

Deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2013, n. 19-6777

**Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 11. Programma regionale per la riduzione del disagio abitativo attraverso interventi di sostegno alla domanda di abitazioni. Misure: Fondo nazionale sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e Agenzie Sociali per la locazione. Approvazione indirizzi e criteri.**

A relazione dell'Assessore Quaglia:

Premesso che:

la casa è un bene primario posto alla base del benessere individuale, che porta in sé benefici diretti ma permette anche di soddisfare più articolati bisogni culturali, sociali ed economici.

Nel nostro Paese esiste una rilevante quota di famiglie che vivono in una casa di proprietà e una percentuale molto contenuta di famiglie che vivono in affitto, ed è in questa quota che si concentrano gli elementi di più forte disagio sotto molteplici profili. La disuguaglianza abitativa può essere articolata in dimensioni diverse a seconda che si osservino le condizioni abitative, la strutturazione spaziale, la ricchezza incorporata nella casa di proprietà, la relazione tra redditi e aspetti economici dell'abitare. Quest'ultima prospettiva è particolarmente rilevante in quanto mette a tema la sostenibilità economica delle spese per la casa che costituiscono una tra le principali voci di uscita di un bilancio familiare; le spese per la casa non sono facilmente comprimibili, interagiscono con le disuguaglianze di reddito esistenti e possono costituire un fattore aggravante l'impoverimento dal momento che limitano le disponibilità per altri consumi.

L'intervento dello Stato nel settore dell'affitto nel corso degli ultimi trent'anni è stato composito, rivolto sia alla regolazione del mercato, attraverso la disciplina sui canoni e le detrazioni fiscali, sia al sostegno all'offerta, attraverso la realizzazione di alloggi sociali, sia al sostegno alla domanda, attraverso i contributi per l'affitto.

Per quanto riguarda in particolare il sostegno alla domanda il primo fondo nazionale destinato all'integrazione dei canoni di locazione per i conduttori meno abbienti risale alla legge sull'equo canone (titolo III, artt. da 75 a 78). Detto fondo non è mai diventato pienamente operativo ed è stato sostituito dal Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, previsto dall'articolo 11 della legge 28 dicembre 1998, n. 431 (di seguito in breve Fondo Affitti).

La finalità del Fondo Affitti è quella di sostenere le famiglie che hanno difficoltà ad acquistare sul mercato i servizi abitativi per insufficienza di reddito. I criteri di eleggibilità e contribuzione sono stati stabiliti a livello nazionale con il DM del 7 giugno 1999. I requisiti minimi prevedono l'individuazione di due distinte fasce di utenza, una economicamente più debole dell'altra, con contributi massimi erogabili differenziati e più consistenti per la fascia più debole.

Il Fondo Affitti è stato inizialmente alimentato con risorse importanti da parte dello Stato fino al 2008 (oltre 200 milioni di euro annui a livello nazionale), successivamente la dotazione è stata dapprima ridimensionata e poi ha subito una drastica diminuzione nel 2011 quando lo stanziamento messo a disposizione delle regioni, anche a seguito delle riduzioni nei trasferimenti statali disposte dalla legge di stabilizzazione finanziaria del 2010 (decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122), è stato inferiore a 10 milioni di euro. Nel 2012 e nel 2013 non sono state stanziare risorse.

L'ultima edizione regionale del bando risale al 2011. In considerazione della forte riduzione dei finanziamenti statali e della possibilità per le regioni di individuare le priorità di utilizzo delle risorse assegnate, prevista dal decreto ministeriale di riparto del 4 agosto 2011, i requisiti di eleggibilità sono stati rivisitati dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 19-3207 del 30 dicembre 2011 circoscrivendo l'accesso a determinate categorie di beneficiari in condizioni di particolare debolezza sociale, quali pensionati, lavoratori dipendenti, lavoratori sottoposti a procedure di mobilità o licenziamento, famiglie numerose e monoreddito. Nel bilancio regionale 2012 sono stati stanziati 4,630 milioni per il Fondo Affitti (cap. 154536/2012); con deliberazione n. 15-4944 del 28 novembre 2012 la Giunta regionale, ribadita la volontà di sostenere i cittadini conduttori di un alloggio di edilizia privata che si trovano in grave difficoltà nell'affrontare le spese per l'affitto, anche per l'aggravarsi della situazione economica generale, ha ritenuto di dare avvio all'iniziativa demandando al competente settore regionale uno studio propedeutico all'individuazione di nuovi criteri e requisiti per l'accesso ai contributi previsti dal bilancio regionale; ciò in considerazione del fatto che le risorse disponibili risultano nettamente inferiori rispetto ai fabbisogni riscontrati nelle precedenti edizioni. Per la medesima finalità nel bilancio regionale 2013 sono stati stanziati 3,370 milioni di euro (cap. 154536/2013).

L'articolo 11 della legge 431/1998 oltre a prevedere il supporto monetario alle famiglie in disagio abitativo dispone che le risorse possono essere rivolte a sostenere le iniziative intraprese dai comuni per favorire la mobilità nel settore dell'affitto attraverso il reperimento di alloggi privati da dare in affitto per periodi determinati. Per realizzare questa seconda finalità è prevista la possibilità di costituire Agenzie o Istituti per la locazione oppure di sottoscrivere convenzioni con cooperative edilizie a proprietà indivisa che mettono a disposizione il proprio patrimonio edilizio.

In considerazione del fatto che il finanziamento delle Agenzie o Istituti nel testo legislativo nazionale è subordinato alla sussistenza di una sufficiente disponibilità del Fondo e che le risorse complessive sono sempre risultate inferiori alle necessità, la Regione Piemonte ha inserito il sostegno alle Agenzie sociali per la locazione in via sperimentale all'interno del *Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012* approvato con D.C.R. n. 93-43238 del 20 dicembre 2006.

La sperimentazione ha riguardato i primi due bienni del Programma casa e ha dato risultati molto positivi. Il ruolo strategico dell'Agenzia nella risposta al bisogno abitativo delle famiglie a medio e basso reddito è già stato riconosciuto con deliberazione della Giunta regionale n. 14-3037 del 5 dicembre 2011 e con deliberazione della Giunta regionale n. 7-3438 del 21 febbraio 2012 che ha, tra l'altro, consentito ai Comuni che non avevano esaurito l'utilizzo dei fondi assegnati di ottenere la riassegnazione delle risorse ancora disponibili per il proseguimento dell'attività a tutto il 2012. Sono stati programmati interventi di sostegno per circa 7,305 milioni di euro, il contributo a fondo perduto è stato destinato a promuovere la sottoscrizione di contratti di affitto a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998. Le Agenzie finanziate sono 21 in totale, tutte localizzate, salvo due, in comuni ad alta tensione abitativa; per il capoluogo regionale dove risultava già funzionante un'Agenzia per iniziativa diretta del Comune, è stata sostenuta la nascita di una agenzia di livello metropolitano che ha messo in rete diversi comuni della prima e seconda cintura torinese. Sono stati complessivamente sottoscritti 2.130 contratti di durata variabile dai 3 + 2 ai 6 + 2 anni. Il contributo medio per contratto ammonta a circa 3.050 euro. È in fase di chiusura la rendicontazione da parte dei Comuni dei contributi erogati ai beneficiari e delle spese sostenute al 2012. Al termine delle verifiche regionali potranno essere quantificate con determinazione dirigenziale le disponibilità residue che si ritiene debbano essere mantenute, come previsto dal Consiglio regionale con D.C.R. n. 93-43238 del 20 dicembre 2006, alla medesima misura di intervento.

Considerato che:

- l'articolo 6 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici) ha previsto il rifinanziamento per gli anni 2014 e 2015 del Fondo Affitti con una dotazione a livello nazionale di 50 milioni di euro per ciascun anno e l'istituzione di un nuovo Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli con una dotazione a livello nazionale per il 2014 e il 2015 di 20 milioni di euro per ciascun anno;
- le risorse saranno ripartite tra le regioni, previa intesa in sede di Conferenza permanente Stato – Regioni, rispettivamente con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- è in corso la ricognizione da parte della Direzione generale delle Politiche abitative del MIT sull'ammontare dei cofinanziamenti regionali e comunali per la definizione delle percentuali di riparto del Fondo Affitti come previsto dal DM 14 settembre 2005, nonché sulla presenza delle condizioni previste dal penultimo periodo del comma 5 dell'art. 6 precitato, che possono dare origine alla priorità nell'assegnazione delle risorse statali per il Fondo destinato ai morosi incolpevoli e cioè la presenza di norme per la riduzione del disagio abitativo che prevedano percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto, anche attraverso organismi comunali;
- con nota del 31 ottobre 2013 prot. n. 260/URB la Regione ha reso le informazioni richieste dal MIT segnalando l'ammontare delle risorse regionali iscritte a bilancio per gli anni 2011, 2012 e 2013 per il Fondo Affitti nonché la sussistenza per il Piemonte della condizione di priorità nel riparto delle risorse per il Fondo destinato ai morosi incolpevoli in relazione ai bandi emanati per il sostegno delle Agenzie Sociali per la locazione istituite a livello comunale.

Sulla base degli esiti dei bandi pregressi sul Fondo Affitti, dello studio propedeutico previsto dalla D.G.R. 15-4944 del 28 novembre 2012 e della sperimentazione compiuta nel sostegno alle Agenzie per la locazione, e tenuto conto delle indicazioni fornite dai Comuni interessati sull'evoluzione del disagio abitativo rilevato a livello locale e dell'andamento crescente dei provvedimenti di sfratto emessi per morosità, è possibile procedere alla stesura di un programma di intervento regionale finalizzato al sostegno alla domanda di abitazioni in affitto articolato in due misure: la prima rappresentata da una nuova edizione del Fondo Affitti, la seconda da un nuovo bando per il sostegno e lo sviluppo delle Agenzie Sociali per la locazione. In tal modo si intende offrire una risposta concreta e tempestiva ai bisogni abitativi di una parte di popolazione vulnerabile che, pur avendo titolo, non riesce ad accedere all'edilizia sociale sovvenzionata per insufficienza di alloggi disponibili o per modesti superamenti del limite reddituale di accesso, ed è costretta a rivolgersi al mercato privato delle locazioni.

Per quanto attiene al *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione* in considerazione dell'azzeramento delle risorse statali, in analogia a quanto avvenuto per l'annualità 2011 si ritiene di poter individuare requisiti di accesso più restrittivi di quelli previsti dal decreto ministeriale 7 giugno 1999, ferme restando le finalità generali del Fondo Affitti; potranno presentare domanda i conduttori di alloggi in locazione appartenenti ad una delle seguenti categorie di cittadini:

- titolari di pensione;
- lavoratori dipendenti e assimilati;

- soggetti con invalidità pari o superiore al 67%;
- lavoratori che siano stati sottoposti a procedure di mobilità o licenziamento nell'anno 2012 e che, alla data di approvazione del presente provvedimento, siano ancora in attesa di occupazione;

I richiedenti devono essere in possesso del seguente requisito minimo:

- reddito annuo (riferito all'anno 2012) fiscalmente imponibile complessivo non superiore alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS con riferimento all'importo fissato per l'anno 2012, pari a complessivi euro 12.506,00 rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti superiore al 20%;

Possono accedere ai contributi i conduttori di abitazioni intestatari di un contratto di locazione regolarmente registrato. Ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della legge n. 431/1998, i riferimenti alla registrazione del contratto non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Possono accedere al Fondo, oltre ai cittadini italiani o di Stati appartenenti all'Unione Europea, anche i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea che, alla data di pubblicazione del presente provvedimento regionale sul B.U. della Regione Piemonte siano residenti da almeno 10 anni sul territorio italiano o da almeno 5 anni nella Regione Piemonte.

Non possono accedere al fondo:

- i conduttori di alloggi di categoria catastale A1, A7, A8, A9 e A10;
- gli assegnatari di alloggi di edilizia sociale;
- i conduttori di alloggi beneficiari di contributi ricevuti tramite le Agenzie Sociali per la locazione (art. 11 legge 341/1998);
- i titolari (siano essi richiedenti o 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 e A10, ubicati in qualunque località del territorio nazionale;
- i titolari (siano essi richiedenti o 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 A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
- i richiedenti e qualsiasi altro componente del nucleo familiare titolari di diritti parziali di proprietà (salvo che si tratti di nuda proprietà), usufrutto, uso e abitazione, la cui somma corrisponda alla titolarità esclusiva, su uno stesso immobile di categoria catastale A3, ubicato sul territorio della provincia di residenza;

La ripartizione tra i Comuni delle risorse disponibili sarà effettuata dal competente Settore Disciplina e Vigilanza in Materia di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia proporzionalmente al fabbisogno riscontrato dai Comuni medesimi, a seguito dell'istruttoria delle domande.

Al fine di dare compiuta e omogenea applicazione alla presente deliberazione sono impartiti ai Comuni appositi indirizzi contenuti nell'allegato al presente provvedimento che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Al Settore Disciplina e Vigilanza in materia di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia è demandata l'emanazione di appositi indirizzi ai Comuni e l'adozione di atti applicativi della presente deliberazione, comprese le modalità relative al meccanismo premiale.

Le risorse regionali disponibili per la presente edizione del Fondo Affitti sono allocate sul cap. 154536 ed ammontano complessivamente a euro 8.000.000,00, di cui euro 4.630.000,00 impegnate

con D.D. n. 625 del 30 novembre 2012 e n. 672 del 21 dicembre 2012, ed euro 3.370.000,00 da impegnare. Per la medesima edizione del Fondo Affitti saranno utilizzate le ulteriori risorse derivanti da restituzioni da parte dei Comuni relative ad esercizi precedenti del Fondo Affitti, che si renderanno eventualmente disponibili sul capitolo 154480/2014 dell'UPB DB08201. La ripartizione tra i Comuni delle risorse sopra indicate sarà effettuata dal competente Settore proporzionalmente al fabbisogno riscontrato dai Comuni medesimi, a seguito dell'istruttoria delle domande, svolta sulla base di apposito programma informatico che sarà fornito dalla Regione ai Comuni attraverso il CSI, nell'ambito del piano di lavoro con il CSI medesimo e che troverà copertura sul capitolo 207975/2014.

Richiamato quanto previsto dall'art. 2, comma 1, del Decreto Ministeriale 7 giugno 1999, in relazione alla facoltà da parte dei Comuni di concorrere con fondi propri ad incrementare le risorse del Fondo Affitti, si ritiene opportuno prevedere che la ripartizione delle risorse ai Comuni aderenti all'iniziativa debba tener anche conto dell'eventuale co-finanziamento comunale.

Si considereranno, ai fini del premio, le risorse comunali aggiuntive stanziata ed impegnata contabilmente con riferimento all'edizione 2013 del Fondo Affitti - destinate esclusivamente ad incrementare la somma da ripartire tra gli aventi diritto - di importo almeno pari al 5% del proprio fabbisogno riscontrato relativo all'esercizio 2013.

Si ritiene comunque opportuno destinare al meccanismo premiale una quota massima di risorse pari a euro 1.000.000,00, a valere sul cap. n. 154536 al fine di riconoscere, a ciascun Comune co-finanziatore, un premio pari all'importo delle risorse comunali aggiuntive introdotte.

Qualora non siano utilizzate interamente per le finalità premiali (per importi di co-finanziamenti comunali complessivamente inferiori alla cifra sopra indicata), una parte delle suddette risorse sarà utilizzata per il riparto proporzionale da destinare a tutti i Comuni e, nell'ipotesi inversa (ovvero se l'importo di euro 1.000.000,00 non risultasse sufficiente a soddisfare l'attribuzione dei premi nella misura sopra indicata), si procederà ad una riduzione del premio in ugual misura percentuale a ciascun Comune co-finanziatore.

Per quanto attiene alle *Agenzie Sociali per la locazione*, si ritiene opportuno definire i seguenti indirizzi e criteri per la redazione del bando da assumersi con determinazione dirigenziale da parte del Settore Programmazione e Attuazione Interventi di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia:

- i contributi regionali sono finalizzati a sostenere la sottoscrizione di contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;
- al fine di concentrare le risorse nelle aree a più elevato fabbisogno e dare organicità alla misura tramite pluralità di azioni convergenti, possono partecipare al bando i Comuni capoluogo di provincia, i Comuni ad alta tensione abitativa o con popolazione superiore a 15.000 abitanti che intendono istituire o hanno istituito un'Agenzia sociale per la locazione e che cofinanziano l'iniziativa con un contributo pari almeno al 10 per cento dell'importo assegnato e si impegnano a ridurre l'aliquota IMU gravante sull'unità abitativa concessa in locazione a canone concordato tramite l'Agenzia Sociale, alla percentuale prevista per le unità abitative adibite ad abitazione principale;
- i Comuni ammessi a finanziamento possono affidare la gestione dell'Agenzia Sociale all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) competente per territorio; in tal caso gli eventuali costi di gestione dell'Agenzia sono a carico del Comune;
- 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 1.500,00 ed un massimo di euro 3.000,00;
- 2) contributi a fondo perduto per i locatari di importo corrispondente a sei mensilità del canone per i nuclei il cui reddito familiare risulta inferiore al 70 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale sovvenzionata e a quattro mensilità del canone per i nuclei il cui reddito familiare risulta compreso tra il 70 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale sovvenzionata e il limite massimo di reddito previsto per la presente misura;
- 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;
- 4) utilizzo del fondo per la morosità incolpevole, in caso di provvedimento di rilascio emesso per morosità e stipulazione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato tramite l'Agenzia Sociale, ad avvenuto riparto delle risorse stanziato dall'articolo 6 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124;
  - 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, sottoscritto o rinnovato da non più di tre anni;
  - i contratti concordati promossi attraverso il sistema degli incentivi non possono essere riferiti ad alloggi accatastati in categoria A1, A7, A8, A9 e A10;
  - possono accedere ai benefici i cittadini in possesso dei requisiti soggettivi di seguito elencati, da valutarsi da parte di un'apposita Commissione comunale sull'emergenza abitativa:
    - 1) reddito del nucleo familiare non superiore a quello vigente per l'edilizia sociale sovvenzionata maggiorato del 30 per cento, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti superiore al 20 per cento. Al fine della valutazione della capacità del nucleo di corrispondere il canone di locazione è facoltà della Commissione considerare i sussidi, le indennità e gli assegni comunque percepiti e ogni altro elemento utile a definire il reddito reale del nucleo;
    - 2) residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno tre anni nel comune sede di Agenzia o nei Comuni appartenenti alla medesima rete di Agenzie, fatte salve comprovate e urgenti esigenze abitative verificate dalle Commissioni comunali sull'emergenza abitativa;
    - 3) 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 e A10, ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
    - 4) per i giovani di età inferiore a 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;
    - 5) i comuni possono riservare una quota dei contributi a fondo perduto complessivamente destinata ai nuclei in emergenza abitativa, ai giovani di età inferiore a 35 anni e alle vittime di violenza;
      - il contributo è erogato dal comune ai beneficiari in più soluzioni a seconda della durata del contratto e 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 sull'emergenza abitativa;
      - al fine di prevenire abusi, il comune annualmente, attraverso la selezione di un campione rappresentativo dei beneficiari, verifica la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno consentito l'erogazione dei contributi; in caso di inadempienze il Comune provvede al recupero delle somme erogate; qualora siano accertati comportamenti dolosi, il comune provvede alla segnalazione alle autorità competenti;

- il Comune assicura il monitoraggio costante della misura e provvede al trattamento informatico dei dati definiti in modo uniforme a livello regionale. I dati devono essere resi accessibili alla Regione;
- 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.

Le risorse regionali disponibili per le Agenzie Sociali per la locazione sono allocate sul cap. 154536/2013 ed ammontano a euro 1.580.000,00. Alle misure Agenzie sociali saranno assegnate le risorse derivanti dal riparto del Fondo per la morosità incolpevole previsto dall'articolo 6 del d.l. 102/2013 convertito, con modificazioni, dalla legge 124/2013.

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e, in particolare, l'articolo 11 che ha istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione;

visto il decreto ministeriale del 4 agosto 2011 di riparto delle risorse del Fondo Affitti che, in considerazione della forte riduzione intervenuta nella dotazione attribuita al Fondo, prevede la possibilità per le regioni di individuare anche in deroga al decreto ministeriale del 7 giugno 1999 e fermo restando le finalità generali perseguite dal Fondo, le priorità di utilizzo delle risorse, ivi compresa l'eventuale destinazione alle iniziative intraprese dai comuni per favorire la mobilità nel settore dell'affitto attraverso le Agenzie o gli Istituti per la locazione;

vista la legge regionale 24 gennaio 2000, n. 6 (Dotazione del fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione);

vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 di approvazione del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012;

vista la legge regionale 7 maggio 2013, n. 9 (Bilancio di previsione per l'anno finanziario 2013 e bilancio pluriennale per gli anni finanziari 2013-2015);

vista la legge regionale 6 agosto 2013, n. 16 (Assestamento al bilancio di previsione per l'anno finanziario 2013 e al bilancio pluriennale per gli anni finanziari 2013/2015);

dato atto che con nota prot. 0000300/URB del 28/11/2013 è stata data informativa alla competente Commissione Consiliare ai sensi dell'art. 1 bis, comma 1 L.R. 6/2000;

tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta regionale, con voto unanime, espresso nelle forme di legge,

*delibera*

1) di approvare il programma regionale per la riduzione del disagio abitativo attraverso interventi di sostegno alla domanda di abitazioni, articolato nelle misure Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e Agenzie Sociali per la locazione;

2) di approvare i requisiti di accesso al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione nonché i criteri e gli indirizzi al Settore Disciplina e Vigilanza in materia di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, indicati nell'allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3) di approvare i criteri e gli indirizzi per la formulazione del bando per le Agenzie Sociali per la locazione indicati nell'allegato B che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4) di destinare alla misura Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione l'importo complessivo di euro 8.000.000,00 di cui euro 4.630.000,00 già impegnati con le determinazioni dirigenziali n. 625 del 30 novembre 2012 (Imp. n. 3182/2012) e n. 672 del 21 dicembre (Imp. n. 3521/2012) sul cap. n. 154536/2012 ed euro 3.370.000,00 stanziati sul cap. 154536/2013 ed assegnati con D.G.R. n. 1-6713 del 25 novembre 2013;

5) di destinare alla misura Agenzie Sociali per la locazione l'importo di euro 1.580.000,00, stanziati sul cap. 154536/2013 e assegnati con D.G.R. n. 1-6713 del 25 novembre 2013;

6) di stabilire che le risorse derivanti da restituzioni da parte dei Comuni relative alle precedenti edizioni del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alla locazione ed iscritte sul cap. 154480 (UPB DB0821) siano destinate ad incrementare la dotazione finanziaria di cui al precedente punto 4;

7) di stabilire che le risorse derivanti dal riparto del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli previsto dall'articolo 6 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, siano destinate ad incrementare la dotazione finanziaria di cui al precedente punto 5;

8) di stabilire che le risorse ancora disponibili sulla misura Agenzie Sociali per la locazione, 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 Agenzie e siano ripartite in base al fabbisogno esistente e nel rispetto dei criteri e requisiti previsti dai relativi bandi di concorso.

La presente deliberazione sarà integralmente pubblicata, compresi gli allegati A e B, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della legge regionale 12 ottobre 2010, n. 22.

(omissis)

Allegato

**Allegato A** alla deliberazione avente ad oggetto: Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 11. Programma regionale per la riduzione del disagio abitativo attraverso interventi di sostegno alla domanda di abitazioni. Misure: Fondo nazionale sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e Agenzie Sociali per la locazione. Approvazione indirizzi e criteri.

### **Requisiti di accesso al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Criteri e indirizzi.**

Possono presentare domanda di accesso al *Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione*, previsto dall'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (esercizio finanziario 2013) per la concessione dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni (relativi all'anno 2012) i conduttori di alloggi in locazione appartenenti ad una delle seguenti categorie di cittadini:

- titolari di pensione;
- lavoratori dipendenti e assimilati;
- soggetti con invalidità pari o superiore al 67%;
- lavoratori che siano stati sottoposti a procedure di mobilità o licenziamento nell'anno 2012 e che, alla data di approvazione del presente provvedimento, siano ancora in attesa di occupazione;

I richiedenti devono essere in possesso del seguente requisito minimo:

- reddito annuo (riferito all'anno 2012) fiscalmente imponibile complessivo non superiore alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS con riferimento all'importo fissato per l'anno 2012, pari a complessivi euro 12.506,00 rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti superiore al 20%;

Possono accedere ai contributi i conduttori di abitazioni intestatari di un contratto di locazione regolarmente registrato. Ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della legge n. 431/1998, i riferimenti alla registrazione del contratto non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Possono accedere al Fondo, oltre ai cittadini italiani o di Stati appartenenti all'Unione Europea, anche i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea che, alla data di pubblicazione del presente provvedimento regionale sul B.U. della Regione Piemonte siano residenti da almeno 10 anni sul territorio italiano o da almeno 5 anni nella Regione Piemonte.

Non possono accedere al fondo:

- i conduttori di alloggi di categoria catastale A1, A7, A8, A9 e A10;
- gli assegnatari di alloggi di edilizia sociale;
- i conduttori di alloggi beneficiari di contributi ricevuti tramite le Agenzie Sociali per la locazione (art. 11 legge 341/1998);
- i titolari (siano essi richiedenti o 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 e A10, ubicati in qualunque località del territorio nazionale;

- i titolari (siano essi richiedenti o 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 A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
- i richiedenti e qualsiasi altro componente del nucleo familiare titolari di diritti parziali di proprietà (salvo che si tratti di nuda proprietà), usufrutto, uso e abitazione, la cui somma corrisponda alla titolarità esclusiva, su uno stesso immobile di categoria catastale A3, ubicato sul territorio della provincia di residenza;

La ripartizione tra i Comuni delle risorse disponibili sarà effettuata dal Settore Disciplina e Vigilanza in materia di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia proporzionalmente al fabbisogno riscontrato dai Comuni medesimi, a seguito dell'istruttoria delle domande.

Al Settore Disciplina e Vigilanza in materia di Edilizia Sociale è demandata l'emanazione di indicazioni operative per i Comuni e l'adozione di atti applicativi della presente deliberazione, comprese le modalità relative al meccanismo premiale.

### **Indirizzi ai Comuni**

Al fine di consentire ai propri residenti di usufruire dei contributi per il sostegno alla locazione - esercizio finanziario 2013 - ai Comuni competono l'emissione di apposito bando di concorso, la raccolta e l'istruttoria delle domande pervenute.

### **Termini di apertura e chiusura dei bandi comunali**

Ai sensi di quanto previsto dal comma 8 dell'art. 11 della legge 431/1998 (introdotto con l'art. 1, comma 1bis, legge 18 dicembre 2008 n. 199), la Regione Piemonte stabilisce che tutti i Comuni aderenti all'iniziativa, per concorrere alla ripartizione delle risorse dell'annualità 2013, debbano emettere il bando entro e **non oltre il giorno 3 febbraio 2014** e chiudere il bando stesso **inderogabilmente il 3 marzo 2014**.

Al fine di agevolare i richiedenti nella presentazione della domanda di contributo, soprattutto in caso di cambiamento di residenza, si ritiene opportuno prevedere che il termine finale debba essere uguale per tutti i Comuni.

Nell'ambito della discrezionalità di ciascun Comune, è possibile emettere il bando anche in data antecedente il giorno 3 febbraio 2014.

### **Determinazione ammontare dei contributi e condizioni per l'accesso**

Il contributo spettante al richiedente avente titolo, compatibilmente con le risorse disponibili, è costituito dalla somma occorrente per abbattere il suo rapporto canone/reddito al 20 per cento.

In ogni caso il contributo massimo concedibile non può essere superiore a euro 3.098,74. Dall'importo del contributo spettante deve essere detratto l'ammontare di eventuali

contributi per la locazione del 2012 percepiti dal richiedente da parte di enti locali, associazioni, fondazioni o altri organismi.

Non possono essere richiesti, all'interno del fabbisogno comunicato, contributi inferiori alla soglia minima di 100 euro.

E' fatto obbligo ai Comuni di prevedere nel bando che, in seguito alla ripartizione delle risorse da parte della Regione, non potranno essere erogati contributi inferiori alla soglia minima fissata in 100 euro. I contributi non erogati dovranno essere successivamente restituiti dal Comune alla Regione.

Il nucleo familiare che occorre considerare è quello del richiedente così come risulta composto anagraficamente alla data di approvazione del presente provvedimento.

La domanda di contributo deve essere presentata presso il Comune ove il richiedente ha o aveva la residenza alla data di approvazione del presente provvedimento.

Si rende opportuno precisare, inoltre, che:

- i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea, nella domanda di contributo devono autocertificare il possesso del requisito di cui all' art. 11, comma 13, della legge 8 agosto 2008 n. 133, che deve successivamente essere comprovato mediante acquisizione, da parte del Comune, del certificato storico di residenza;

- non si possono ottenere contributi per il sostegno al pagamento di affitti relativi a locali commerciali, box auto, ad alloggi adibiti ad uso non abitativo, nonché relativi a qualunque altro immobile diverso dall'abitazione.

### **Controlli**

I Comuni hanno l'obbligo di effettuare controlli, anche a campione, sulle dichiarazioni rese dai beneficiari, avvalendosi delle informazioni in proprio possesso, nonché di quelle di altri enti della Pubblica Amministrazione.

Al fine di verificare il corretto utilizzo dei fondi destinati al sostegno alla locazione, la Regione potrà esercitare ogni controllo che riterrà utile e necessario nei confronti dei Comuni aderenti all'iniziativa.

**Allegato B** alla deliberazione avente ad oggetto: Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 11. Programma regionale per la riduzione del disagio abitativo attraverso interventi di sostegno alla domanda di abitazioni. Misure: Fondo nazionale sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e Agenzie Sociali per la locazione. Approvazione indirizzi e criteri.

### **Indirizzi e criteri per la redazione del bando Agenzie Sociali per la locazione**

Il bando per le Agenzie Sociali per la locazione sarà assunto con determinazione dirigenziale del Settore Programmazione e Attuazione Interventi di Edilizia Sociale della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, nel rispetto degli indirizzi e criteri di seguito elencati.

I contributi regionali sono finalizzati a sostenere la sottoscrizione di contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;

Al fine di concentrare le risorse nelle aree a più elevato fabbisogno e dare organicità alla misura tramite pluralità di azioni convergenti, possono partecipare al bando i Comuni capoluogo di provincia, i Comuni ad alta tensione abitativa o con popolazione superiore a 15.000 abitanti che intendono istituire o hanno istituito un'Agenzia sociale per la locazione e che cofinanziano l'iniziativa con un contributo pari almeno al 10 per cento dell'importo assegnato e si impegnano a ridurre l'aliquota IMU gravante sull'unità abitativa concessa in locazione a canone concordato tramite l'Agenzia Sociale, alla percentuale prevista per le unità abitative adibite ad abitazione principale;

I Comuni ammessi a finanziamento possono affidare la gestione dell'Agenzia Sociale all'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) competente per territorio; in tal caso gli eventuali costi di gestione dell'Agenzia restano a carico del Comune.

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 sei mensilità del canone per i nuclei il cui reddito familiare risulta inferiore al 70 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale sovvenzionata e a quattro mensilità del canone per i nuclei il cui reddito familiare risulta compreso tra il 70 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale sovvenzionata e il limite massimo di reddito previsto per la presente misura;
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;
4. utilizzo del fondo per la morosità incolpevole, in caso di provvedimento di rilascio emesso per morosità e stipulazione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato stipulato tramite l'Agenzia Sociale, ad avvenuto riparto delle risorse stanziato dall'articolo 6 del d.l. 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124;

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;

I contratti concordati promossi attraverso il sistema degli incentivi non possono essere riferiti ad alloggi accatastati in categoria A1, A7, A8, A9 e A10

Possono accedere ai benefici i cittadini in possesso dei requisiti soggettivi di seguito elencati, da valutarsi da parte di un'apposita Commissione comunale sull'emergenza abitativa:

- 1) reddito di nucleo familiare non superiore a quello vigente per l'edilizia sociale sovvenzionata maggiorato del 30 per cento, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti superiore al 20 per cento. Al fine della valutazione della capacità del nucleo di corrispondere il canone è facoltà della Commissione considerare i sussidi, le indennità e gli assegni comunque percepiti e ogni altro elemento utile a definire il reddito reale del nucleo;
- 2) residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno tre anni nel comune sede di Agenzia o nei Comuni appartenenti alla medesima rete di Agenzie, fatte salve comprovate e urgenti esigenze abitative verificate dalle Commissioni comunali sull'emergenza abitativa;
- 3) 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 e A10, ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
- 4) 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.

I comuni possono riservare una quota dei contributi a fondo perduto complessivamente destinata ai nuclei in emergenza abitativa, ai giovani di età inferiore a 35 anni e alle vittime di violenza.

Il contributo è erogato dal comune ai beneficiari in più soluzioni a seconda della durata del contratto e 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 sull'emergenza abitativa;

Al fine di prevenire abusi, il comune annualmente, attraverso la selezione di un campione rappresentativo dei beneficiari, verifica la permanenza dei requisiti e delle condizioni che hanno consentito l'erogazione dei contributi; in caso di inadempienze il comune provvede al recupero delle somme erogate; qualora siano accertati comportamenti dolosi, il comune provvede alla segnalazione alle autorità competenti;

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;

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.