

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DELLE INIZIATIVE A SOSTEGNO DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI DGR X/5644 del 03/10/2016

PREMESSA E LINEE METODOLOGICHE

La contingente e prolungata crisi economica ha prodotto effetti negativi sul lavoro e dunque sull'occupazione, incidendo negativamente sulle famiglie ed in modo particolare su quelle a basso reddito che abitano alloggi in affitto, provocando l'insostenibilità dell'onere del canone di locazione e dei servizi sul reddito familiare.

Tale congiuntura economica sta alla base del fenomeno, ormai dilagante, della morosità incolpevole che sempre più spesso conduce allo sfratto.

Metodologia: il Servizio Comunale “Agenzia per la Casa” dal 2015, adottando i principi statali e regionali in tema di mantenimento della locazione sul libero mercato, sviluppa un circuito comunicativo e relazionale con gli abitanti cinisellesi al fine di facilitare la conoscenza preventiva ed il contatto con il servizio, intercettando le fasi primordiali dell’insorgenza della vulnerabilità abitativa, per concordare eventuali soluzioni insieme a proprietari ed inquilini.

Art. 1 Oggetto

Il presente documento individua le condizioni necessarie ed utili al fine di rendere omogenea l'applicazione della misura sul contenimento della morosità incolpevole, inserendola nel sistema delle offerte dei servizi all'abitare.

Art. 2 Finalità dell'intervento

L'erogazione delle misure si configurano come un intervento a sostegno delle persone individuate all'Art. 3 delle presenti Linee Guida, al fine di pianificare una graduale fuoriuscita dalla vulnerabilità economica e dall'emergenza abitativa, oltre a consentire il coordinamento delle diverse misure attive in materia di sostegno all'affitto, nonché di attuare un'efficace attività di monitoraggio. I contributi verranno assegnati fino ad esaurimento delle risorse regionali disponibili, nel rispetto dei criteri e con le modalità previste agli articoli successivi.

Art. 3 Destinatari

Tale intervento deve interessare in forma prioritaria, i nuclei familiari in situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

Per Morosità Incolpevole si intende la situazione determinata da perdita o da consistente riduzione della capacità reddituale riconducibile, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad una delle seguenti cause:

1. licenziamento
2. mobilità
3. cassa integrazione
4. mancato rinnovo di contratti a termine
5. accordi aziendali e sindacali con riduzione dell'orario di lavoro
6. cessazione di attività professionale o di impresa

7. malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare. che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo, o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali;
8. separazione/divorzio - nei casi di non rispetto dell'assegno di mantenimento (atto omologo del tribunale e autocertificazione del mancato rispetto di quanto pattuito dal Tribunale);
9. altri eventi che abbiano comportato una riduzione consistente del reddito disponibile e una morosità incolpevole (specificare).

La perdita o consistente riduzione della capacità reddituale **deve essere avvenuta successivamente alla stipula del contratto di locazione** e porsi, dunque, quale condizione che produce la morosità.

Art. 4 Criteri per l'accesso

Il titolo sociale viene attivato su valutazione del Servizio Agenzia per la Casa per le persone residenti nel comune, in possesso dei seguenti requisiti di accesso:

- essere in possesso di un reddito I.S.E. (Indicatore della Situazione Economica) non superiore a € 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con valore I.S.E.E. (indicatore della Situazione Economica Equivalente) non superiore a € 26.000,00;
- essere destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con atto di citazione per la convalida;
- essere titolare di contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8, e A9) e risiedere nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno;
- essere in possesso di cittadinanza italiana o di un paese dell'UE, oppure nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, di essere in possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- non essere titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di Milano, di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia:

- ultrasettantenne
- minore
- invalidità accertata per almeno il 74%
- in carico ai servizi sociali o alle componenti aziende sanitarie locali (ASL) per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

Il riconoscimento del titolo sociale può essere aggiuntivo ad altre eventuali misure di sostegno promosse dall'Agenzia per la Casa, come previsto al successivo Art 6 delle presenti Linee Guida. **Sono esclusi** dalle presenti misure, tutti coloro che hanno già beneficiato del contributo regionale ai sensi delle DGR 2648/2014 e DGR 4247/2015 in tema di morosità incolpevole.

Art. 5 Modalità di erogazione ed Entità del contributo

Il contributo potrà essere erogato come segue:

Finalità contributo	Accordi	Beneficiario contributo	Contributo massimo
a) Ripiano della morosità incolpevole indicata nell'atto di intimazione dello sfratto o nell'atto di convalida - <u>qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due.</u>	Proprietario – chiusura procedura dello sfratto Inquilino – impegno a riprendere i pagamenti regolari del canone e spese	Proprietario	Si riconosce l'intera quota della morosità indicata nell'atto di intimazione di sfratto sino ad un MASSIMO di € 8.000,00
b) Riconoscimento delle spese di locazione corrispondenti alle mensilità di differimento, per il tempo necessario all'inquilino moroso incolpevole di trovare un'adeguata soluzione abitativa	Proprietario – sospende le procedure di sfratto Inquilino – impegno a corrispondere le spese accessorie	Proprietario	Si riconosce la somma complessiva dei canoni mensili indicati nell'accordo sino ad un MASSIMO di € 6.000,00
c) Riconoscimento di un contributo per assicurare all'inquilino il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione	Agenzia per la Casa - Segnalazione in Prefettura per ottenere il differimento dell'uscita delle F.F.O. nell'esecuzione dello sfratto. Patto con inquilino con la definizione di modalità e condizioni per l'erogazione del contributo	Inquilino	Si riconosce la somma necessaria a coprire le spese di cauzione e la copertura delle prime 3 mensilità di locazione sino ad un MASSIMO di € 4.000,00

d) Assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di € 12.000,00, distribuiti come da tabella che segue:

Durata contratto	Finalità contributo	Valore contributo
3+2	d.1) Copertura quota parte della morosità, in caso di rinegoziazione del contratto in essere a canone concordato <u>oppure</u> Contributo a fondo perduto pari a 3 mensilità di affitto in caso di stipula di nuovo contratto con diverso proprietario	Fino ad un MASSIMO € 2.000,00
	d.1.1) Contributo affitto calcolato su 4 mensilità di canone più spese, per 3 anni	Fino ad un MASSIMO di € 7.500,00 su 3 anni

4+2	d.2) Copertura quota parte della morosità, in caso di rinegoziazione del contratto in essere a canone concordato <u>oppure</u> Contributo a fondo perduto pari a 3 mensilità di affitto in caso di stipula di nuovo contratto con diverso proprietario	Fino ad un MASSIMO € 2.000,00
	d.2.1) Contributo affitto calcolato su 4 mensilità di canone più spese, per 4 anni	Fino ad un MASSIMO di € 10.000,00 su 4 anni

E' prevista la sottoscrizione di un patto da parte di inquilino, proprietario e referente dell'Agenzia per la Casa, per la definizione di modalità e condizioni per l'erogazione del contributo, che avverrà annualmente previa verifica del rispetto del patto.

Art. 6 Casistiche per le quali il contributo è da intendersi aggiuntivo ad altre misure attivate dall'Agenzia per la Casa

Fatto salvo il possesso dei requisiti di accesso indicati all'art. 4 del presente documento, il contributo potrà intendersi aggiuntivo ad altre misure attivate dall'Agenzia per la Casa per un importo massimo complessivamente concedibile pari ad € 12.000,00, nei seguenti casi:

contratto a canone concordato

Finalità	Risultato	ISEE inquilino	Beneficio
Lettera b) Art 5	Rinegoziazione del contratto a canone concordato	Fino a € 6.960,00	Si applicano i benefici previsti ai punti d) Art 5 delle presenti Linee Guida
Lettera c) Art 5	o sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato con diverso proprietario	Da € 6.961,00 sino a € 26.000	Si riconosce un contributo a fondo perduto come previsto ai punti d.1) e d.2) Art 5 delle presenti Linee Guida e l'attivazione di un Fondo di garanzia per i proprietari della durata di mesi 12 nel primo biennio di contratto come previsto per la misura "canone concordato" DGR 2207
Lettera d) Art 5			

contratto a libero mercato

Finalità	Risultato	ISEE inquilino	Beneficio
Lettera c) Art 5	sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a libero mercato con diverso proprietario	Fino a € 12.911,42 di ISEE/FSA	Si riconosce un contributo come previsto al punto c) Art 5 delle presenti Linee Guida per il primo anno di contratto e, per i successivi, l'attivazione del Contributo Comunale affitto, ai sensi degli artt 12 e 13 del Regolamento Casa

Art. 7 Modalità di presentazione delle richieste

I nuclei familiari/singoli, residenti nel comune che si presentano ai Front Office del Settore Sociale ed Educativo, aventi i requisiti di cui all'art. 3, vengono informati e accompagnati a presentare domanda presso il protocollo comunale.

Alla domanda deve essere allegata la documentazione attestante i requisiti di cui all'art. 4 ed ogni ulteriore documentazione ritenuta utile a chiarire la natura e l'entità del bisogno.

Art. 8 Fasi operative e graduazione programmata della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti

- apertura di un bando aperto rivolto ad inquilini e proprietari con contratti di locazione sul libero mercato;
- diffusione della misura attraverso tutti i canali informativi in essere presso l'Amministrazione Comunale, e promozione di incontri mirati con gli stakeholder cittadini (ANACI – Sindacati Inquilini – servizi territoriali);
- segnalazione a Prefettura di Milano, per i casi che rientrano nella lettera c) dell'Art. 5, per la graduazione programmata della forza pubblica nell'esecuzione degli sfratti;
- incontri preliminari con inquilino e proprietario per valutare lo stato di morosità incolpevole ed individuare la soluzione più idonea per entrambi i soggetti;
- sottoscrizione di un patto di servizio tra inquilino, proprietario ed un rappresentante dell'Agenzia per la Casa che declini la tipologia di contributo, le finalità per il quale viene erogato e i reciproci impegni.

L'Agenzia per la Casa, acquisite le domande e adottate le misure a favore degli inquilini con morosità incolpevole a rischio di sfratto, mette in campo differenti attività in funzione delle istanze previste al precedente Art. 5:

- a) **risanamento della morosità e chiusura della procedura di sfratto**: convocazione inquilino e proprietario per stipulare un patto di servizio nel quale verranno indicati gli accordi presi tra inquilino, proprietario e referente dell'Agenzia per la Casa. Il contributo verrà erogato esclusivamente al proprietario, con le modalità definite in sede di accordo;
- b) **ristoro dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento**: convocazione inquilino e proprietario per stipulare un patto di servizio nel quale verranno indicati gli accordi presi tra inquilino, proprietario e referente dell'Agenzia per la Casa. Il contributo verrà erogato esclusivamente al proprietario con versamenti bimestrali. Sono previsti inoltre incontri con l'inquilino, di monitoraggio e accompagnamento per trovare una diversa soluzione abitativa;
- c) in caso di **convalida dello sfratto**, l'Agenzia per la Casa stipula **ogni mese**, l'elenco dei beneficiari del contributo previsto dal decreto ministeriale e adottato con DGR n. X/5644/2016 che verrà inviato alla Prefettura di Milano – Ufficio Territoriale del Governo – per l'adozione delle misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione dei provvedimenti di sfratto. Sono previsti inoltre incontri con l'inquilino, di monitoraggio e accompagnamento per trovare una diversa soluzione abitativa. Il contributo per sostenere le spese di cauzione di un nuovo contratto di locazione sul libero mercato, sarà erogato esclusivamente all'inquilino;
- d) in caso di **sottoscrizione di un nuovo contratto a canone concordato** – consulenza con proprietario ed inquilino al fine di sottoscrivere un contratto a canone concordato. E' prevista la sottoscrizione di un patto da parte di inquilino, proprietario e referente dell'Agenzia per la Casa, per la definizione di modalità e condizioni per l'erogazione del

contributo, che sarà erogato esclusivamente al proprietario, annualmente previa verifica del rispetto del patto.

Art. 9 Monitoraggio delle attività poste in essere e delle risorse finanziarie utilizzate

L'Agenzia per la Casa fornirà a Regione Lombardia, con cadenza semestrale ogni informazione utile sulle attività poste in essere in applicazione del decreto ministeriale e delle Linee Guida Regionale.

Nello specifico fornirà, attraverso un sistema informatico messo a disposizione da Regione Lombardia:

- richieste di contributo pervenute
- numero contributi assegnati
- importo medio contributo
- numero nuovi contratti sottoscritti
- numero contratti rinnovati
- numero di procedure sfratto differite
- numero beneficiari classificati secondo la finalizzazione del contributo prevista dall'art. 5 del D.M. del 30 marzo 2016
- elenco anagrafico dei beneficiari (nome, cognome, codice fiscale, importo erogato)

Art. 10 Controlli

L'Agenzia per la Casa verificherà che il richiedente ovvero ciascun componente del nucleo familiare, non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di Milano, o di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

L'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 71 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, procederà ad "effettuare idonei controlli, anche a campione, e in tutti i casi in cui sorgono fondati dubbi, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del citato DPR".

Ferma restando la responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, qualora dal controllo effettuato dall'Amministrazione emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante ed i componenti il suo nucleo familiare, decadono dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.