

Allegato B “Agenzie sociali per la locazione”

Considerato che con deliberazione n. 19-6777 del 28 novembre 2013 la Giunta regionale:

- ha stanziato la somma di euro 1.580.000 per il sostegno alla creazione e sviluppo, laddove esistenti, di sportelli comunali denominati Agenzie sociali per la locazione (ASLO) ai quali è affidato il compito di favorire la mobilità abitativa mettendo in contatto proprietari privati di alloggi e famiglie vulnerabili, promuovendo, attraverso un sistema di incentivi, la sottoscrizione di contratti concordati ai sensi dell’art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a canoni inferiori a quelli praticati sul libero mercato;
- ha definito indirizzi e criteri per l’emanazione del bando per la raccolta delle adesioni da parte dei comuni e, tra i criteri, ha previsto che gli accordi territoriali in attuazione della legge 431/1998 con l’indicazione dei livelli di canone applicabili ai contratti concordati, debbano essere sottoscritti o rinnovati da non più di tre anni; il rinnovo degli accordi si è in concreto sviluppato nel corso del primo semestre del corrente anno ed è tuttora in corso;
- ha previsto che le risorse ancora disponibili per le agenzie finanziate con il primo e secondo biennio del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 sul cap. 232229/2011, siano mantenute per il proseguimento dell’attività delle medesime; le risorse ad oggi disponibili ammontano a 708.228,03 euro.

Rilevato che sono nel frattempo intervenute novità a livello legislativo con riferimento sia alla possibilità di finanziamento delle agenzie anche attraverso i fondi stanziati dall’art. 11 della legge 431/1998 sia alla riduzione al 10 per cento dell’aliquota della cedolare secca per i contratti a canone concordato;

Le novità e il protrarsi dei tempi per il rinnovo dei patti locali rendono opportuna una rivisitazione generale di quanto stabilito per le agenzie con la D.G.R. 19-6777 del 28 novembre 2013 e la formulazione di nuovi criteri e indirizzi in coerenza con il programma di sostegno all’affitto previsto dalla presente deliberazione.

Il riparto delle risorse tra i comuni che aderiscono alla misura avviene per le agenzie di nuovo impianto sulla base della media dei contratti stipulati nelle agenzie esistenti, del numero di famiglie in affitto nel comune rilevate al censimento 2011 e del numero dei provvedimenti esecutivi di rilascio degli immobili ad uso abitativo emessi dall’Autorità giudiziaria; per le agenzie esistenti la stima si basa sull’andamento dei contratti stipulati nel biennio precedente;

Il sistema degli incentivi comprende:

- 1) contributi a fondo perduto per i proprietari di importo variabile crescente in relazione alla durata del contratto, compreso tra un minimo di euro 1.500 ed un massimo di euro 3.000;
- 2) contributi a fondo perduto per i locatari di importo corrispondente a otto mensilità del canone per beneficiari con ISEE inferiore a 6.186 euro, sei mensilità del canone per beneficiari con ISEE inferiore a 10.310 euro, quattro mensilità del canone per beneficiari con ISEE fino a 26.000 euro;

- 3) fondo di garanzia in favore dei proprietari per la mancata corresponsione dei canoni in caso di sopraggiunta morosità incolpevole o delle spese legali per i provvedimenti di rilascio dell'immobile;

L'accordo territoriale, in attuazione della legge 431/1998 e del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 30 dicembre 2002, fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, deve essere sottoscritto o rinnovato da non più di tre anni prima dell'assegnazione delle risorse regionali.

I contratti concordati promossi attraverso il sistema degli incentivi non possono essere riferiti ad alloggi accatastati in categoria A1, A7, A8 e A9.

Possono accedere ai benefici i cittadini in possesso dei requisiti soggettivi di seguito elencati, da valutarsi da parte di una commissione comunale:

- 1) cittadinanza italiana o di un paese dell'Unione Europea ovvero per i cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare permesso di soggiorno;
 - 2) Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 26.000 euro;
 - 3) residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno un anno nel comune sede di agenzia o nei comuni appartenenti alla medesima rete di agenzie;
 - 4) non titolarità da parte del richiedente e degli altri componenti del nucleo familiare, di diritti esclusivi di proprietà (salvo che si tratti di nuda proprietà), usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9, ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
 - 5) per i giovani di età inferiore ai 35 anni in uscita dal nucleo familiare di origine e per le vittime di violenza i requisiti soggettivi di cui ai precedenti numeri 1, 2, e 3 sono riferiti al nucleo costituendo.
- Il contributo non può essere replicato, per i proprietari, sulla medesima unità immobiliare e, per gli inquilini, in capo al medesimo beneficiario o ad altri componenti del nucleo familiare se non alla regolare scadenza del contratto di locazione, fatti salvi casi di forza maggiore accertati dalla commissione comunale.

L'erogazione dei contributi ai comuni da parte della Regione avviene in più soluzioni:

- 1) acconto del 35 per cento ad accettazione del contributo e acquisizione del provvedimento comunale di cofinanziamento;
- 2) ulteriore acconto del 35 per cento a consuntivazione del primo 35 per cento;
- 3) saldo a consuntivazione dei contributi assegnati dalla regione ai comuni.

Il comune provvede al trattamento informatico dei dati assicurando la conservazione degli elementi di monitoraggio definiti in modo uniforme a livello regionale in apposite banche dati rese accessibili alla Regione.

SINTESI DEGLI INDIRIZZI E DEI CRITERI DELLA MISURA

LOCALIZZAZIONE	Comuni ad alta tensione abitativa o con popolazione > 15.000 abitanti.
TEMPI DI EMISSIONE DELL'AVVISO	Entro il 30 novembre 2014.
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Contributi in conto capitale a favore degli inquilini e dei proprietari.
	€ 1.580.000,00 oltre alle risorse ancora

RISORSE DESTINATE ALLA MISURA	disponibili dei bandi precedenti pari ad € 708.228,03.
BENEFICIARI	Tutti i cittadini di nazionalità italiana o di un paese dell'Unione Europea, in caso di cittadini non appartenenti all'U.E. possesso di un regolare titolo di soggiorno.
LIMITE DI REDDITO PER L'ACCESSO	Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a € 26.000,00.
REQUISITI DI ACCESSO	Essere residenti o avere attività lavorativa da almeno un anno nel comune sede di agenzia o nei comuni appartenenti alla medesima rete di agenzie. Sottoscrivere con il proprietario dell'alloggio un contratto a canone concordato
CAUSE DI ESCLUSIONE	Contratto non riferibile ad alloggi A1, A7, A8, e A9. Proprietari di alloggi di prestigio o di tipo civile in Italia; proprietari di alloggi di tipo economico nella provincia di residenza
CRITERIO DI RIPARTIZIONE DELLE RISORSE	Con riferimento al numero delle famiglie in affitto, al numero degli sfratti emessi presenti nel comune e al numero di contratti stipulati nel biennio precedente (stima).
DIMENSIONAMENTO DEI CONTRIBUTI	Per i proprietari da un minimo di € 1.500,00 ad un massimo di € 3.000,00 in relazione alla durata del contratto e fondo di garanzia. Per gli inquilini da quattro ad otto mensilità del canone in relazione alla fascia ISEE di appartenenza.