



COMUNE DI SULZANO
(Provincia di Brescia)

REGOLAMENTO COMUNALE DEI
SERVIZI ABITATIVI TRANSITORI

Adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 30/12/2025

Sommario

<i>Articolo 1 - Fonti legislative e ambito di applicazione.....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 2 - Destinatari e requisiti di accesso.....</i>	<i>3</i>
<i>Articolo 3 - Programmazione e gestione dei servizi abitativi transitori</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 4 - Istanze di assegnazione e Unità Organizzativa Responsabile</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 5 - Composizione Nucleo tecnico di valutazione</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 6 - Funzionamento del Nucleo tecnico di Valutazione.....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 7 - Criteri e priorità nella valutazione delle domande presentate</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 8 - Assegnazione dell'alloggio.....</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 9 - Oneri a carico dell'assegnatario</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 10 - Oneri a carico dell'ente proprietario</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 11 - Durata del contratto.....</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 12 - Termini del procedimento.....</i>	<i>7</i>

Articolo 1 - Fonti legislative e ambito di applicazione

Il presente Regolamento Comunale disciplina le condizioni e le modalità di accesso ai Servizi Abitativi Transitori, di seguito denominati SAT, di cui al comma 13 dell'art. 23 della legge regionale 8 luglio 2016 n.16 e s.m.i. "disciplina regionale dei servizi abitativi", in base alle determinazioni emanate dalla Giunta Regionale con deliberazione n. XI/6101 seduta del 14.03.2022.

Gli alloggi SAT sono finalizzati a far fronte a situazioni di bisogno abitativo, così come definito dalla normativa regionale, in cui versano quei nuclei familiari che necessitano di essere aiutati nell'individuazione di una soluzione abitativa in tempi molto più rapidi rispetto a quelli previsti per le assegnazioni ordinarie di alloggi pubblici (secondo Bando) per via della situazione abitativa "emergenziale" nella quale versano.

Articolo 2 - Destinatari e requisiti di accesso

Possono accedere ai SAT i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici stabiliti dalla succitata L.R. n.16/2016 e dall'art. 7 del R.R. n.4/2017 e s.m.i..

La legge regionale individua due categorie di soggetti destinatari del servizio abitativo transitorio, una specifica e l'altra generica, alla prima categoria appartengono i nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio degli immobili, alla seconda categoria appartengono i nuclei familiari in situazioni di grave emergenza abitativa, in entrambi i casi, trattasi di nuclei familiari che risiedono o che hanno risieduto in abitazioni a titolo di proprietà o in regime di locazione privata.

Sono pertanto destinatari del servizio abitativo transitorio i nuclei familiari di seguito elencati:

- 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, accertata ai sensi dell'art. 2 del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30 marzo 2016, nel pagamento del canone di locazione;
- b) Nuclei familiari che abbiano rilasciato l'alloggio in cui abitavano nei sei mesi precedenti la presentazione della domanda, a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole, come sopra accertata, 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 sei 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, come sopra accertata;
- 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 condominiali purché il mancato pagamento sia dovuto a morosità incolpevole, come sopra accertata, e che permangono in una situazione di precarietà abitativa;
- f) Nuclei familiari privi di alloggio che necessitano di urgente sistemazione abitativa.

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

Articolo 3 - Programmazione e gestione dei servizi abitativi transitori

La programmazione dei servizi abitativi transitori si articola su due livelli temporali di programmazione, il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali ed il piano annuale di offerta dei servizi abitativi pubblici.

Il piano triennale definisce le linee d'azione per il contenimento del disagio abitativo e per il contrasto dell'emergenza abitativa mentre il piano annuale quantifica il numero delle unità abitative da destinare a SAT.

Il Comune di Sulzano e l'Aler di Brescia programmano le unità abitative da destinare temporaneamente a servizi abitativi transitori, individuandole nell'ambito del proprio patrimonio tra le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici, servizi abitativi sociali o altra locazione ad uso abitativo, con possibilità di incrementarne la disponibilità con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici.

Il numero massimo di unità abitative che possono essere complessivamente destinate a SAT è pari al 10 per cento delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici complessivamente possedute a titolo di proprietà alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 16/2016 (luglio 2016), tenendo conto di eventuali variazioni del numero delle abitazioni avvenute o che interverranno successivamente a tale data (acquisizioni, vendite, ristrutturazioni con ridimensionamento edilizio mediante frazionamenti e/o accorpamenti).

Al fine di garantire la continuità nel tempo della disponibilità di unità abitative da destinare a SAT, gli alloggi da riservare annualmente a tale servizio non devono eccedere la soglia del 10% delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici che prevedibilmente si renderanno disponibili nel corso dell'anno.

L'individuazione delle unità abitative comunali da destinare a SAT, da inserire annualmente nel piano dell'offerta abitativa, sarà effettuata mediante apposita deliberazione di Giunta comunale.

A seguito dell'approvazione del piano annuale dell'offerta abitativa, l'Aler di Brescia segnala al Comune l'identificazione delle unità abitative da assegnare e la durata della messa a disposizione delle stesse.

Le unità abitative non più destinate a servizi abitativi transitori riprendono automaticamente la loro originaria destinazione: a servizio abitativo pubblico, sociale o altra locazione ad uso abitativo.

Articolo 4 - Istanze di assegnazione e Unità Organizzativa Responsabile

Possono presentare domanda di assegnazione degli alloggi SAT solo i nuclei familiari residenti anagraficamente nel comune di Sulzano, la domanda può essere presentata in qualsiasi momento dell'anno e deve essere redatta su un apposito modello, predisposto dal Servizio Sociale, disponibile sul sito comunale e presso il Comune.

L'istanza dovrà contenere le dichiarazioni sostitutive e la documentazione necessaria ai fini dell'istruttoria, la motivazione della richiesta di assegnazione, la descrizione della gravità e del carattere emergenziale della situazione abitativa.

Il Responsabile dell'Area di competenza del Servizio Sociale è l'autorità competente all'adozione del provvedimento finale.

Il medesimo Responsabile d'Area, ai sensi della L. 241/1990, nomina il Responsabile del procedimento, individuandolo tra il personale dipendente; a quest'ultimo sono attribuite le attività istruttorie e ogni altro adempimento procedurale connesso al procedimento di accesso ai SAT.

Il Responsabile del procedimento, o suo incaricato, procede al controllo preliminare delle domande in ordine cronologico di presentazione al protocollo, fatta salva la deroga all'ordine, verificando che

i nuclei richiedenti rientrano in una delle fattispecie previste al precedente articolo 2 e siano in possesso dei requisiti, stabiliti dalla normativa regionale vigente, per l'accesso ai SAT.

Qualora tali verifiche abbiano esito negativo il Comune provvede al rigetto della domanda con provvedimento espresso e motivato da parte del Responsabile del procedimento, contro tale determinazione l'istante potrà presentare ricorso in via amministrativa.

Articolo 5 - Composizione Nucleo tecnico di valutazione

Il Nucleo tecnico di valutazione, previsto dalla deliberazione di Giunta Regionale n° XI/6101 seduta del 14.03.2022, è istituito senza alcun onere per il Comune, al fine di supportare il Responsabile del procedimento nel processo di assegnazione del servizio abitativo transitorio.

Per i comuni con popolazione pari o inferiore ai 5.000 abitanti, la scelta di avvalersi del nucleo di valutazione è facoltativa.

Qualora il Responsabile del procedimento decida di avvalersi del Nucleo tecnico di valutazione, la designazione dei componenti, nonché l'individuazione del Presidente, è effettuata con determinazione del Responsabile dell'Area di competenza del Servizio sociale.

Il Nucleo tecnico di valutazione è composto da personale di comprovata esperienza in materia di politiche abitative e sociali, appartenente all'Amministrazione comunale e all'Aler di Brescia secondo il seguente criterio:

- un componente afferente all'articolazione comunale competente in materia di servizio sociale presso l'Amministrazione comunale;
- un componente afferente all'articolazione comunale competente in materia di patrimonio in servizio presso l'Amministrazione comunale;
- un funzionario delegato dell'Aler di Brescia.

Il nucleo di valutazione assegna al responsabile del procedimento una relazione conclusiva dell'attività di valutazione svolta con il relativo parere. Il parere del nucleo di valutazione, laddove costituito, è obbligatorio ma non vincolante.

Il Nucleo tecnico nello svolgimento della propria attività si avvale della collaborazione del Servizio Sociale Comunale per la disamina di particolari situazioni di fragilità e di rilevanza sociale (a titolo esemplificativo:

- a) situazioni di persone vittime di reati di violenza domestica e di genere;
- b) presenza di soggetti già in carico ai servizi sociali;
- c) presenza di anziani nel nucleo familiare;
- d) presenza di diversamente abili nel nucleo familiare;
- e) presenza di minori nel nucleo familiare;
- f) ulteriori elementi di rilevanza sociale.

Articolo 6 - Funzionamento del Nucleo tecnico di Valutazione

Il Nucleo tecnico di Valutazione è convocato dal Presidente e si riunisce secondo le esigenze e l'ordine del giorno stabilito, sulla base di apposito elenco predisposto dall'ufficio comunale competente, secondo l'ordine cronologico di protocollo delle domande.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di due dei Membri del Nucleo tecnico di Valutazione, compreso il Presidente, i pareri sono resi a maggioranza dei presenti, a parità di voti prevale il voto del Presidente. Nella sua prima riunione d'insediamento il Nucleo tecnico di

Valutazione determina i criteri che saranno adottati per l'esame delle domande sulla base delle priorità indicate al successivo comma 2.

Il Nucleo tecnico di Valutazione predispone un verbale dell'attività di valutazione svolta contenente la proposta di un ordine di priorità da seguire per l'assegnazione degli alloggi disponibili.

Le domande presentate sono valutate in base alla gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate dai richiedenti, in tale ambito sono considerate prioritarie, ai fini della valutazione, le situazioni di emergenza abitativa riconducibili a:

- a) nuclei familiari soggetti a procedura di sfratto esecutivo seguiti dagli uffici comunali nell'ambito di iniziative di contenimento sfratti;
- b) nuclei familiari soggetti a procedura di sfratto esecutivo con intervento programmato della forza pubblica;
- c) nuclei familiari in situazione di condizione abitativa di emergenza con oneri a carico del Comune;
- d) nuclei familiari privi di alloggio in situazione di forte fragilità attestata dal Servizio sociale comunale.

Articolo 7 - Criteri e priorità nella valutazione delle domande presentate

Al fine dell'accoglimento delle domande di assegnazione alloggio SAT sarà utilizzata la procedura valutativa a sportello in quanto, per la particolare finalità cui tali alloggi sono destinati, è necessario intervenire tempestivamente per prevenire l'esecuzione degli sfratti o per rimuovere l'emergenza abitativa.

In presenza di più domande di assegnazione alloggio SAT il Nucleo di Valutazione Tecnico valuta le condizioni per l'assegnazione attribuendo un punteggio in base alla gravità ed al carattere emergenziale delle condizioni dichiarate come di seguito stabilito:

- a) elementi contenuti nella relazione sociale (fino a punti 10);
- b) difficoltà economiche che rendono impossibile l'accesso al mercato abitativo privato (fino a punti 4)
- c) presenza nel nucleo di disabili (disabilità dal 66% al 99% punti 4, disabilità 100% punti 6, disabilità 100% con accompagnamento punti 8)
- d) presenza nel nucleo di Anziani (fino a punti 8)
- e) nuclei famigliari costituiti da persone sole con minori a carico (fino a punti 8)
- f) presenza nel nucleo di minori (fino a punti 5)

Articolo 8 - Assegnazione dell'alloggio

Le assegnazioni sono effettuate con determinazione del Responsabile del provvedimento contenente i seguenti elementi minimi obbligatori:

- a) motivazione dell'assegnazione;
- b) dati anagrafici dell'assegnatario e dei componenti del nucleo familiare;
- c) dati relativi all'unità abitativa assegnata;
- d) importo mensile del canone di locazione applicato
- e) data di decorrenza del servizio abitativo transitorio;
- f) data di termine del servizio abitativo transitorio.

Per la determinazione del canone di locazione l'ente proprietario può tener conto del valore locativo

di cui all'allegato B della legge regionale n.27/2009 e delle condizioni economiche del nucleo familiare.

L'abbinamento delle unità abitative, come sopra disposto, può prescindere dalle dimensioni e caratteristiche del nucleo familiare richiedente, nel rispetto dei parametri minimi stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene.

Avverso il provvedimento di diniego all'assegnazione può essere presentato ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla sua comunicazione. Il responsabile del Servizio preposto si esprime con provvedimento motivato nei successivi trenta giorni.

Articolo 9 - Oneri a carico dell'assegnatario

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'assegnatario si impegna altresì a presentare domanda per un alloggio SAP al primo avviso pubblico disponibile e a non rinunciare ad un'eventuale assegnazione.

Articolo 10 - Oneri a carico dell'ente proprietario

Entro cinque giorni lavorativi dalla data di assegnazione dell'alloggio SAT, il responsabile del procedimento provvede alla compilazione del modulo informativo pubblicato sulla piattaforma informatica regionale, contenente i dati essenziali del provvedimento di assegnazione.

Entro trenta giorni dalla data di assegnazione, il Comune di Sulzano e l'Aler di Brescia, ognuno per quanto di propria competenza, aggiorna l'anagrafe regionale del patrimonio e dell'utenza con i dati e le informazioni sopra riportate. Tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della legge regionale n. 16/2016.

Articolo 11 - Durata del contratto

Il contratto di assegnazione di un alloggio SAT ha durata annuale e può essere rinnovato, la durata massima di assegnazione, ivi compresi i rinnovi, non può comunque superare complessivamente cinque anni, la data di sottoscrizione del contratto costituisce il termine dal quale si computa la decorrenza del periodo dell'assegnazione.

Il provvedimento motivato di rinnovo annuale dell'assegnazione deve essere adottato con specifico atto nei sessanta giorni precedenti la scadenza del termine di assegnazione del SAT, previa apposita richiesta dell'interessato con la quale dichiara il permanere dello stato di emergenza abitativa.

Entro trenta giorni dalla cessazione del servizio abitativo transitorio, il Comune o l'ALER di Brescia, ognuno per quanto di competenza, provvederà all'aggiornamento dell'anagrafe regionale del patrimonio, tale adempimento costituisce debito informativo ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 5, comma 5 della legge regionale n. 16/2016.

Articolo 12 - Termini del procedimento

Il termine di cui all'art. 2 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., per la conclusione del procedimento di assegnazione di un alloggio SAT è determinato in complessivi 60 giorni dalla ricezione della domanda.

Articolo 13 - Norma di rinvio

Al servizio abitativo transitorio si applicano le procedure previste dalla legge regionale n.16/2016 e s.m.i. e dal regolamento regionale n. 4/2017 e s.m.i. in materia di annullamento e decadenza.

La permanenza nell'alloggio senza averne titolo comporta l'inserimento nella banca dati occupanti senza titolo di cui all'articolo 22, comma 3 della legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.