, o essere percettore di Reddito o Pensione di Cittadinanza (o beneficio analogo);
- 3) non essere in possesso di un ISEE superiore alla soglia stabilita annualmente dalla Regione per l'accesso all'edilizia sociale;
- 4) per i soggetti di cui ai numeri 1 e 2 dell'articolo precedente (art. 4): tempo di percorrenza della distanza intercorrente tra comune di residenza e comune sede di attività lavorativa/studio/ricovero non inferiore a 60 minuti, secondo l'orario dei mezzi di trasporto pubblico (i tempi di percorrenza all'interno del comune sede di attività/studio/ricovero esclusi);
- 5) non essere titolare di diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio ubicato nel territorio regionale. Il presente comma non si applica per i beneficiari di cui all'art. 4 comma 1, lettera b) e c), comma due lettera a) e b) e comma 5.

#### **Art. 6. Tipologia a - durata, natura e corrispettivo della concessione temporanea**

I posti alloggio sono acquisiti al godimento dei beneficiari nel limite massimo di 18 mesi consecutivi.

Alla scadenza della concessione il beneficiario è tenuto a rilasciare l'alloggio in ordine, pulito e igienizzato, sgombrato degli effetti personali, e a restituire le chiavi all'Ufficio Casa.

In caso di beneficiari anziani, e/o soggetti con patologie gravi documentate, e/o soggetti disabili è possibile derogare al limite dei 18 mesi consecutivi. In questi casi la valutazione del rinnovo è rimessa al GAM (Gruppo Adulti Multiproblematici) di concerto con i Servizi Sociali Territoriali e sulla base di positiva valutazione da parte di questi ultimi.

A seguito dell'assegnazione si provvede alla stipula di apposito contratto di concessione d'uso di natura transitoria. Il contratto può avere una durata inferiore a 18 mesi ed essere rinnovabile per lo stesso nucleo fino al limite massimo di 18 mesi.

In caso di inottemperanza alle disposizioni del comma precedente, il Comune provvederà a rientrare in possesso dell'alloggio per il tramite della Polizia Municipale.

Al momento dell'assegnazione viene sottoscritto da Comune e beneficiario un verbale di consegna riportante la consistenza di arredi, attrezzature, suppellettili di cui l'alloggio/camera sia dotato.

Il canone di locazione è stabilito dalla Giunta Comunale, è commisurato al costo di realizzazione, recupero, acquisto arredi, utenze e servizi e lo remunera. Può variare da un minimo di 200 euro a un massimo di 400 euro/mese in relazione alla dimensione dell'alloggio.

Tiene conto degli accordi territoriali riferiti all'art. 2 comma 3 della legge 431/1998 integrati dai costi per utenze e servizi.

Il canone viene ridotto di una percentuale, stabilita dalla tabella seguente con riferimento all'ISEE del nucleo:

<b>PERCENTUALE RIDUZIONE CANONE IN BASE AL LIVELLO ISEE</b>		
ISEE fino a € 5.000,00 <i>Fascia 1</i>	ISEE tra € 5.000,01 e € 10.000,00 <i>Fascia 2</i>	ISEE tra € 10.000,01 e € 15.000,00 <i>Fascia 3</i>
<b>riduzione 40 %</b>	<b>riduzione 30 %</b>	<b>riduzione 20 %</b>

Le spese per le utenze a consumo (luce, gas, acqua,etc.) sono comprese nel canone di locazione.

Le spese per la pulizia e l'igienizzazione dell'alloggio assegnato sia in sede di primo accesso, che in sede di rilascio è totalmente a carico dei nuclei ospiti.

A garanzia degli obblighi contrattuali il nucleo familiare assegnatario è tenuto al versamento di un deposito cauzionale equivalente a n. 1 (una) mensilità del canone, che verrà restituita alla fine della permanenza, nel caso non sia stata riscossa dal Comune, previa verifica dello stato dell'alloggio da parte dell'Ufficio Casa Comunale.

Il pagamento della tariffa avviene con le modalità indicate nel contratto di concessione d'uso.

#### **Art. 7. Tipologia a - accesso**

Di norma i beneficiari non possono prendere la residenza nel *social housing*: questa disposizione è derogabile solo in base a motivata relazione dei Servizi Sociali competenti.

L'accesso al *social housing* avviene tramite bando pubblico, conforme allo schema allegato al presente Regolamento, approvato con Determinazione Dirigenziale, fatta salva la tipologia di beneficiari di cui al punto 5 dell'art.4.

Le categorie dei beneficiari vengono selezionate fra quelle contemplate al precedente art.4.

Il bando individua le unità abitative disponibili per l'assegnazione e il numero di persone ospitabili per ciascuna in ragione delle dimensioni, secondo gli standard di legge.

Le richieste vengono valutate da una Commissione di Valutazione composta da:

- Dirigente del Settore Welfare, o suo delegato, con funzioni di Presidente;
- Responsabile del Servizio Politiche Sociali, Casa e Lavoro, o suo delegato, con funzioni di Segretario;
- un rappresentante del Consorzio Socio Assistenziale.

La Commissione, verificata la sussistenza dei requisiti previsti dall'art.5, forma una graduatoria dei richiedenti ammissibili applicando i seguenti criteri:

- 1) Residenza nel Comune di Venaria Reale del richiedente, ovvero per certificata condizione propria di necessità di cure continuative presso strutture sanitarie limitrofe ovvero per certificata condizione di parenti/conviventi che accudiscono malati in cura presso strutture sanitarie limitrofe: **25 punti**;
- 2) Nucleo monoparentale con uno o più figli minori a carico: **10 punti**;
- 3) Anziani soli o in coppia (entrambi *over* 65 anni): **10 punti**;
- 4) Beneficiari con età inferiore ai 25 anni e condizione di studente: **10 punti**;
- 5) In base alla situazione sociale, economica e lavorativa complessiva dei componenti del nucleo vengono attribuiti i seguenti punteggi, per **un massimo di 10 punti complessivi** (anche qualora concorrano più di una delle condizioni seguenti):
  - a) perdita del lavoro di almeno uno dei componenti del nucleo da non più di un anno: **punti 5**;
  - b) presenza nel nucleo di una o più persone con disabilità superiore al 66% e/o gravi patologie certificate: **punti 5**;
  - c) stato di presa in carico di almeno uno dei componenti il nucleo da parte dei servizi sociali territoriali competenti: **punti 5**.

A parità di punteggio le domande verranno ordinate sulla base della minore età media del nucleo.

Il Comune effettua controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate, relativamente ai requisiti, alla situazione economico patrimoniale del nucleo tramite banche dati a cui abbia accesso ovvero con l'ausilio della Polizia Municipale, e tramite convenzione con la Guardia di Finanza.

Qualora dai controlli emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione contenute nella domanda relative ai requisiti di ammissione, alle condizioni soggettive, oggettive ed economiche del nucleo, i richiedenti verranno esclusi dalla graduatoria o dall'assegnazione, fatte salve le ulteriori conseguenze penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e s.m.i. in materia di dichiarazioni false e mendaci.

La graduatoria provvisoria viene approvata con Determinazione del Dirigente del Settore competente, sulla base dei punteggi attribuiti dalla Commissione di Valutazione di cui sopra.

Viene pubblicata per 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale e diventa definitiva il giorno successivo all'eseguita pubblicazione. La pubblicazione della stessa all'Albo Pretorio ha valore di notifica agli interessati.

Entro 5 giorni dal primo giorno di pubblicazione della graduatoria all'Albo Pretorio *on line*, gli interessati possono presentare richiesta di riesame con raccomandata A/R, PEC, email, o consegna *brevi manu* all'Ufficio Protocollo.

Al riesame della domanda provvede la Commissione di cui al precedente art. 7 comma 5.

### **Art. 8. Tipologia a - Procedimento di assegnazione**

I provvedimenti di assegnazione degli alloggi sono adottati dal Dirigente del Settore competente in base allo scorrimento della graduatoria definitiva, previo accertamento della permanenza dei requisiti e delle condizioni stabilite.

Effettuata l'ispezione dell'alloggio, il richiedente è tenuto ad esprimere la scelta attraverso un'accettazione o rifiuto formali. In caso di rifiuto si provvede ad escludere il soggetto dalla graduatoria e a scorrere la graduatoria per la successiva convocazione.

In caso di mancato rinnovo, il rapporto contrattuale deve intendersi definitivamente concluso ed entro il termine di cinque giorni dalla scadenza dello stesso.

L'assegnatario dovrà procedere alla riconsegna all'ente dell'alloggio libero da cose proprie e persone. Qualora l'assegnatario non ottemperi l'Ente può valersi del personale della Polizia Municipale per la liberazione coattiva dell'immobile.

### **Art. 9. Tipologia a - Obblighi del beneficiario**

Il nucleo beneficiario, per tutta la durata del contratto, deve mantenere un comportamento corretto, improntato al rispetto delle persone, delle cose e dei luoghi e alla civile convivenza:

Il nucleo inoltre si obbliga a:

- a) occupare stabilmente l'alloggio assegnato, salvo assenza giustificata;

- b) utilizzare l'alloggio e i beni mobili in esso presenti con ogni cura e diligenza e conformemente alla loro destinazione;
- c) collaborare con tutti i soggetti coinvolti nel progetto di *social housing* (educatore, uffici comunali, servizi sociali, etc.), in particolare conformandosi alle disposizioni del soggetto preposto al coordinamento dell'*housing*;
- d) osservare gli obblighi derivanti dal "Disciplinare per l'utilizzo degli alloggi di proprietà comunale" che il beneficiario deve sottoscrivere all'atto della stipula del contratto e deve rispettare in ogni sua parte.

#### **Art. 10. Decadenza dall'assegnazione**

Il Comune di Venaria Reale può procedere all'emissione del provvedimento di decadenza nei seguenti casi:

- 1) reiterate violazioni degli obblighi di cui al precedente articolo, debitamente contestate;
- 2) mancata stabile occupazione dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi;
- 3) abbandono dell'alloggio per più di un mese, non giustificato;
- 4) ospitalità non autorizzata dal Comune di terzi, estranei al nucleo.

Nei casi indicati al comma precedente l'Ufficio procederà a comunicare l'avvio della procedura di decadenza dall'assegnazione all'interessato concedendo un termine di 15 giorni per presentare eventuali controdeduzioni documentate.

L'esame delle controdeduzioni verrà effettuato da una Commissione composta secondo i criteri di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

In caso di accoglimento delle controdeduzioni, si provvederà ad archiviare la procedura di decadenza.

In caso di mancato accoglimento, il Dirigente del Settore Welfare adotterà provvedimento definitivo di decadenza dall'assegnazione. La notifica nei modi di legge del summenzionato provvedimento preclude la partecipazione a successivi bandi per l'assegnazione di un alloggio di *housing sociale* e comporta la risoluzione di diritto del contratto in essere.

Il provvedimento di decadenza deve contenere un termine di 30 giorni dalla notifica per il rilascio dell'alloggio, decorsi infruttuosamente i quali si provvederà a rientrare in possesso dell'alloggio per il tramite della Polizia Municipale.

### **Art. 11. Decadenza dall'assegnazione per morosità**

Ai fini del presente Regolamento sono considerati morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone per più di 2 mesi, anche non consecutivi.

La morosità potrà essere sanata attraverso un piano di rientro del debito maturato, concordato fra l'assegnatario e il Comune di Venaria Reale.

In caso di mancato pagamento del piano di rientro per un importo pari a due mensilità del rateo, l'interessato decade dal beneficio della rateizzazione e il Comune avvierà la procedura di decadenza per morosità secondo quanto stabilito dai commi 2 e seguenti del precedente art. 11.

All'atto del rilascio dell'alloggio viene verificato in contraddittorio fra le parti lo stato e la consistenza si arredi, attrezzature, etc., di cui l'alloggio/camera è dotato.

In caso di sottrazione o danneggiamento diversi dall'usura derivante dall'uso i costi per il ripristino verranno addebitati al beneficiario.

### **Art. 12. Tipologia b) - Beneficiari**

Soggetti inviati dal comune per interventi di ospitalità temporanea, come individuati dal vigente Regolamento per l'Ospitalità Temporanea a cui si rimanda per tutte le modalità attuative.

A tale categoria di beneficiari si applicano gli articoli del presente Regolamento, in quanto compatibili.

### **Art. 13. Norme finali e transitorie**

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si rimanda, ove applicabili, al vigente Regolamento per l'Ospitalità Temporanea, al vigente Regolamento per l'Emergenza Abitativa, e alla normativa regionale in materia di edilizia sociale.

In tutti i casi in cui siano coinvolti soggetti che siano stati oggetto di assegnazione con modalità antecedenti l'entrata in vigore del nuovo Regolamento, essi sono tenuti a conformarsi alle nuove disposizioni, in particolare agli artt. 9,10, 11 e 12.

Con il presente Regolamento si procede ad abrogare parzialmente la D.G.C. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ “ \_\_\_\_\_ ” limitatamente alle parti relative all'*housing sociale*.