



**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

# REGOLAMENTO DI GESTIONE SOCIALE IMMOBILIARE

-

## UNIONE VALDERA

*Approvato con Delibera di Consiglio dell'Unione Valdera n. 11 del 26/04/2023  
In vigore dal 23/05/2023*

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità di assegnazione degli immobili in carico al Gestore sociale immobiliare (GSI) dell'Unione Valdera a favore di nuclei familiari con problemi abitativi.

**Art. 1 – Gestore Sociale Immobiliare**

La figura del gestore sociale immobiliare, che dispone di adeguate soluzioni abitative, è una delle risposte offerte dal servizio di "Housing Sociale" dell'Unione Valdera ed opera allo scopo di favorire l'accesso alla locazione di abitazioni di proprietà privata da parte di quei soggetti (quali ad esempio e a titolo non esaustivo famiglie monoreddito di lavoratori dipendenti e di pensionati, famiglie monoparentali con figli a carico, famiglie di immigrati, giovani coppie, ecc....) che, pur disponendo di un certo reddito, si trovano in situazioni di reale criticità nel reperire alloggi in affitto sul libero mercato, non potendone sostenere i costi e non potendosi dare garanzie per l'acquisto della prima casa.

**Art. 2 – Destinatari**

Destinatari del servizio sono inquilini e proprietari che intendono usufruire dei servizi della mediazione del Gestore Sociale Immobiliare dell'Unione Valdera.

Le persone e i nuclei familiari interessati ad usufruire degli interventi di cui al presente regolamento, devono possedere i seguenti requisiti:

- a) Residenza in uno dei comuni dell'Unione Valdera;
- b) Fragilità economica ed abitativa;
- c) Assenza di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altro alloggio, salvo casi particolari valutati dai Servizi Sociali;
- d) Precarietà lavorativa o disoccupazione.

Per l'accesso al servizio verranno valutati i seguenti criteri preferenziali:

- a) nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di sfratto per cause diverse dalla morosità;
- b) nuclei familiari residenti in alloggi in locazione, con preferenza di chi occupa alloggi inadeguati, in particolare quando siano presenti barriere architettoniche;
- c) presenza nel nucleo familiare di una persona disabile;
- d) nuclei familiari e monogenitoriali con minori di età inferiore a 18 anni;
- e) giovani e giovani coppie, quando almeno uno dei componenti abbia un'età inferiore a 40 anni;
- f) presenza nel nucleo familiare richiedente di persone di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 65 anni.

Ai fini della presente disciplina per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed 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 in stabile convivenza con il richiedente. Sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale.

Il Gestore Sociale Immobiliare si farà carico dei componenti del nucleo così comersultante nell'atto di assegnazione dell'immobile.

**Art. 3 Azioni del Gestore**

**ZONA VALDERA**

Provincia di Pisa

1. Costituiscono azioni specifiche del Gestore Sociale Immobiliare:

- a) Reperire alloggi da privati provvedendo alla sottoscrizione, in nome e per conto proprio, dei contratti di locazione e sublocazione e/o comodato e/o concessione in ospitalità, curando la gestione globale degli immobili a disposizione.
- b) Incentivare alla locazione i proprietari di alloggi tramite attività di garanzia e mediazione per aumentare il numero degli alloggi disponibili sul mercato della locazione
- c) Ricercare altre forme contrattuali idonee a reperire soluzioni abitative, anche di carattere temporaneo, nei limiti delle risorse assegnate e disponibili.
- d) Nel caso in cui il soggetto gestore del Servizio di Gestore Sociale Immobiliare mettesse a disposizione immobili di cui è proprietario per l'inserimento di nuclei con disagio abitativo, l'Unione Valdera riconosce il rimborso dell'affitto figurativo la cui determinazione sia avvenuta sulla base dei criteri fissati per il canone concordato.

2. L'attività prevalente consiste nel ricercare ed individuare sul mercato gli alloggi che sono in locazione concedendoli poi in uso, tramite sub-locazione e/o comodato e/o concessione in ospitalità, a quei cittadini che vivono un disagio abitativo e che non sono in grado di fornire ai proprietari tutte le garanzie necessarie per stipulare in autonomia un contratto di locazione.

**Art. 4 - Alloggi in favore dell'emergenza abitativa**

1. Una percentuale fino al 25%, o comunque almeno un immobile, degli alloggi destinati al servizio di Gestore immobiliare può essere riservata all'emergenza abitativa, in favore di soggetti che sono sottoposti a procedure di sfratto o comunque in situazione di grave disagio socio-economico, compatibilmente con le risorse di bilancio a ciò destinate.

3. Tali soggetti sono individuati dalla Commissione Sociale Comunale dei Comuni dell'Unione Valdera.

Il Gestore opererà in collaborazione con l'Unione Valdera per la definizione delle questioni legate al pagamento del canone ed al mantenimento dell'alloggio. Le spese relative alle utenze, ai servizi ed alle necessità del nucleo non possono essere poste a carico del gestore immobiliare che coprirà esclusivamente quanto dovuto per il canone di locazione e saranno trattate dalla Commissione Sociale Comunale nello svolgimento dell'ordinaria attività.

Al fine di ampliare le possibili risposte all'emergenza abitativa il gestore immobiliare potrà, altresì, chiedere all'Unione Valdera il nulla osta alla sottoscrizione di altre forme contrattuali, ai sensi del codice civile, idonee a reperire soluzioni abitative anche di carattere temporaneo nei limiti delle risorse assegnate e disponibili (strutture ricettive di carattere alberghiero o soluzioni temporanee in strutture private al fine di soddisfare i bisogni abitativi di più soggetti).

**Art. 5 - Proprietari degli immobili**

I Comuni dell'Unione Valdera che aderiscono al servizio di Gestione Sociale Immobiliare potranno, con proprio specifico atto, estendere le agevolazioni IMU legate al canone concordato ai proprietari che mettono un immobile a disposizione del servizio.

Gli immobili da dare in locazione devono essere situati in uno dei comuni dell'Unione Valdera e devono rispettare le norme di edilizia residenziale.

**Art. 6 - Assegnazione alloggi**

I nuclei destinati ad accedere al servizio verranno individuati dalla Commissione Sociale Comunale competente, secondo quanto indicato all'art. 2 del presente Regolamento. In

**ZONA VALDERA**

Provincia di Pisa

tale sede verrà elaborato apposito verbale o atto analogo che il referente dei servizi sociali comunali, o suo delegato, invierà all'Unione Valdera per gli adempimenti di competenza. L'Unione Valdera, in seguito alla valutazione della Commissione Sociale Comunale, procede all'assegnazione al nucleo dell'immobile individuato e ritenuto idoneo all'ospitalità, con proprio specifico atto.

Il Gestore Sociale Immobiliare si impegna a concedere in sublocazione e/o comodato e/o concessione in disponibilità gli alloggi per la durata massima di **18 mesi** prorogabile, su valutazione della Commissione Sociale Comunale e comunque per un periodo non superiore a **tre anni**.

Nel caso sussista al momento dell'assegnazione, i conduttori dovranno mantenere la condizione di impossidenza per tutta la durata della permanenza. E' fatto divieto di sublocazione da parte dei nuclei assegnatari.

**Art. 7 - Compartecipazione al canone**

L'importo della compartecipazione al canone sarà determinato in sede di Commissione Sociale Comunale, valutata la capacità contributiva del nucleo assegnatario e comunicato all'Unione Valdera nel verbale, o altro atto analogo, di assegnazione del nucleo.

La stipula del contratto è comunque subordinata alla presentazione da parte degli aventi titolo di idonea documentazione che dimostri il possesso di un reddito del proprio nucleo familiare che possa essere ritenuto "adeguato" a sostenere i costi contrattuali di sublocazione, e/o comodato, e/o concessione (non potendo il canone incidere sull'ISE in misura superiore al 50%.)

La compartecipazione dei nuclei verrà riscossa su apposito conto corrente dal gestore immobiliare e sarà destinato esclusivamente alle spese relative alle funzioni oggetto del presente regolamento. Le movimentazioni delle entrate e delle spese relative ai canoni verranno rendicontate all'ente con le stesse scadenze di rendicontazione del progetto.

**Art. 8 - Fondo di garanzia**

Nell'ambito delle risorse che l'Unione Valdera trasferirà al Gestore Sociale Immobiliare è previsto un determinato importo a titolo di fondo di garanzia nei confronti dei proprietari degli immobili locati. Tale fondo sarà impiegato per sopperire all'eventuale inadempimento del sub conduttore negli obblighi di conservazione e manutenzione dell'immobile locato e di messa in pristino.

Nel caso di morosità del sub conduttore e/o assegnatario superiore a 2 mesi, l'Unione avvierà procedura di decadenza dell'assegnazione con azioni di recupero e di esecuzione dello sfratto a cura del Gestore.

**Art. 9 - Struttura organizzativa e funzionamento**

Per la gestione del Gestore Sociale immobiliare, l'Unione Valdera si avvarrà del soggetto affidatario del servizio di Housing Sociale, con il quale è stata sottoscritta apposita Convenzione contenente le modalità di esecuzione del servizio e le risorse assegnate.

L'Unione Valdera ha potere di indirizzo nei confronti del Gestore Sociale Immobiliare e provvede al controllo ed alla vigilanza sulle attività poste in essere tramite la Cabina di regia, organo paritario composto dall'Amministrazione e dal soggetto gestore del servizio, che potrà anche riallocare le risorse in base all'andamento del servizio ed alle esigenze del territorio.

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

**Art. 10 - Co-housing**

Gli appartamenti potranno essere sublocati, con vincolo di solidarietà, anche a gruppi di studenti, di anziani (maggiori di 65 anni) o di altre tipologie di persone, residenti, non legati da vincoli di parentela, compatibilmente con le dimensioni dell'alloggio in modo da consentire loro di condividere le spese di conduzione dell'alloggio e garantirsi una compagnia e/o un'assistenza. In tal caso la compartecipazione al canone dovrà essere calcolata in base alle capacità contributive di ciascuno.

**Art. 11 - Soluzioni abitative innovative**

Si definisce Social Housing l'insieme delle attività tecniche amministrative che l'Unione Valdera intende utilizzare al fine di fornire soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato.

Il Gestore Sociale Immobiliare si impegna, a seconda della tipologia dell'utenza che accede al servizio, a proporre ed eventualmente realizzare forme di coabitazione che siano innovative e sperimentali per il territorio.