



AREA COESIONE SOCIALE
Settore Risorse Abitative

REGOLAMENTO SOCIAL HOUSING



INDICE

Regolamento Social Housing

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	Pag. 3
Art. 2 – Accesso al Social Housing	Pag. 3
Art. 3 – Requisiti dei soggetti beneficiari	Pag. 4
Art. 4 - Assegnazione	Pag. 4
Art. 5 – Riserve	Pag. 5
Art. 6 - Accordi e/o Convenzioni	Pag. 5
Art. 7 - Qualità degli alloggi	Pag. 5
Art. 8 - Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti dal conduttore a scomputo del canone di locazione per i nuovi contratti	Pag. 5
Art. 9 - Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti dal conduttore a scomputo del canone di locazione per i contratti in essere	Pag. 6
Art. 10 - Contratto di locazione	Pag. 7
Art. 11 - Subentro nel contratto di locazione	Pag. 7
Art. 12 - Canone di locazione	Pag. 8
Art. 13 - Risoluzione del contratto di locazione	Pag. 8
Art. 14 - Recupero degli alloggi	Pag. 9
Art. 15 – Iniziative di sostegno ai conduttori	Pag. 9
Art. 16 - Norme di rinvio	Pag. 9
Art. 17 - Norme transitorie e finali	Pag. 9

Art. 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina i criteri generali di funzionamento, accesso e permanenza nelle strutture adibite a Social Housing da parte del Comune di Venezia.
2. Per Social Housing si intende una forma di edilizia sociale con assegnazione tramite bando pubblico, consistente nell'offerta di alloggi e servizi abitativi con l'obiettivo di garantire l'integrazione sociale e il benessere abitativo di quei nuclei che abbiano un reddito medio-basso e che non possano, pertanto, soddisfare le proprie esigenze abitative accedendo al mercato immobiliare e locativo privato, ma che, al contempo, anche qualora in possesso dei requisiti per l'accesso all'ERP, non presentano le condizioni di svantaggio sociale atte ad un utile posizionamento nella graduatoria generale.
3. Le locazioni con contratto Social Housing, sottoposte a regime privatistico salvo quanto indicato nel presente Regolamento e salvo le regole specifiche declinate nei bandi Social Housing, sono escluse dall'ambito di applicazione della Legge Regione Veneto del 03 novembre 2017 n. 39 e ss.mm.ii. avente ad oggetto "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
4. Le locazioni con contratto Social Housing hanno la finalità di migliorare e rafforzare la condizione dei cittadini con reddito medio-basso che non possono pagare un affitto o un mutuo ma che al contempo non possono accedere ad un alloggio popolare.
5. Lo scopo del presente Regolamento è quello di sviluppare un insieme di iniziative che consentano un'offerta di alloggi sociali a prezzi accessibili favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile accedere ad un alloggio adeguato e sviluppare relazioni umane ricche e significative.

Art. 2 Accesso al Social Housing

1. L'accesso al Social Housing avviene tramite bando pubblico adottato nel rispetto dei criteri generali previsti dal presente Regolamento.
2. Il bando individua le unità abitative disponibili per l'assegnazione, secondo quanto stabilito nel successivo articolo 4, anche quelle rispetto alle quali vi sia la necessità di effettuare i lavori di cui all'art. 8 del presente Regolamento.
3. Coloro che hanno rinunciato a n. 2 proposte di assegnazione nell'ambito di precedenti bandi Social Housing, anche nelle forme tacite di cui al successivo art. 4, commi 2 e 3, non potranno partecipare ai successivi n. 3 bandi pubblicati a partire dalla data dell'ultima rinuncia.
4. Il Comune di Venezia procede all'istruttoria delle domande e alla formazione della graduatoria provvisoria sulla base della documentazione presentata dai partecipanti.
5. La graduatoria provvisoria è pubblicata per trenta giorni consecutivi e sarà completa dell'indicazione del punteggio conseguito e delle domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
6. Durante il periodo di pubblicazione della graduatoria provvisoria, gli interessati possono presentare ricorso agli uffici competenti del Comune di Venezia, secondo le modalità esplicitate nel relativo bando Social Housing.
7. Decorsi i 30 giorni di pubblicazione della graduatoria provvisoria, il Comune di Venezia, nei termini stabiliti nei singoli bandi, procederà con la valutazione dei ricorsi pervenuti entro i successivi 30 giorni, e alla formazione della graduatoria definitiva.
8. Qualora il Comune di Venezia rilevasse, in sede di verifiche, anche successive alla pubblicazione della graduatoria definitiva e all'assegnazione dell'alloggio, il mancato possesso dei requisiti di partecipazione o per l'attribuzione di punteggi, procederà alla revoca dell'assegnazione con decadenza dalla graduatoria e al recupero dell'alloggio

assegnato, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13, comma 2 del presente Regolamento.

9. Ai fini della graduatoria, a parità di punteggio, sono collocati prioritariamente i nuclei familiari con valore ISEE inferiore. In caso di ulteriore parità, l'ordine verrà stabilito sulla base della data di presentazione della domanda. Nella graduatoria sono indicate le domande dichiarate inammissibili e le relative motivazioni.

10. Il Comune di Venezia potrà addivenire a specifici accordi con Enti, Associazioni e altre Pubbliche Amministrazioni proprietarie di alloggi sul territorio comunale.

Art. 3 Requisiti dei soggetti beneficiari

1. Possono partecipare ai bandi di cui al precedente art. 2 coloro che possiedono i seguenti requisiti:

a) Cittadinanza Italiana o di uno stato aderente all'Unione europea, o titolari dello status di rifugiato politico o di protezione sussidiaria, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea purché in possesso di carta di soggiorno o permesso di soggiorno;

b) essere in possesso di un valore ISEE entro i limiti individuati tra il valore minimo di € 6.000,00 e il valore massimo di € 28.000,00 da ciascun bando Social housing sulla base di criteri attinenti alle caratteristiche degli appartamenti oggetto di assegnazione, alle zone di ubicazione degli stessi ovvero alle caratteristiche del contesto sociale di riferimento nel momento dell'adozione del bando.

c) non titolarità (per ogni componente del nucleo familiare richiedente) di diritti di piena proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio/i o parte/i di esso/i, ubicati/o nel territorio nazionale, per i quali il 6% del valore catastale rivalutato complessivo sia superiore al 50% della pensione minima INPS annua (dell'anno di riferimento del bando di concorso);

d) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia pubblica o eventualmente assegnato o locato in precedenza a qualsiasi titolo o in qualsiasi forma o sublocato tale alloggio o mutato la condizione d'uso dello stesso;

e) non essere stati condannati per il reato di "invasione di terreni o edifici" di cui all'art. 633 del Codice Penale nei precedenti cinque anni;

f) non avere morosità nei confronti del Comune di Venezia, salvo che il debitore si sia formalmente impegnato nei confronti del Comune di Venezia al rientro di suddetta morosità, prima della pubblicazione del bando pubblico di cui al precedente art. 2, e stia rispettando il piano di rateazione eventualmente accordato.

2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti all'atto di presentazione della domanda, al momento della convocazione per la sottoscrizione del contratto e per tutta la durata del contratto stesso, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13, comma 2 del presente Regolamento.

Art. 4 Assegnazione

1. I provvedimenti di assegnazione degli alloggi sono adottati dal Dirigente del Settore competente secondo l'ordine della graduatoria definitiva, previo accertamento del possesso dei requisiti e delle condizioni stabilite dal Bando.

2. La mancata presentazione alla convocazione, nelle modalità stabilite dal Bando ed entro i termini assegnati, in assenza di preventiva comunicazione con adeguata motivazione, costituirà implicita rinuncia all'alloggio con conseguente esclusione dalla graduatoria.

3. Il richiedente, al momento della convocazione, è tenuto ad esprimere la scelta attraverso un'accettazione o un rifiuto formale. La mancata scelta equivale a rifiuto.
4. Il rifiuto di alloggio comporterà l'esclusione del soggetto dalla graduatoria, che verrà quindi scorsa per la successiva convocazione.
5. Le specifiche modalità di assegnazione con riferimento alla dimensione degli alloggi in rapporto ai componenti del nucleo familiare saranno precisate di volta in volta nei singoli bandi emanati dal Comune di Venezia.

Art. 5 Riserve

1. Con determinazione dirigenziale sarà possibile riservare degli alloggi liberi disponibili o che si renderanno disponibili nel corso dell'anno ai nuclei familiari che, pur non in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 3, comma 1, lett. b) e c), si trovino in condizioni di grave disagio abitativo. Sarà possibile riservare una unità nel caso di disponibilità di alloggi inferiore o uguale a 20. Con disponibilità superiore a 20 sarà possibile riservarne una percentuale non superiore al 5%.
2. I nuclei di cui al precedente comma 1 dovranno essere titolari di un contratto di lavoro.
3. Con tali nuclei, previa valutazione da parte di commissione appositamente nominata e relativo provvedimento di assegnazione da parte del Dirigente competente, verrà stipulato un contratto provvisorio della durata di un anno, rinnovabile per un ulteriore anno in ragione della accertata permanenza delle condizioni di grave disagio abitativo.

Art. 6 Accordi e/o Convenzioni

1. Previa sottoscrizione di protocollo d'intesa sarà possibile riservare una percentuale di alloggi di proprietà del Comune di Venezia da assegnare previa sottoscrizione di specifici accordi con altre Amministrazioni pubbliche. Tali accordi avranno lo scopo di favorire la residenzialità nel territorio comunale e garantire i servizi resi alla popolazione.
2. Le assegnazioni afferenti agli alloggi di cui al presente articolo potranno intervenire anche in deroga ai requisiti di cui al precedente art. 3, comma 1, lett. b) e c).
3. Le deroghe di cui al presente articolo non andranno a ridurre le percentuali previste nel precedente art. 5 comma 1.

Art. 7 Qualità degli alloggi

1. L'alloggio concesso in regime di Social Housing dovrà rispettare le caratteristiche tecnico-costruttive prescritte dalle normative vigenti.
2. Al fine di addivenire ad una congrua attribuzione degli alloggi si applicano i criteri previsti di cui all'art. 4 comma 5 del presente Regolamento.
3. Per le nuove costruzioni si dovrà tener conto dei principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico così come previsti dalla normativa europea.

Art. 8 Lavori di manutenzione eseguiti dal conduttore a scomputo del canone di locazione per i nuovi contratti

1. Il Dirigente competente potrà indire un bando specifico per l'assegnazione di unità abitative che necessitino di lavori di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) necessari per l'agibilità delle unità stesse.

2. L'importo dei lavori di cui al precedente comma non potrà comunque essere superiore ad € 15.000,00 oneri fiscali inclusi.
3. Gli assegnatari si impegneranno ad eseguire le opere e a sostenere l'onere economico dei lavori di cui al comma 1 del presente articolo.
4. Le spese sostenute saranno integralmente scomutate dal canone di locazione con le modalità indicate nel successivo comma 7.
5. I lavori dovranno essere eseguiti dall'assegnatario entro 3 (tre) mesi dalla data della sottoscrizione del contratto, fatta salva motivata proroga concessa dal Comune di Venezia, pena la revoca dell'assegnazione.
6. Il riconoscimento delle somme a scomputo dei canoni dovuti sarà soggetto alle seguenti condizioni:
 - positivo esito dei controlli sulle opere eseguite da parte del competente ufficio comunale;
 - presentazione delle fatture relative ai lavori debitamente quietanziate;
 - presentazione delle certificazioni previste dalla normativa vigente per l'esecuzione delle opere alla regola dell'arte.
7. Il canone di locazione decorrerà a partire dalla fine dei lavori e l'importo dei lavori riconosciuto a scomputo sarà dedotto dai canoni mensili dovuti, fino a concorrenza totale dello stesso, con detrazione massima del 50% per ciascun canone mensile.

Art. 9 Lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti dal conduttore a scomputo del canone di locazione per i contratti già in essere

1. Il Dirigente competente, su specifica richiesta del conduttore, potrà individuare le unità abitative già locate in regime di Social Housing tramite bando pubblico che necessitino di urgenti lavori di manutenzione straordinaria, quali a titolo esemplificativo: sostituzione della caldaia obsoleta, rifacimento di infissi obsoleti, rappazzamenti/rifacimento di pavimentazioni ammalorate, rifacimento parziale e/o totale di servizio igienico, rifacimento parziale e/o totale di impianto tecnologico.
2. I lavori di cui al comma 1, previa autorizzazione del Dirigente competente, potranno essere eseguiti dal conduttore e scomutati dai canoni di locazione dovuti, purché ricorrano le seguenti condizioni:
 - l'importo dei lavori non potrà essere superiore ad euro 30.000,00 oneri fiscali inclusi;
 - le opere dovranno essere eseguite secondo le indicazioni eventualmente fornite dal Comune di Venezia in sede di autorizzazione dei lavori;
 - le opere dovranno altresì essere dotate delle certificazioni previste dalla normativa vigente per l'esecuzione alla regola dell'arte;
 - il Comune di Venezia riconoscerà a scomputo dei canoni di locazione il 50% dell'importo effettivamente sostenuto e documentato dei lavori eseguiti (a seguito di presentazione di fatture quietanziate);
 - l'importo riconosciuto a scomputo sarà dedotto dai canoni mensili dovuti, fino a concorrenza totale dello stesso, con detrazione massima del 50% di ciascun canone mensile.
3. È fatta salva la facoltà del conduttore, a sua integrale responsabilità, di fruire delle eventuali agevolazioni fiscali, se previste dalla normativa e ove ne ricorrano i relativi presupposti, per la quota di lavori non a scomputo. L'Amministrazione comunale non assume alcuna responsabilità in ordine alla legittimità e correttezza dell'accesso alle agevolazioni fiscali da parte del conduttore.
4. Il Comune di Venezia si riserva la facoltà di verifica e controllo degli obblighi assunti relativamente ai lavori da eseguire, pena la decadenza dal beneficio in caso di riscontro di eventuali irregolarità.

5. Non saranno riconosciuti a scomputo importi dei lavori non autorizzati dal Comune di Venezia e/o migliorie apportate per esclusiva volontà dell'inquilino.
6. Qualora, per qualsiasi motivo, il conduttore dovesse lasciare l'alloggio prima del rimborso delle spese sostenute per i lavori eseguiti, nulla sarà dovuto.

Art. 10 Contratto di locazione

1. Il contratto di locazione verrà sottoscritto previa presentazione da parte dell'assegnatario del certificato di residenza presso il Comune di Venezia, da acquisire entro 60 giorni dal ricevimento del provvedimento di assegnazione, salvo motivata proroga concessa dal Comune di Venezia per giustificati motivi, ad eccezione dell'ipotesi prevista dall'art. 8 del presente Regolamento rispetto alla quale il certificato di residenza dovrà essere acquisito entro 60 giorni dalla fine dei lavori.
2. La durata del contratto di locazione degli alloggi è fissata in anni 4 (quattro). Alla scadenza il contratto si intenderà rinnovato per altri 4 (quattro) anni, salvo che il Comune di Venezia comunichi al conduttore la disdetta del contratto ai sensi della vigente normativa almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.
3. Alla scadenza del contratto esso verrà rinnovato per la medesima durata, previa verifica in ordine al perdurare del possesso dei requisiti, fatto comunque salvo quanto previsto dal successivo art. 13, comma 2, e valutazione dello stato di mantenimento dell'alloggio.
4. In sede di rinnovo di cui al comma precedente, il Comune di Venezia si riserva di individuare, qualora le caratteristiche dell'alloggio dovessero risultare non più congrue in relazione alle sopravvenute esigenze del nucleo familiare, un diverso alloggio sito nel medesimo ambito territoriale per il trasferimento del rapporto locativo. In tal caso il conduttore ha l'obbligo di aderire alla richiesta di trasferimento, pena la risoluzione del contratto. Tutte le spese e gli oneri inerenti al trasferimento restano ad integrale carico del conduttore.
5. Per tutta la durata del contratto il conduttore deve mantenere un comportamento corretto, improntato al rispetto delle persone, delle cose e dei luoghi e alla civile convivenza.
6. Al fine della verifica del mantenimento dei requisiti previsti dall'art. 3, il conduttore dovrà segnalare l'entrata di una nuova persona nell'alloggio che vada ad integrare il nucleo familiare, documentandone il reddito.

Art. 11 Subentro nel contratto di locazione

1. In caso di decesso del conduttore possono subentrare nel contratto di locazione stesso i componenti del nucleo familiare che erano già presenti al momento della stipula del contratto di locazione e che risultino ancora presenti nel nucleo al momento del decesso o chi, anche se entrato successivamente alla stipula, risulti essere l'altro genitore del minore figlio dell'assegnatario e sia presente, con il minore, nel nucleo familiare al momento del decesso del conduttore.
2. Il componente del nucleo che intende presentare istanza di subentro deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 del presente Regolamento e di quelli indicati nello specifico bando che ha portato all'assegnazione dell'alloggio.
3. Il subentro è ammesso una volta soltanto e comporterà la stipula di un nuovo contratto di locazione alle condizioni previste dall'art. 10, comma 2 del presente Regolamento.
4. Le persone entrate a far parte del nucleo successivamente alla data di stipulazione del contratto, ad eccezione del caso previsto al comma 1, non acquisiranno il diritto al subentro.

Art. 12 Canone di locazione

1. Il canone di locazione è fissato e aggiornato ogni quattro anni sulla base della superficie convenzionale dell'immobile, della zona territoriale in cui l'immobile è ubicato - ossia Città storica, Terraferma o Isole - nonché sulla base dei costi di gestione amministrativa e dei costi di manutenzione necessari affinché l'immobile non perda valore nel tempo.
2. I canoni sono soggetti annualmente ad adeguamento ISTAT.

Art. 13 Risoluzione del contratto di locazione

1. La risoluzione del contratto si verifica, ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile e fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno, qualora il conduttore:

- a) Si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione e comunque usi l'alloggio o le pertinenze in modo difforme dalla destinazione;
- b) Apporti modificazioni all'alloggio o alle pertinenze senza preventiva autorizzazione del Locatore;
- c) Sia responsabile di grave e reiterata inosservanza delle norme del Regolamento condominiale o dell'autogestione ove esistente;
- d) Abbia una morosità nel pagamento del canone, spese di autogestione e oneri accessori superiore a sei mesi anche non consecutivi;
- e) Non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato, salva autorizzazione del Locatore per gravi motivi;
- f) Non abbia prodotto la documentazione attestante il possesso dei requisiti prescritta al precedente art. 3;
- g) Adibisca l'alloggio ad attività illecite;
- h) Abbia perduto uno o più dei requisiti previsti, in congruità al presente Regolamento, dallo specifico Bando di Concorso Social Housing al quale ha partecipato per ottenere l'assegnazione dell'alloggio, salvo quanto previsto dal successivo comma 2;
- i) Non ottemperi alle disposizioni impartite dal Locatore nei casi di risanamento e recupero di fabbricati e/o messa a norma degli impianti;
- j) Violi le norme del presente Regolamento, del bando e del contratto di locazione sottoscritto o comunque si dimostri inadempiente agli obblighi posti dagli stessi;

2. Con riferimento a quanto indicato nel precedente punto h) del comma 1 del presente articolo, se la mancata permanenza dei requisiti riguarda la fascia reddituale:

- a) il canone di locazione verrà incrementato di una percentuale del 30% qualora il conduttore possieda un ISEE compreso tra € 28.001 e € 32.000;
- b) il canone di locazione verrà incrementato di una percentuale del 40% qualora il conduttore possieda un ISEE compreso tra € 32.001 e € 35.000;
- c) il canone di locazione verrà incrementato di una percentuale del 50% qualora il conduttore possieda un ISEE compreso tra € 35.001 e € 40.000;
- d) qualora il conduttore superi la soglia ISEE di € 40.000, sarà soggetto per un massimo di 24 mesi al pagamento del canone di locazione incrementato di una

percentuale del 100%. Dopo i 24 mesi l'inquilino dovrà rilasciare l'appartamento occupato.

3. I requisiti di cui ai commi precedenti possono essere ripristinati entro i 24 mesi successivi alla data di presentazione dell'autocertificazione di possesso dei requisiti o, comunque, entro i termini di durata del contratto (se la durata residua è inferiore ai 24 mesi).

Art. 14 Recupero degli alloggi

1. In caso di risoluzione del contratto per uno dei motivi indicati nel precedente art. 13, il Comune di Venezia provvederà al recupero dell'alloggio secondo la normativa vigente.

2. Si applica quanto previsto dall'art. 32, comma 2 della L.R.V. n. 39/2017 e, in quanto compatibile, dall'art. 20 del Regolamento Regionale Veneto attuativo n. 4/2018.

Art. 15 – Iniziative di sostegno ai conduttori

1. Il Comune di Venezia favorisce l'attivazione di strumenti atti a favorire percorsi di inserimento lavorativo e formativi, funzionali ad un ingresso qualificato nel mondo del lavoro o di un miglioramento della posizione lavorativa per i nuclei familiari che partecipano ai bandi di cui al presente Regolamento e che risulteranno assegnatari di un alloggio.

2. Il Comune di Venezia favorisce altresì per i nuclei familiari di cui al comma 1 le attività di consulenza atte a favorire l'utilizzo degli strumenti di welfare nel tempo disponibili sul territorio comunale.

3. Il Comune di Venezia si attiva per mettere a disposizione dei nuclei familiari le informazioni necessarie per poter accedere al mercato dell'acquisto di un'abitazione di proprietà.

Art. 16 Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Art. 17 Norme transitorie e finali

1. Tutte le disposizioni comunali incompatibili con il presente Regolamento sono abrogate a far data dalla sua entrata in vigore.

2. Il presente Regolamento verrà applicato ai contratti sottoscritti sulla base di bandi pubblici emanati successivamente alla sua entrata in vigore, salvo quanto previsto dal precedente art. 9, nonché in fase di rinnovo a tutti i contratti Social Housing sottoscritti sulla base di bandi pubblici.

3. Il calcolo del canone di locazione di cui al precedente art. 12 si applica anche ai contratti Social Housing sottoscritti prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento per gli alloggi assegnati tramite bandi pubblici.