

Il Presidente  
F.to Formisano

Il Segretario Generale  
F.to Caporrino



## Comune di Vicenza

*Regolamento contenente i criteri generali per l'individuazione e valutazione delle condizioni di accesso e di priorità negli interventi di sostegno al disagio abitativo attraverso l'assegnazione transitoria di alloggi a cura dell'Agenzia Comunale per la Locazione*

## **INQUADRAMENTO GENERALE**

L'Agenzia Comunale per la Locazione (di seguito "Agenzia"), istituita con deliberazione consiliare n. 20 del 29.2.2000, ha il compito principale di assumere iniziative atte a promuovere la locazione di alloggi in base ai contratti agevolati ex lege n. 431/98 e comunque a favorire la mobilità nel settore della locazione a tempo determinato. In particolare l'Agenzia può assumere in locazione alloggi da destinare a situazioni di emergenza abitativa e si attiva per il reperimento dei fondi finalizzati a promuovere interventi per il sostegno della locazione concertata. L'Agenzia, come da finalità istitutive, opera attraverso l'Ufficio di Presidenza formato dall'Assessore ai Servizi Abitativi o suo delegato (in qualità di Presidente), dal Direttore del Settore Servizi Abitativi e dal personale dell'"Ufficio" con una specifica "mission", in grado di dare reali risposte alle crescenti richieste di aiuto riferite al problema dell'abitare. La questione legata alle difficoltà abitative nel Comune di Vicenza, così come in altre realtà locali d'Italia, risulta ancora strettamente attuale. In questi ultimi anni, con il perdurare della crisi economica, la situazione di emergenza si è notevolmente acuita complice la carente autonomia finanziaria delle famiglie che comporta di fatto la riduzione di capacità dei pagamenti della spesa per l'affitto.

Il perdurare degli effetti della congiuntura negativa hanno portato all'esaurirsi dei risparmi e delle risorse delle famiglie più colpite, tanto da dover ricorrere all'aiuto dell'Amministrazione comunale per far fronte sia alle necessità primarie che all'incapacità di sostenere i costi contrattuali da parte dei conduttori di alloggi sul mercato privato. Considerato il prolungarsi di questo stato di incertezza economica, si è assistito nell'ultimo periodo al crollo di quelle situazioni che si reggevano in un equilibrio socio-economico al limite della precarietà. Queste difficoltà si sono oramai concretizzate in un flusso costante di persone, soggette in larga maggioranza a sfratto per morosità, verso i Servizi Sociali e verso l'Unità Operativa Servizi Abitativi.

E' da segnalare, in questo contesto, che negli ultimi anni sono state attivate accoglienze di bassa soglia, definite "cohousing", all'interno delle quali trovano sistemazione più nuclei familiari, i quali usufruiscono di una stanza (o due, secondo la composizione) in via esclusiva e dei servizi (cucina, bagno, lavanderia ecc. ) in comune. Esempi sono la struttura di proprietà comunale di Via dei Mille n. 32 (con una capienza massima di 22 posti-letto) o l'ex pronta accoglienza di Str.lla delle Cappuccine n. 3 di proprietà della Congregazione delle Suore di Carità (con una capienza massima di 15 posti-letto). All'interno di questi ambienti, tuttavia, il nucleo familiare non può trasferire la residenza, con tutti i problemi che ne conseguono.

L'attività dell'Agenzia è stata pertanto pensata e resta strumento operativo per dare una risposta meno precaria rispetto a queste sistemazioni e più tempestiva rispetto ai tempi necessari per l'accesso agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) ricadenti nella normativa regionale di riferimento. Gli alloggi soggetti al campo di applicazione della normativa regionale e.r.p., come è noto, sono accessibili tramite graduatoria a seguito della partecipazione ad un apposito bando emanato - di norma - in ciascun anno.

Inoltre, l'operato dell'Agenzia offre una risposta più ampia alla cosiddetta "emergenza abitativa" prevista dalle norme regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Si sono pensate, pertanto, altre forme di sostegno abitativo offerte attraverso l'attività dell'Agenzia che costituisce ancora un importante fattore di intervento, in quanto permette una visione d'insieme dei problemi e la possibilità di individuare la risoluzione più congeniale alla specifica esigenza dei cittadini.

La presente proposta intende offrire una strutturazione più compiuta, sulla base dell'esperienza acquisita sul campo, dell'intervento di assegnazione temporanea di un alloggio di "disagio abitativo" per sostenere in maniera adeguata i nuclei familiari in difficoltà in vista del loro reinserimento nel tessuto sociale. A questo fine si aggiunga peraltro l'adozione di misure di incremento delle azioni a favore della trasparenza e di contrasto alla corruzione.

Il parco-alloggi a disposizione dell'Agenzia è al momento costituito da n. 27 alloggi di proprietà comunale (stralciati dal regime E.R.P.) e da n. 24 alloggi assunti in locazione da privati proprietari e sub-locati ai nuclei familiari, per un totale di 51 alloggi (al 24.5.2017).

Poiché le segnalazioni avanzate dai competenti Servizi Sociali Territoriali all'Agenzia per un intervento di tipo abitativo sono largamente maggiori rispetto alla disponibilità di alloggi assegnabili, non è più possibile soddisfare - con le risorse attualmente a disposizione - tutte le istanze pervenute e dare un sostegno a tutte le situazioni di criticità segnalate dal competente Servizio Sociale.

E' indispensabile, pertanto, individuare condizioni soggettive e oggettive che identifichino le priorità di intervento, rispetto alla totalità dei soggetti o nuclei familiari segnalati e/o richiedenti, evidenziato che, presupposti fondamentali individuati o individuabili per l'assegnazione dell'alloggio, devono essere sempre considerati "la temporanea difficoltà abitativa e economica dei soggetti" che usufruiranno del beneficio dell'alloggio.

La presente proposta intende introdurre una modalità di valutazione delle segnalazioni pervenute, definendo situazioni di accesso al beneficio e degli indicatori di priorità, per un'azione amministrativa in sintonia con i principi di efficacia, di efficienza e di trasparenza che devono caratterizzare la gestione della "cosa pubblica", coniugati con le esigenze della sostenibilità finanziaria. Conseguenti alle considerazioni di ordine valutativo delle situazioni abitative oggetto di intervento da parte della P.A. vengono esaminate altresì le condizioni che determineranno le cause di conclusione o estinzione dei provvedimenti adottati a sostegno del "DISAGIO ABITATIVO".

#### **Art.1 - DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO**

Si definiscono "nuclei familiari in situazione di disagio abitativo" i nuclei (anche composti da una sola persona) che siano in una delle seguenti condizioni:

a - privi di alloggio

b - sottoposti a provvedimento di rilascio dell'alloggio da parte dell'Autorità giudiziaria

e temporaneamente non in grado di sostenere i costi di un contratto di locazione sul libero mercato, verificate le entrate economiche percepite a qualsiasi titolo da tutti i componenti nel semestre antecedente l'accesso al Servizio Sociale.

Ai fini del presente regolamento, per “nucleo familiare” si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more-uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di segnalazione e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerate conviventi anche persone non legate da vincoli da parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia caratteristiche di stabilità e sia finalizzata all’assistenza di persone presenti nel nucleo familiare stesso. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell’inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni precedenti alla data di segnalazione e risultare da certificazione anagrafica.

## **Art. 2 - MODALITA’ DI SEGNALAZIONE**

La presa in carico del nucleo familiare rimane di competenza del Servizio Sociale, titolato per sua natura, con il quale i Servizi Abitativi collaborano, ciascun Ufficio per la propria parte di competenza.

L’assistente sociale competente, verificata la situazione soggettiva ed oggettiva del nucleo familiare per il quale reputa opportuno un intervento dell’Agenzia, propone apposito “Modello di segnalazione per accertamento del disagio abitativo” corredato dalla seguente documentazione e/o informazioni:

- 1- copia documento di identità in corso di validità;
- 2- titoli di soggiorno in corso di validità (per i nuclei stranieri);
- 3- autocertificazione relativa alla situazione economica di tutto il nucleo familiare riferita al semestre antecedente alla segnalazione (comprensiva dei dati relativi all’attestazione I.S.E.E. ordinaria e/o corrente, qualora disponibile). Concorrono a determinare le entrate totali del nucleo familiare tutte le somme percepite a qualsiasi titolo da ciascun componente nei sei mesi antecedenti la segnalazione. Le somme considerate sono calcolate al netto delle detrazioni fiscali. Gli eventuali importi trattenuti per mutui o cessioni di stipendio (es. cessione del quinto) concorrono a determinare il reddito netto;
- 4- descrizione della situazione abitativa al momento della segnalazione;
- 5- segnalazione di eventuali certificazioni di invalidità / disabilità;
- 6- altre informazioni utili a valutare in modo completo la situazione del nucleo.

E’ opportuno specificare in questa sede che, per favorire la valutazione della situazione complessiva del nucleo familiare da parte del Servizio Sociale, si ritiene di prendere atto dell’indice evidenziato dall’I.S.E.E. “CORRENTE”, qualora disponibile, ovvero dall’I.S.E.E. “ORDINARIO”, negli altri casi, solamente come dato di riferimento del patrimonio e del reddito percepito antecedentemente alle sopravvenute difficoltà economiche che hanno determinato l’accesso al Servizio Sociale.

Il criterio di valutazione per l’accesso alla concessione del beneficio-casa, viene quindi definito con riferimento al reddito del semestre antecedente l’accesso al servizio, considerando tale periodo

maggiormente significativo nell'analisi della situazione economica del nucleo al fine della valutazione della sostenibilità dell'intervento proposto. Si ritiene, infatti, che la presentazione della certificazione ISEE "ORDINARIA" riferita ai redditi percepiti due anni prima, non risulti significativa rispetto alla reale situazione sostenuta dal nucleo al momento del contatto con i Servizi Sociali.

Nel "modello di segnalazione" troverà spazio il "progetto personalizzato" predisposto e condiviso con il nucleo familiare beneficiario. All'interno del "progetto", particolare attenzione è attribuita all'aspetto lavorativo con appositi percorsi volti a favorire il reinserimento dei componenti adulti del nucleo nel mondo del lavoro. Ciò nell'ottica che il progetto è costruito "con" il nucleo e "per" il nucleo e sulla sua realizzazione il nucleo stesso investe responsabilmente la propria credibilità e le proprie risorse (sia materiali che immateriali).

Inoltre, viene allegata apposita relazione sociale a sostegno della proposta di assegnazione temporanea di alloggio. La competente assistente sociale, nella relazione, mette in evidenza la propria valutazione sulla situazione sociale ed economica del nucleo familiare, che farà da supporto all'attribuzione del punteggio relativo alla "sostenibilità progettuale" ed alla "gravità della situazione".

### **Art. 3 - CONDIZIONI DI ACCESSO E CRITERI DI PRIORITA'**

Ai fini dell'accesso al beneficio dell'assegnazione transitoria di un alloggio di "disagio abitativo" in disponibilità dell'Agenzia, verranno prese in esame le segnalazioni provenienti dai Servizi Sociali riferite a nuclei familiari che rispondono ai seguenti requisiti:

- 1) residenti nel Comune di Vicenza da almeno due anni, anche non consecutivi, nell'ultimo quinquennio;
- 2) aventi un'entrata mensile media non inferiore ad € 300,00 (importo arrotondato ma riferito all'assegno ordinario di invalidità civile al quale si rapporterà per gli adeguamenti futuri) con riferimento ai nuclei composti da una persona, parametrato in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare e senza ulteriori maggiorazioni, ai sensi del D.P.C.M. 159/2013 e succ. modificazioni ed integrazioni. Detto valore verrà desunto dall'autocertificazione sottoscritta dall'interessato.
- 3) i cui componenti non siano titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili (fabbricati anche non abitabili) detenuti a qualsiasi titolo in Italia o all'estero;
- 4) aventi i titoli di soggiorno in corso di validità, se provenienti da uno Stato non appartenente all'Unione Europea.

La valutazione del grado di priorità nell'assegnazione di un alloggio a disposizione dell'Agenzia è effettuata in parte attraverso criteri oggettivi (composizione del nucleo familiare ed età anagrafica, presenza nella graduatoria E.R.P. vigente) ed in parte secondo criteri soggettivi (sostenibilità progettuale, gravità della situazione). Questi ultimi criteri valutano la propensione del nucleo familiare alla risoluzione positiva della propria situazione ai fini del reinserimento nel tessuto sociale in termini di autonomia.

Il punteggio assegnabile, oggetto di successiva puntuale definizione da parte della Giunta Comunale e riferito al grado di priorità, risulta il seguente:

a)	nuclei familiari composti da 1 solo adulto con figli minori a carico	Punteggio base maggiorato per ogni minore
b)	nuclei familiari con figli minori a carico	Punteggio base maggiorato per ogni minore
c)	nuclei familiari composti da anziani ultrasessantacinquenni (entrambi)	Punteggio base
d)	nuclei familiari con presenza di portatori di handicap o malattie invalidanti sup. a 2/3, in analogia con quanto stabilito dalla L.R. 10/1996	Punteggio base(cumulabile)
e)	inserimento nella graduatoria E.R.P. vigente	Punteggio base (cumulabile)
f)	sostenibilità progettuale dell'intervento, rilevata e attribuita dal Servizio Sociale	Punteggio priorità massima graduabile (cumulabile)
g)	gravità della situazione, proposta e motivata dal Servizio Sociale	Punteggio priorità massima graduabile (cumulabile)

Tenuto conto dei punteggi assegnati per tali fattori a ciascuna segnalazione, viene redatta una graduatoria il cui punteggio - in ordine decrescente - determina la priorità per l'assegnazione. A parità di punteggio, è criterio preferenziale il reddito più basso.

Detta graduatoria viene approvata con provvedimento del Direttore del Settore Patrimonio ed Espropri, Servizi Abitativi. La stessa viene aggiornata ed integrata con le nuove segnalazioni in modo dinamico e con revisione complessiva semestrale (salvo aggiornamenti straordinari dovuti al verificarsi di eventi eccezionali). Pertanto, le assegnazioni degli alloggi liberi ed idonei, sono effettuate nel momento in cui un alloggio si rendesse disponibile, scorrendo la graduatoria. Al momento dell'aggiornamento, si procederà alla cancellazione dalla graduatoria delle pratiche non soddisfatte trascorsi dodici mesi dal loro inserimento senza che siano intervenute modificazioni significative o aggiornamenti da parte del Servizio Sociale.

Parimenti, verranno cancellate dalla graduatoria tutte le situazioni per le quali sia intervenuta una modificazione che abbia portato al superamento dello stato di "disagio abitativo".

#### **Art. 4 - ASSEGNAZIONE TRANSITORIA DI UN ALLOGGIO**

L'assegnazione di un alloggio ad un nucleo familiare in situazione di "disagio abitativo" ha carattere temporaneo e prevede la stipula di un contratto che può essere:

- gestito dall'Ente Gestore AIM - Valore Città AMCPS Srl, per il patrimonio comunale,
- gestito dall'Agenzia, negli altri casi, e sottoscritto tra le parti ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L. 431/1998, in quanto stipulato dal Comune di Vicenza in qualità di conduttore per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

Il contratto ha una durata fino ad un massimo di due anni, con possibilità di rinnovo, previa apposita relazione di aggiornamento da parte dell'assistente sociale, verificato il mantenimento dei requisiti, il rispetto delle pattuizioni contrattuali (tra cui il regolare versamento del canone stabilito) e, nel caso di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, della documentazione prevista per il soggiorno. L'intervento ha comunque una durata massima di 4 anni, salvo eventuali proroghe motivate per situazioni particolarmente delicate, da valutarsi a cura del Direttore del Settore Patrimonio Espropri e Servizi Abitativi, sentito il competente Servizio Sociale.

La situazione di "disagio", pertanto, non è da considerarsi uno status che si protrae a lungo nel tempo. L'intervento di sostegno abitativo posto in essere dall'Agenzia diviene il supporto sul quale il Servizio Sociale può costruire un progetto condiviso che porti al superamento delle difficoltà socio-economiche contingenti, con la finalità di permettere al nucleo familiare beneficiario il recupero della propria autonomia e il reinserimento attivo nel tessuto sociale della comunità locale, con un percorso da realizzarsi in un arco di tempo a medio termine.

All'avvio dell'intervento (ed in concomitanza con l'eventuale rinnovo) verrà chiesto al beneficiario - a cura dei Servizi Abitativi - di formalizzare il proprio impegno attraverso la sottoscrizione di una apposita "Dichiarazione di adesione al progetto di sostegno al Disagio Abitativo", con la quale dichiara formalmente il proprio impegno nella realizzazione del progetto condiviso con l'assistente sociale volto al recupero dell'autonomia personale ed economica del nucleo familiare.

#### **Art. 5 - CANONE**

Ritenendo necessario mantenere l'applicazione del calcolo del canone di locazione mensile legato ad un criterio oggettivo di valutazione, si individua il riferimento base nella somma delle entrate dell'ultimo semestre, risultanti dall'autocertificazione sottoscritta dall'interessato, calcolata tenendo conto di tutte le voci in entrata del nucleo familiare - anche non imponibili - e senza la detrazione per l'affitto, diviso per 6 e moltiplicato al massimo per 0,30.

#### **Art. 6 - PROROGA DELL'INTERVENTO**

In prossimità della scadenza dell'intervento avviato, l'Agenzia invierà all'assistente sociale competente idonea richiesta di relazione sociale di aggiornamento, contenente la segnalazione dello stato di regolarità o morosità nel pagamento del canone convenuto. L'intervento verrà prorogato una volta effettuate le seguenti verifiche:

a - regolare conduzione dell'alloggio. In presenza di morosità, dovrà essere concordato idoneo "piano di rientro" del debito esistente e prima della firma del contratto di proroga aver dato dimostrazione del pagamento di almeno due rate del suddetto piano;

b - visita domiciliare di verifica dello stato dell'immobile, da effettuarsi congiuntamente dall'assistente sociale referente e personale dell'Agenzia.

#### **Art. 7 - REVOCA ED ESTINZIONE DEI BENEFICI**

La revoca del beneficio dell'intervento abitativo viene disposta qualora risulti violato anche solo uno degli obblighi contrattuali, in modo grave e reiterato, che abbia cioè portato alla diffida e/o alla messa in mora del nucleo da parte dell'Agenzia.

L'estinzione dei benefici viene determinata per scadenza naturale del progetto, per esaurimento delle risorse finanziarie a ciò dedicate e per disposizioni legislative o di altra natura che cambino il quadro fondamentale di riferimento normativo dell'Agenzia Comunale per la Locazione.