

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

MISURE SPERIMENTALI PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE IN LOCAZIONE DI CUI ALLA D.G.R. 2207/2014

CHE INTEGRA E SOSTITUISCE IL BANDO PRECEDENTE DI CUI ALLA DGR 1032/2013

AZIONE 1

Azione rivolta a piccoli proprietari ed inquilini in condizione di morosità incolpevole per ottenere il blocco delle procedure di sfratto anche esecutive contestualmente alla definizione di un piano di rientro insieme alla rinegoziazione del contratto di affitto a canoni inferiori.

Art. 1

MISURA SPERIMENTALE PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE: AZIONE 1 LINEA PRIVATI

1. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 217 del 29/10/2015 Il Comune di Cinisello Balsamo ha approvato un azione sperimentale volta ad inquilini in condizione di morosità incolpevole per ottenere il blocco immediato delle procedure di sfratto anche esecutive contestualmente alla definizione di un piano di rientro insieme alla rinegoziazione del contratto di affitto a canoni inferiori e alla contestuale attivazione di un Fondo di garanzia per i proprietari della durata di mesi 12 nel primo biennio di contratto; in alternativa al Fondo sarà possibile attivare una garanzia fidejussoria, anche pluriennale, presso la BCC di Sesto San Giovanni, partner finanziario di progetto, fatta salva la valutazione di sostenibilità effettuata dal partner finanziario stesso;
2. Le risorse per il presente bando sono quelle del fondo regionale di cui alla DGR 1032/2013 integrate dalle risorse di cui alla DGR 2207/2014 e, per quanto e se compatibili, potranno essere ulteriormente integrate da risorse allo scopo stanziare con future DGR a partire dalla DGR 3789/2015. Il Comune integra con risorse proprie il fondo regionale come disposto con la deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 27.02.2014;
3. Le condizioni di accesso e i criteri di erogazione del contributo sono individuati in relazione alla situazione economica dei nuclei familiari ai sensi delle disposizioni del presente atto.
4. Il presente bando non ha scadenza definita, non prevede graduatorie e resterà aperto fino a totale esaurimento dei fondi stanziati.

Art. 2

SOGGETTI BENEFICIARI

1. Possono richiedere il contributo coloro che sono nelle seguenti condizioni (da possedere contestualmente ove non diversamente indicato):
 - a. i conduttori che nell'anno 2015 (o seguenti in rapporto alla data di presentazione della domanda) sono titolari di contratti di locazione, efficaci e registrati, stipulati per unità immobiliare situata nel comune di Cinisello Balsamo utilizzata come residenza anagrafica e abitazione principale da almeno sei mesi;
 - b. Soggetti non sottoposti a procedura esecutiva di rilascio dell'abitazione;

- c. Soggetti, in alternativa al punto b, in pendenza di intimazione di sfratto per morosità per effetto del quale non sia intervenuto provvedimento di convalida ovvero, se già intervenuto, non ancora in esecuzione;
 - d. Soggetti che, in alternativa ai punti b o c, occupano l'unità immobiliare e sono sottoposti a procedura esecutiva di sfratto per morosità per i quali il proprietario dell'alloggio si dichiara disponibile all'interruzione della procedura e alla sottoscrizione di un nuovo accordo contrattuale;
 - e. Soggetti, in alternativa ai punti b, c, d, con sfratto unilaterale per finita locazione revocato dal proprietario, (requisito valido ai soli fini dell'acquisizione di garanzie per la stipula di nuovo contratto o di conferma del precedente in presenza di riduzione del canone);
 - f. Soggetti non in condizione di morosità oppure in condizione di morosità accertata per importi non superiori ad € 5.000,00 (cinquemila); per morosità pregresse superiori a tale importo le domande verranno accettate con riserva e il contributo sarà erogato solo dopo esame di sostenibilità da parte dell'ufficio preposto;
 - g. Soggetti in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti (anche da parte di un solo membro del nucleo familiare risultante all'anagrafe):
 - Perdita del lavoro per licenziamento (escluso quello per giusta causa)
 - Cassa integrazione ordinaria o straordinaria
 - Mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico
 - Accordi aziendali o sindacali con riduzione dell'orario di lavoro
 - Malattia grave
 - Infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che comporti riduzione del reddito anche per effetto di rilevanti spese mediche e assistenziali
 - altri eventi traumatici che coinvolgono il soggetto richiedente e/o il suo nucleo familiare e che comportano riduzione del reddito disponibile potenzialmente causa di morosità incolpevole (a titolo di esempio non esaustivo: separazione/divorzio; invalidità o inabilità al lavoro; crisi aziendale con mancato pagamento degli stipendi ecc. ecc.)
 - h. Soggetti che sottoscrivono, anche successivamente alla presentazione della domanda, un accordo con il locatore che preveda:
 - blocco delle procedure di sfratto, anche esecutive, o interruzione delle attività preliminari alle procedure stesse;
 - rinegoziazione del canone di affitto con sottoscrizione di un nuovo contratto di affitto a canone concordato ex L 431/98 oppure a canone "sostenibile" dove il valore del canone sostenibile è definito partendo dai valori concordati ex L 431/98 aumentati di un importo compreso tra un minimo del 15% ed un massimo del 25% secondo i criteri di cui alle sub fasce dell'accordo stesso; su tali aspetti occorre, a pena di esclusione, che l'inquilino acquisisca in via preventiva la disponibilità del proprietario;
2. I richiedenti di cui al punto 1 devono possedere:
- a. la cittadinanza italiana o di uno stato facente parte dell'Unione Europea,;
 - b. la cittadinanza di un altro stato. In questo caso devono essere in regola ai sensi degli artt. 4 e 5 del d.lgs. 25 luglio 1998 n. 286 - disciplina dell'ingresso degli stranieri nel Territorio dello Stato e permesso di soggiorno valido, che ne attesti la permanenza e l'idoneità a conferma dello scopo e delle condizioni del soggiorno - ed esercitare una regolare attività, anche in modo non continuativo, di lavoro subordinato o lavoro autonomo. Devono inoltre avere la residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella Regione Lombardia.
3. I richiedenti di cui al punto 1 devono avere un ISEE non inferiore a € 3.500,00 e non superiore ad € 26.000,00.

4. Ai conduttori con Isee dichiarato inferiore al canone di locazione rilevabile dal contratto, il contributo può essere erogato sulla base di una valutazione di sostenibilità da parte degli ufficio Politiche Abitative (eventualmente integrato da dichiarazione da parte dei Servizi Sociali comunali attestante la situazione di grave difficoltà economica);
5. Ai conduttori con Isee dichiarato inferiore al limite minimo di cui al comma 3 precedente, il contributo può essere erogato solo sulla base di una valutazione di sostenibilità da parte dell'ufficio Politiche Abitative (eventualmente integrato da dichiarazione da parte dei Servizi Sociali comunali attestante la situazione di grave difficoltà economica);
6. Ai fini della determinazione dell'indicatore della situazione economica equivalente il nucleo familiare è composto dal richiedente medesimo, dai soggetti considerati a suo carico ai fini IRPEF e dai componenti la famiglia anagrafica ai sensi dell'art. 4 del d.p.r.n. 223/1989¹.
7. Nel caso una medesima unità immobiliare sia utilizzata da più nuclei familiari, anche con contratti autonomi, deve essere richiesto un solo contributo da parte di un solo nucleo familiare.
8. La registrazione del nuovo contratto è ammessa anche in data posteriore alla presentazione della domanda purché il richiedente dimostri, all'atto dell'erogazione del contributo, di aver inoltrato richiesta di registrazione del contratto al competente ufficio e di aver versato la relativa imposta.
9. I richiedenti sono tenuti a dichiarare se hanno o meno beneficiato, nella dichiarazione IRPEF corrispondente, della detrazione spettante per il canone di locazione.
10. Canone annuo d'affitto massimo di € 7.200,00 spese comprese; soggetti con canoni d'affitto superiori saranno ammessi al beneficio con riserva e l'eventuale contributo sarà erogato solo in caso di stipula di nuovi contratti a canone concordato ex legge 431/98 oppure a canone sostenibile determinato con i criteri di cui all'art 2 comma 1 lettera h del presente bando;
11. Il contributo riconosciuto ai beneficiari del presente articolo deve essere comunque erogato direttamente al proprietario solo dopo la sottoscrizione dell'accordo e la registrazione del nuovo contratto di cui al comma 1 lettera h) del presente articolo; occorre pertanto acquisire in via preventiva, a pena di esclusione, dichiarazione di disponibilità parte del proprietario in merito alla rinegoziazione del contratto di affitto e all'eventuale blocco delle procedure di sfratto.

Art. 3 **SOGGETTI ESCLUSI DAL BENEFICIO**

Non possono richiedere il contributo di cui all'art. 2 i nuclei familiari conduttori:

- a. nei quali anche un solo componente ha ottenuto l'assegnazione di unità immobiliare realizzata con contributi pubblici, o attraverso finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici;

1

“Agli effetti anagrafici per famiglia si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti e aventi dimora abituale nello stesso Comune”

- b. che hanno stipulato contratti di locazione relativi ad unità immobiliari incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c. nei quali anche un solo componente è titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su unità immobiliare sita in Lombardia e adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- d. che hanno ottenuto l'assegnazione di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica locate secondo la normativa regionale;
- e. che hanno ottenuto l'assegnazione in godimento di unità immobiliari da parte di cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- f. che hanno rilasciato nell'anno 2015, o in anni successivi per le domande presentate successivamente, l'unità immobiliare locata, assumendo residenza anagrafica in altra Regione o in altro Comune;
- g. che hanno usufruito di altri finanziamenti o contributi su fondi regionali nell'anno di presentazione della domanda;

Art. 4
ACCESSO AL CONTRIBUTO

- 2. ai conduttori beneficiari è destinato un contributo differenziato, da erogare direttamente al locatore/proprietario pari a:
 - a. 40% della morosità pregressa accertata per un valore comunque non superiore ad € 2.000,00;
 - b. costituzione di un Fondo Rotativo di Garanzia a copertura delle eventuali future morosità fino ad un max di 12 mensilità per massimo di 24 mesi per un valore massimo garantito pari ad € 7.200,00;
 - c. in alternativa al punto b) il contributo per l'attivazione di una garanzia fidejussoria accesa presso il partner finanziario di progetto – BCC di Sesto San Giovanni – che copre parzialmente il costo della polizza fidejussoria ed è pari al 3% del canone annuo garantito (solo primo anno) per un massimo di 400 euro, fatta salva la valutazione di ammissibilità finanziaria effettuata dal partner finanziario stesso ;
 - d. la scelta tra le due forme di garanzia di cui ai precedenti punti b. e c. è indicata al momento di presentazione della domanda di contributo; nel caso di richiedenti con Isee superiore ad euro 13.000,00 la forma di garanzia assegnabile è esclusivamente quella fidejussoria di cui al precedente punto c.; qualora tuttavia in sede di valutazione da parte del partner finanziario la fidejussione non sia accordata, le parti (presentando integrazione alla domanda corredata dalla documentazione rilasciata dalla BCC relativa agli elementi pregiudizievoli che hanno determinato il rifiuto della domanda stessa) potranno richiedere l'attivazione del fondo di garanzia di cui alla lettera b. del presente comma; la mancata presentazione al Comune della documentazione sopra descritta comporta la non concessione della garanzia.
- 3. Il Comune, espletate le procedure per l'individuazione degli aventi diritto al contributo, convoca il conduttore e il locatore per la stipula dell'accordo di cui all'art. 2 comma 1 lettera h) del presente bando e la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione a canone concordato ex legge 431/98 o a canone sostenibile come definito dal presente bando;
- 4. In caso di mancata presentazione delle parti entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al precedente punto 2, o in caso di rifiuto alla stipula dell'accordo e alla rinegoziazione del contratto, il contributo non verrà erogato e la domanda si intende ritirata.
- 5. Il Comune procederà alla erogazione del contributo successivamente al trasferimento dei fondi regionali di pertinenza.

6. Il Comune, prima dell'erogazione del contributo, verifica la dichiarazione relativa alle condizioni del nucleo familiare e attiva le procedure di controllo con le modalità previste dall'art. 8 del presente bando, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e sui requisiti d'accesso al contributo.
7. L'erogazione del contributo sarà effettuata direttamente al proprietario e verrà comunicata anche all'inquilino.

Art. 5

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA

1. La situazione economica è espressa dall'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente).
2. L'ISEE è determinato come da normativa vigente.

Art. 6

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DEI MODULI ALLEGATI

1. Può presentare domanda di contributo il titolare del contratto o altro componente il nucleo familiare maggiorenne, se è a ciò delegato, e residente nell'unità immobiliare locata. Per l'incapace o persona comunque soggetta a amministrazione di sostegno, può essere presentata dal legale rappresentante o persona abilitata ai sensi di legge.
2. La domanda può essere presentata, a partire dal 2 dicembre 2015 con le seguenti modalità:
 - a) presso i Centri Autorizzati di Assistenza Fiscale (CAAF) convenzionati con il Comune di Cinisello Balsamo;
 - b) presso il Comune di Cinisello Balsamo, Settore Servizi Sociali, UOC Agenzia per la Casa, nei seguenti giorni e orari:
 - Lunedì dalle ore 14,30 alle 16,00;
 - Martedì dalle ore 9,00 alle 12,30 – dalle ore 14,30 alle ore 18,20
 - Giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
 - c) presso l'Ufficio Politiche abitative del Comune di Cinisello Balsamo su appuntamento.
3. Il richiedente deve compilare la domanda in ogni sua parte e tutti gli altri moduli allegati al presente bando;
4. La domanda dovrà essere sottoscritta anche dal proprietario o da suo delegato;
5. Le certificazioni ISEE sono rilasciate dai CAAF convenzionati;
6. Il soggetto che riceve la domanda deve rilasciare attestazione di avvenuta presentazione che indichi l'elenco di tutta la documentazione.

Art. 7

INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI, AI SENSI DEL D. LGS. N. 196/2003 e s.m.i.

1. I dati personali acquisiti con la domanda e relativi allegati indicati al precedente art. 6:
 - a) devono essere necessariamente forniti per accertare la situazione economica del nucleo del dichiarante, i requisiti per l'accesso al contributo e la determinazione del contributo stesso, secondo i criteri di cui al presente atto;
 - b) sono raccolti dagli enti competenti e trattati, anche con strumenti informatici, al solo fine di

erogare il contributo del fondo sociale e per le sole finalità connesse e strumentali previste dall'ordinamento;

c) possono essere scambiati tra i predetti enti o comunicati al Ministero dell'Economia e delle Finanze e alla Guardia di Finanza per i controlli previsti;

2. il dichiarante può rivolgersi, in ogni momento, ai responsabili del trattamento dei dati per farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, può chiederne il blocco e opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione del d.lgs. n. 196/2003 e s.m.i.. Nel caso la richiesta del titolare dei dati renda improcedibile l'istruttoria, il contributo richiesto non sarà erogato.
3. Il Comune e la Regione sono i titolari del trattamento dei dati.

Art. 8 **CONTROLLI**

L'azione di controllo opera nell'ambito dei criteri prestabiliti ed ha lo scopo di verificare la corretta applicazione delle disposizioni dettate per l'ammissibilità delle domande, la congruità della spesa, e l'erogazione del contributo ai beneficiari.

Essa deve pertanto accertare la coerenza delle azioni e determinazioni assunte con le condizioni e i requisiti previsti nei criteri regionali e nel bando del Comune, il quale si avvarrà delle informazioni in proprio possesso, nonché di quelle di altri enti della Pubblica Amministrazione, richiedendo nei casi opportuni l'intervento della Guardia di Finanza.

I criteri, le metodologie e la tempistica dei controlli sono disciplinati dall'art.9, Allegato 1 alla DGR n. 2207 del 25 luglio 2014.

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio online dell'Ente per almeno 30 giorni consecutivi

Art. 9 **MODALITA' DI ATTIVAZIONE DEL FONDO DI GARANZIA ED EVENTUALE RECUPERO DELLE SOMME EROGATE**

1. Ai fini della costituzione del Fondo di garanzia di cui all'art 4 comma 1 lettera b) del presente Bando, l'inquilino richiedente il contributo dovrà, a pena di esclusione, sottoscrivere in sede di presentazione della domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale si impegna a restituire la somma eventualmente attivata per garantire il proprietario a seguito di intervenuta morosità, salvo il permanere o il sopravvenire di condizioni di oggettiva e conclamata impossibilità;
2. Qualora si riscontri una situazione di oggettiva e conclamata impossibilità alla restituzione l'inquilino potrà essere esonerato dalla restituzione parziale o totale del fondo rotativo attivato;
3. Ai fini di determinare le condizioni di oggettiva e conclamata impossibilità alla restituzione delle somme di cui al presente comma si considerano i seguenti criteri:
 - o indicatore ISEE sotto il valore di euro 6.500,00 annui alla data di presentazione della domanda, dopo 6 mesi dall'utilizzo del fondo rotativo ed alla data di esaurimento dell'utilizzo del fondo stesso, oltre al permanere delle condizioni di cui all'art 2 lettera g) del presente bando; in tal caso si determina una condizione di oggettiva e conclamata impossibilità alla **totale** restituzione del fondo rotativo;
 - o indicatore ISEE compreso tra il valore di euro 6.501,00 e 13.000,00 euro annui alla data di presentazione della domanda, dopo 6 mesi dall'utilizzo del fondo rotativo ed alla data di esaurimento dell'utilizzo del fondo stesso, oltre al permanere delle condizioni di cui all'art 2 lettera g) del presente bando; in tal caso si determina una condizione di conclamata impossibilità alla **parziale** restituzione del fondo rotativo; in tale ultimo caso le modalità di parziale restituzione, in percentuale variabile sulla base delle condizioni del nucleo familiare, potranno essere concordate con gli uffici competenti sia in forma rateale sia sotto altra forma (es. lavoro compensativo di pubblica utilità);

- indicatore ISEE sopra il valore di euro 13.000,00 annui alla data di presentazione della domanda, ma peggioramento successivo delle condizioni economiche del nucleo familiare, certificate da un Isee o da un Isee corrente, e mantenimento dello stesso inferiore livello isee dopo 6 mesi dall'utilizzo del fondo rotativo ed alla data di esaurimento dell'utilizzo del fondo stesso, oltre al permanere delle condizioni di cui all'art 2 lettera g) del presente bando; in tal caso si determina una condizione di conclamata impossibilità alla totale restituzione se valore Isee risulti, dopo la presentazione della domanda sempre inferiore ad euro 6.500,00 oppure alla parziale restituzione del fondo rotativo se il valore ISEE risulti compreso tra 6.501,00 e 13.000,00 euro; in tale ultimo caso le modalità di parziale restituzione, in percentuale variabile sulla base delle condizioni del nucleo familiare, potranno essere concordate con gli uffici competente sia in forma rateale sia sotto altra forma (es. lavoro compensativo di pubblica utilità);
- indicatore ISEE sopra il valore di euro 13.000,00 annui in qualunque momento delle verifiche (alla data di presentazione della domanda, salvo il caso di cui al precedente comma, dopo 6 mesi dall'utilizzo del fondo rotativo oppure alla data di esaurimento dell'utilizzo del fondo stesso); in tali casi il fondo rotativo utilizzato dovrà essere **integralmente** restituito al Comune, che lo riutilizzerà nell'ambito del progetto, negoziando eventualmente con gli uffici competenti una restituzione rateale del debito maturato oppure sotto altra forma (es. lavoro compensativo di pubblica utilità).

**LE DOMANDE DEVONO ESSERE PRESENTATE A PARTIRE DAL
2 dicembre 2015**

**IL BANDO NON HA SCADENZA
TUTTI I BENEFICIARI AVENTI I REQUISITI PREVISTI DAL PRESENTE
BANDO RICEVERANNO IL CONTRIBUTO INDICATO FINO AD
ESAURIMENTO FONDI**

Il presente bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio Online dell'Ente per almeno 30 giorni consecutivi.