

DISCIPLINARE PER LA GESTIONE DEGLI SFRATTI

Indice

Premesse

Fase preliminare e fase dell'esecuzione - Tipologie di intervento

Modalità di accesso al contributo regionale per la morosità incolpevole

Modalità di accesso al sostegno comunale per l'Emergenza abitativa

Fase dell'emergenza - Tipologie di intervento

Fase operativa in caso di sfratto esecutivo

Protocollo da sottoscrivere (Progetto di aiuto)

Copertura finanziaria degli interventi

Premesse

La crescente presenza di sfratti per morosità nel territorio di Monsummano Terme richiede che vengano definite alcune indicazioni sulle quali orientare le attività degli Uffici comunali.

Intanto, nella molteplicità di aspetti che riguardano la problematica del disagio abitativo è necessario fare una distinzione delle diverse situazioni e dei conseguenti metodi di intervento da parte dell'Amministrazione:

- a) **morosità sanabile**, o fase preliminare. L'inquilino è moroso ma la procedura di sfratto non è ancora stata avviata;
- b) **intimazione di sfratto**. La procedura di sfratto è stata avviata con l'intimazione a rilasciare l'alloggio;
- c) **sfratto esecutivo** o fase dell'emergenza. La procedura di sfratto riguarda il rilascio forzoso dell'alloggio a cura dell'Ufficiale Giudiziario.

E' da evidenziare inoltre, come sia sempre più difficile, per i cittadini sotto sfratto, trovare un nuovo alloggio sul mercato delle locazioni, poiché molti proprietari chiedono significative garanzie per il pagamento dei canoni futuri.

E' anche per questo motivo che si possono ipotizzare strumenti che favoriscano l'intesa col privato seguendo progetti da analizzare in base alle problematiche del nucleo.

Fase preliminare e fase dell'esecuzione - Tipologie di intervento

Per le prime due tipologie, l'Ufficio comunale interviene (su richiesta dell'inquilino o del proprietario) nel momento in cui si presenta il problema della morosità, proprio al fine di scongiurare lo sfratto, oppure quando il proprietario ha già iniziato la procedura con l'intimazione di sfratto.

In entrambi i casi l'Ufficio intervenire secondo due diverse modalità:

- 1) **Morosità incolpevole**, finanziata dalla Regione e erogata attraverso il LODE (secondo gli indirizzi operativi indicati dalla Regione);
- 2) **Emergenza Abitativa**, finanziata dall'Amministrazione, con fondi propri di bilancio.

Modalità di accesso al contributo regionale per la morosità incolpevole

Se l'utente può accedere al contributo poiché in possesso dei requisiti previsti dalla

normativa regionale vigente in materia, e se c'è disponibilità di fondi, si possono prefigurare due situazioni:

- A) il proprietario rinuncia allo sfratto, perciò gli viene erogato un contributo fino a un massimo di 12 mensilità e fino ad un importo di 8.000 euro;
- B) il proprietario non ha intenzione di rinunciare allo sfratto, ma l'utente trova autonomamente una nuova abitazione, quindi viene erogato, previa presentazione di regolare contratto di locazione, un contributo al locatore fino a un massimo di 4 mensilità.

In entrambi i casi, utilizzando le risorse del fondo regionale per la morosità incolpevole, l'Ufficio Servizi sociali provvede ad inoltrare la richiesta alla SPES che erogherà il contributo direttamente al proprietario dell'immobile. Gestita la fase d'emergenza, ove ci siano le condizioni, sentito anche l'Assistente Sociale, che eventualmente già conosce la situazione del Nucleo, l'Ufficio Servizi Sociali, ove necessario, propone al Nucleo la sottoscrizione di un progetto di accompagnamento per prevenire nuovi sfratti, previa sottoscrizione di un Protocollo.

Modalità di accesso al sostegno comunale per l'Emergenza abitativa

Questa tipologia di intervento viene utilizzata ove non sia possibile ricorrere alla morosità incolpevole, in casi specifici di particolare urgenza ed emergenza, valutati di volta in volta dall'Ufficio, al fine di:

- consentire al nucleo sfrattato di poter trovare un nuovo alloggio e, previa presentazione del nuovo contratto di locazione, concedere un contributo al locatore corrispondente alla cauzione e ai mesi anticipati (di solito 2).
- provvedere alle spese relative alla sistemazione momentanea nelle strutture alberghiere convenzionate con il Comune.

Fase dell'emergenza - Tipologie di intervento

In caso di sfratto esecutivo (fase dell'emergenza), anche su diretta richiesta dell'Ufficiale Giudiziario, l'Ufficio verifica le ragioni per le quali è stato intimato lo sfratto e valuta se la morosità è classificabile come "incolpevole". In questo caso la morosità può essere sanata secondo le tipologie di intervento precedentemente illustrate (fase preliminare o fase dell'esecuzione).

Nel caso il nucleo sfrattato non abbia investito i servizi comunali, l'Ufficio verifica:

- la condizione economico-sociale del Nucleo familiare;
- l'eventualità che il Nucleo abbia ottenuto contributi finalizzati al pagamento del canone;
- l'eventualità che il nucleo abbia già usufruito di altri contributi a sostegno alloggiativo e se sono stati regolarmente utilizzati;
- l'assenza di responsabilità del Nucleo sfrattato, che ha comunque correttamente utilizzato le opportunità messe a disposizione dal Comune.

Inoltre, l'intervento comunale è subordinato alla valutazione e verifica di alcune ulteriori condizioni di accessibilità:

- presenza nel nucleo familiare di situazioni di fragilità sociale;
- assenza di mezzi/risorse;
- assenza di una rete familiare adeguata e disponibile all'accoglienza.

Verificate le suddette condizioni di accesso al sostegno del Comune, anche acquisendo, ove necessario, le valutazioni dell'Assistente Sociale, l'Ufficio Servizi Sociali valuta le possibilità di un intervento per gestire la fase d'emergenza, in sinergia anche con l'Ufficiale Giudiziario.

Sono comunque esclusi dal sostegno del Comune ovvero dal contributo per la "morosità incolpevole" gli sfratti conseguenti al venir meno delle condizioni per la permanenza in alloggi di Edilizia Popolare ed avviati dal soggetto dell'Edilizia Residenziali Pubblica.

Fase operativa in caso di sfratto esecutivo

Se l'utente, pur avendo i requisiti per il contributo, non può accedervi per mancanza di fondi regionali ovvero, se il proprietario non rinuncia allo sfratto e l'utente non trova una nuova abitazione oppure, in caso di sfratto per finita locazione, l'Ufficio Servizi Sociali verifica le seguenti possibilità di intervento (in ordine di priorità):

a) disponibilità del privato. La disponibilità del privato si intende secondo le seguenti possibilità e modalità di intervento:

- il privato è il proprietario che ha richiesto lo sfratto e che, su proposta del Comune, accetta un indennizzo pari a 4 mensilità per un importo massimo di euro 2400 (calcolo effettuato ipotizzando un canone mensile di euro 600);
- il privato è il capo-famiglia del Nucleo sotto sfratto che presenta al Comune

un'ipotesi di contratto/comodato con altro soggetto privato per un passaggio “da casa a casa”, contribuendo il Comune fino ad un massimo di 4 mensilità per un importo massimo di euro 2400 (calcolo effettuato ipotizzando un canone mensile di euro 600).

➤ il privato è una struttura alberghiera convenzionata con il Comune alla quale viene garantito il pagamento del pernottamento del nucleo familiare per un numero di giorni non superiore a 20 e prorogabile per un massimo di altri 20 giorni (rinviando la quantificazione alle convenzioni da sottoscrivere con i gestori disponibili sul territorio comunale ma anche fuori comune);

b) disponibilità immediata di soluzioni provvisorie in collaborazione con le Associazioni di Volontariato presenti sul territorio, anche estendendo lo strumento della convenzione già in essere con la Croce Rossa;

c) possibilità di ospitare il nucleo in una delle due strutture per emergenza abitativa, (ipotesi però da attivare soltanto dopo avere liberato gli immobili suddetti e aver definito in modo puntuale le modalità di gestione, così da permetterne l'utilizzazione per i casi di emergenza e per un periodo limitato);

d) eventuale possibilità che il nucleo sotto sfratto possa vedersi assegnare in tempi brevi e certi un alloggio di edilizia popolare.

Protocollo da sottoscrivere (Progetto di aiuto)

Le soluzioni a), b) e c) prevedono che fra Comune e Nucleo familiare sia sottoscritto un Protocollo, come esplicitazione operativa di un progetto di aiuto, nel quale siano chiaramente indicati i tempi, le modalità e gli impegni dei diversi soggetti, con particolare riferimento alle responsabilità del Nucleo assistito, evidenziando che comunque l'Ente locale non può garantire soluzioni senza limiti di tempo e di risorse, nonché senza condizioni. Il Protocollo, quando necessario ed utile, si estende anche ai progetti di accompagnamento per prevenire nuovi sfratti agli stessi utenti, come sopra indicato.

Il cittadino/utente si impegna a rispettare il Protocollo e il progetto concordato, aggiornando costantemente l'Ufficio Servizi sociali su eventuali sviluppi. Il mancato rispetto del Protocollo comporta l'esclusione del Nucleo da **ogni ulteriore** attività di sostegno da parte del Comune, almeno fino a quando non saranno ripristinati corretti e collaborativi rapporti fra Ente ed assistito.

Nella gestione del Protocollo, ma anche nei passaggi precedenti, l'Ufficio comunale, anche con la collaborazione dell'Assistente sociale verifica il rispetto del progetto d'aiuto, il cui scopo è far sì che, una volta gestita l'emergenza, il Nucleo familiare metta in atto strategie e comportamenti che gli consentano di evitare di ricadere in simili situazioni.

L'Ufficio, ove necessario, presenta il Protocollo all'Ufficiale Giudiziario, perché sia eventualmente concordata una gestione programmata e sostenibile dello sfratto.

Gli Uffici Comunali mantengono costanti rapporti con l'Ufficiale Giudiziario così da avere continui aggiornamenti riguardo le situazioni di sfratto che interessano il territorio comunale. L'Ufficio Servizi sociali si pone come centro di raccordo tra i vari soggetti coinvolti, fornendo tutti gli elementi al Dirigente dei Servizi sociali per la valutazione riguardo la concessione di risorse comunali e si impegna a “pubblicizzare” il più possibile le possibilità di aiuto e di contributi gestiti dal Comune (contributo canone di locazione, bonus vari, bando case popolari ecc.).

Resta inteso che in caso di emergenze abitative segnalate direttamente dall'Assistente Sociale, si opera secondo le procedure del presente Disciplinary, rientrando quindi nelle responsabilità del Comune individuare le modalità e le eventuali risorse di intervento da finalizzare comunque alla sola problematica abitativa.

Copertura finanziaria degli interventi

Per gestire l'emergenza di cui al presente Protocollo, l'Ente annualmente individua a bilancio uno specifico capitolo di spesa, che viene integrato con i contributi messi a disposizione dalla Regione e ripartiti dal Lode.