



CITTÀ DI MONCALIERI

**MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL
DISAGIO ABITATIVO
in esecuzione della deliberazione della G.C. n. 288 del 25/07/2014**

PREMESSE

Il Comune di Moncalieri promuove nuove misure straordinarie di intervento per ridurre il disagio abitativo, volte a favorire, nell'ambito delle procedure di convalida del provvedimento di sfratto, la ricerca di soluzioni concordate tra conduttore e proprietario con la finalità di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad un'intesa per il normale ripristino. Le misure straordinarie d'intervento saranno attivate in favore dei soli locatari d'immobili ad uso locativo, in possesso dei requisiti esposti nell'allegato che sottoscriveranno un contratto di locazione, in forma scritta e regolarmente registrato e relativo ad immobili situati nel territorio di Moncalieri per i quali sia stata avviata la procedura di sfratto, con esclusione dei contratti d'edilizia sociale.

Tali misure hanno validità fino al 30.06.2015. L'attribuzione dei contributi sarà riconosciuta sino all'esaurimento delle risorse disponibili.

**PARTE I – CONDIZIONI GENERALI DELL'INTERVENTO
STRAORDINARIO**

Le misure straordinarie d'intervento saranno attivate in favore dei soli locatari d'immobili ad uso abitativo, in possesso dei requisiti di cui alla parte II, che sottoscriveranno un contratto di locazione, in forma scritta e regolarmente registrato e relativo ad immobili situati nel territorio di Moncalieri per i quali sia stata avviata la procedura di sfratto, con esclusione dei contratti d'edilizia sociale per i quali si rimanda alla parte IV.

IMPEGNI DEL COMUNE

- 1) Il Comune si impegna, **nei limiti della disponibilità del fondo appositamente costituito**, a contribuire al pagamento del canone di locazione delle famiglie, il cui peggioramento della situazione economica sia da mettere in relazione alla crisi economica generale, erogando un contributo a copertura del canone a favore dei locatari che si trovino nelle seguenti situazioni:
- **reddito imponibile IRPEF del nucleo familiare del conduttore superiore ad € 15.000,00 copertura del 50% del canone di locazione:**
 - **reddito imponibile IRPEF del nucleo familiare del conduttore da € 8.001,00 a € 15.000,00 copertura del 70% del canone di locazione:**
 - **reddito imponibile del nucleo familiare del conduttore fino a € 8.000,00 copertura dell'80% del canone di locazione;**

I contributi sono riconosciuti ed erogati dal mese successivo a quello della domanda d'intervento, con esclusione della morosità pregressa, finché perdurino le condizioni di cui alla parte II relativa ai requisiti per l'accesso al fondo, e in ogni caso per un periodo continuativo di durata non superiore a **12 mesi per un importo massimo di €3.500,00**. L'erogazione dei contributi è subordinata alla condizione che la morosità complessiva dovuta sia decurtata nella misura del 20%, cifra a cui il proprietario rinuncia.

IMPEGNI RICHIESTI AI PROPRIETARI/LOCATORI PER L'ACCESSO AL FONDO

- 2) I locatori d'immobili con contratto in sofferenza, notificata la diffida per morosità pregressa o la citazione o l'intimazione di sfratto, s'impegnano:
- a sospendere o non avviare il procedimento di sfratto;
 - a rinunciare al recupero del 20% della morosità pregressa;
 - ad accordare un piano di rientro della morosità pregressa della durata minima di 12 mesi;
 - a comunicare al Comune l'inadempienza del locatario rispetto al piano di rientro e alla percentuale di canone dovuto, entro 30 giorni dal verificarsi della stessa; il mancato rispetto del pagamento delle quote di cui al punto sopra, comporterà la sospensione del contributo.

Al termine del periodo di contribuzione da parte della P.A., qualora il locatario non sia in grado di riprendere il regolare pagamento del canone e del piano di rientro della morosità, il locatore potrà richiedere la convalida dello sfratto.

IMPEGNI RICHIESTI AI CONDUTTORI/INQUILINI PER L'ACCESSO AL FONDO

- 3) Il conduttore, contestualmente alla sospensione temporanea della procedura di sfratto per morosità da parte del locatore, si impegna:

- a corrispondere puntualmente la parte di canone non soggetta a contributo e a pagare la morosità pregressa.
- ad informare, immediatamente e contestualmente sia il proprietario/locatore sia il Comune, che sta provvedendo all'integrazione del canone, in caso d'evoluzione positiva della propria condizione reddituale;

Il mancato rispetto da parte del conduttore del pagamento della parte di canone e del piano di rientro comporta la sospensione del contributo pubblico riconosciuto.

Conseguentemente viene meno l'obbligo del locatore alla sospensione della procedura.

ALTERNATIVA ALLA MANCATA ACCETTAZIONE DELL'ACCORDO DA PARTE DEL PROPRIETARIO

- 4) Nell'ipotesi in cui il proprietario non accetti la proposta di cui al presente Accordo, l'eventuale contributo riconosciuto dal Comune all'inquilino, potrà essere usato al fine di proporre il nucleo familiare ad un nuovo proprietario, preliminarmente informato dall'ufficio stesso della condizione di morosità dell'inquilino, disposto a stipulare un contratto convenzionato 3+2, tramite l'Agenzia Lo.C.A.Re. Tale cifra potrà coprire, parte del canone fino ad un massimo dell'80%, per un periodo continuativo di durata non superiore a **12 mesi per un importo massimo di € 3.500,00**. Al proprietario sarà riconosciuto un contributo a fondo perduto nella misura prevista dall'Accordo di Lo.C.A.Re Metropolitano.

IMPEGNI RICHIESTI ALLE ASSOCIAZIONI DI PROPRIETARI – ASSOCIAZIONI SINDACALI DEGLI INQUILINI E ORGANIZZAZIONI SINDACALI

- 5) S'impegnano a pubblicizzare e a fornire ai proprietari attività di supporto ed orientamento utile all'applicazione del presente Accordo, compresa l'assistenza alla definizione dell'Accordo tra le parti interessate.

PARTE II - REQUISITI PER L'ACCESSO AL FONDO

1. possesso della cittadinanza italiana:
 - ovvero cittadini di un paese dell'Unione Europea;
 - ovvero cittadini di uno stato non appartenente all'U.E. in possesso di regolare titolo di soggiorno;

2. titolarità di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato sito nel Comune di Moncalieri;
3. residenza da almeno un anno nell'immobile per il quale si chiede il contributo alla locazione;
4. nessuno dei componenti del nucleo familiare deve essere titolare di diritti di proprietà o comproprietà, uso, usufrutto e abitazione o altro dritto reale di godimento su beni immobili per quote pari o superiori al 50% relative ad immobili ad uso abitativo situati nel territorio nazionale;
5. Valore ISEE non superiore a **€20.805,58 (limite massimo per l'accesso agli alloggi di edilizia sociale)**.

I soggetti che dichiarano un ISEE pari a zero, dovranno presentare una dichiarazione integrativa, nella quale il richiedente dovrà indicare le fonti di sostentamento del proprio nucleo familiare;

6. Presenza di notifica di messa in mora da parte del locatore per morosità pregressa o pendenza di un procedimento d'intimazione di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida, ovvero quelli per cui è intervenuta la convalida, ma per i quali non c'è stata ancora l'esecuzione;
7. non avere avuto morosità pregresse, oltre alla presente, nei due anni precedenti all'attuale situazione di morosità;
8. la morosità deve consistere nel mancato pagamento di almeno 4 mensilità ed essere iniziata successivamente al verificarsi di una delle condizioni indicate al punto successivo;
9. possesso documentato di una situazione soggettiva per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di eventi documentabili, ha subito una diminuzione della capacità reddituale tale da determinare l'inadempienza all'obbligo del pagamento del canone di locazione.

LA RIDUZIONE DELLA CAPACITÀ ECONOMICA DEVE ESSERE CORRELATA:

allo stato di disoccupazione acquisito presso i centri per l'impiego causa licenziamento per giustificato motivo oggettivo dopo un rapporto di lavoro di durata non inferiore a **12 mesi**, o cessazione di attività di lavoro autonomo con chiusura impresa registrata alla CCIAA dopo almeno **12 mesi** d'attività, da attestare con idonea documentazione;

ad altra situazione pregiudizievole per la produzione di reddito (cassa integrazione, sopravvenuta saltuarietà della prestazione di lavoro, mancato rinnovo di contratto a termine, riduzione di almeno il 30% del reddito da lavoro autonomo o professionale, ecc) da attestare con dichiarazione del datore di lavoro o dall'INPS in cui sia indicato in maniera chiara il periodo da cui decorre la variazione della situazione occupazionale.

Gli uffici comunali che ricevono la domanda informano i Servizi Socio Assistenziali dell'avvio dell'istruttoria per la richiesta di contributo, per consentire loro di esprimere eventuali osservazioni.

PARTE III - MODALITA' PER L'ACCESSO ALLA MISURA STRAORDINARIA

Le azioni attuate devono costituire parte essenziale di un accordo tra le parti sottoscritto dalla proprietà e dal locatario. Tali singoli accordi sono redatti a cura delle associazioni dei proprietari e dei sindacati degli inquilini ed assumono un'efficacia temporale definita in base ai termini che sono individuati dalle parti di comune accordo e nei limiti fissati dal presente atto. L'accordo raggiunto, secondo il presente Accordo, tra locatori e conduttori, deve essere redatto in forma scritta, con l'assistenza di almeno un'Associazione di categoria firmataria del presente Accordo, che apporrà il proprio timbro, e depositato in copia, unitamente alla domanda di contributo, presso gli uffici di Lo.C.A.Re.

I nuclei familiari che si trovano nella situazione di cui ai precedenti articoli possono presentare la domanda presso gli uffici di Lo.C.A.Re.

La richiesta deve essere correlata di tutta la documentazione necessaria atta ad attestare l'incolpevolezza della morosità e di un impegno firmato tra inquilino e proprietario circa la presa visione di quanto richiesto.

La domanda sarà controllata dagli uffici di Lo.C.A.Re e sottoposta alla CEA per la valutazione dei requisiti di cui sopra.

A seguito della valutazione positiva della CEA il locatario e il proprietario dovranno ratificare l'impegno sottoscritto presso le associazioni degli inquilini o dei proprietari.

Il contributo sarà stanziato direttamente al proprietario a copertura della percentuale stabilita in sede di CEA.

Gli uffici comunali saranno disponibili ad incontri con la proprietà per la definizione degli accordi tra le parti.

PARTE IV – ASSEGNATARI ALLOGGI SOCIALI

Tenuto conto che la Legge Regione Piemonte 3/2010 ha definito “moroso incolpevole” il nucleo familiare che:

- sia in possesso di un ISEE non superiore al 30% del limite di reddito d'accesso all'edilizia sociale;
- abbia corrisposto una somma, su base annua, stabilita annualmente dalla Giunta regionale;
- l'omesso pagamento della quota minima farà ricadere i nuclei assegnatari nella condizione di “morosi colpevoli” passibili pertanto di provvedimenti di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio d'edilizia sociale, da pronunciarsi da parte dei Comuni, ai

sensi all'art. 14 del Regolamento n. 12/R del 4/11/2011.

In considerazione del perdurare delle gravi difficoltà economiche in cui versano in particolare le fasce più deboli e al fine di evitare le conseguenze di ordine sociale derivanti dal pronunciamento di numerose decadenze dall'assegnazione, si stabilisce per i nuclei familiari in condizioni di particolare debolezza sociale ed economica, di contribuire al pagamento della quota minima dovuta per la partecipazione al fondo sociale regionale, utilizzando a tal fine le risorse disponibili all'apposito fondo costituito per l'attivazione delle misure straordinarie di intervento, oggetto del presente accordo ed esclusivamente in favore dei nuclei assegnatari di alloggio sociale definiti "morosi incolpevoli" dalla L.R. 3/2010, in carico ai servizi socio assistenziali con interventi di assistenza economica continuativa da parte dell'Unione dei Comuni o per i quali l'Unione dichiara che ne esistano i requisiti e che si trovino in una delle seguenti situazioni:

- disabili con invalidità almeno pari al 67%
- nuclei con minori beneficiari di prestazioni sociali
- nuclei che siano composti soltanto da ultrasessantacinquenni
- nuclei al cui interno vi sia un componente che nel corso dell'anno abbia avuto un periodo documentato di disoccupazione per almeno 3 mesi a seguito di perdita di lavoro

CONTROLLI

Ai sensi del Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 109 e dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000, l'Amministrazione comunale procederà ad idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive prodotte e sulla documentazione presentata.