



Comune di Lodi
Assessorato Politiche per la Casa

PROPOSTA PROGETTUALE SPERIMENTALE

MISURE SPERIMENTALI VOLTE AL SOSTEGNO AI CITTADINI PER IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE ABITAZIONE IN LOCAZIONE

Premessa

La Regione Lombardia – Direzione Generale Casa Housing Sociale e Pari Opportunità con delibera G.R. n.1032 del 5 dicembre 2013 ha inteso promuovere iniziative sperimentali, riferite in particolare al libero mercato della locazione, finalizzate:

1. al mantenimento dell'abitazione in locazione,
2. al contenimento della morosità,
3. alla prevenzione degli sfratti.

La deliberazione G. R. 1032/2013 prevede lo stanziamento di risorse regionali per i Comuni caratterizzati da elevata tensione abitativa e che hanno visto negli ultimi anni un elevato incremento esponenziale delle situazioni di morosità e procedure di sfratto.

Per il Comune di Lodi sono state stanziare risorse in misura di € 225.432,57 con il vincolo che le stesse siano integrate con risorse proprie del Comune (e/o benefici fiscali) in misura non inferiore al 40% di quanto assegnato (per Lodi la compartecipazione richiesta è pertanto di € 90.173,20).

L'Assessorato alle Politiche per la Casa del Comune di Lodi ha espresso con nota del 23.12.2013 (Prot. n. 49687/2013) la propria formale adesione di accettazione dell'iniziativa.

La Regione prevede che i nuclei familiari supportati attraverso le Iniziative Sperimentali debbano possedere i seguenti requisiti di massima:

- a) *ISEE_fsa minimo di accesso € 4.100,00 fino ad massimo di € 13.000,00*
- b) *Canone annuo d'affitto max € 7.200,00 spese comprese*
- c) *Soggetti non sottoposti a procedure esecutiva di rilascio dell'abitazione*
- d) *Soggetti in pendenza di intimazione di sfratto per morosità per effetto del quale non sia intervenuto provvedimento di convalida ovvero se già intervenuto, purché non ancora in esecuzione e sia dimostrabile l'intervenuto nuovo accordo contrattuale tra le parti*



- e) Soggetti 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) Perdita del lavoro per licenziamento (escluso quello per giusta causa)
- g) Cassa integrazione ordinaria o straordinaria
- h) Mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico
- i) Accordi aziendali o sindacali con riduzione dell'orario di lavoro
- j) Malattia grave
- k) Infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che comporti riduzione del reddito anche per effetto di rilevanti spese mediche e assistenziali
- l) Morosità accertata di almeno 6 mesi, massima copertura 24 mesi.

Caratteristiche del mercato e della situazione locale in termini di affitti, sfratti storici e previsionali. Descrizione dell'area di intervento e del contesto territoriale entro il quale si intendono realizzare le iniziative.

La crisi economica ha avuto ripercussioni sul mercato delle locazioni abitative con un considerevole aumento di sfratti per morosità. In particolare il Comune di Lodi risulta essere uno dei Comuni Lombardi con il più alto sfratto di case di locazione e per pignoramenti. Il Tribunale di Lodi che, comunque, ha competenze superiori al solo territorio del Comune di Lodi, ha fornito alcuni dati veramente significativi che evidenziano ancor di più lo stato di estrema emergenza infatti:

Le esecuzioni mobiliari iscritte sono passate da n. 385 nel primo trimestre 2012 a n. 463 nel primo trimestre 2013 con un aumento pari al 20%;

I pignoramenti mobiliari a persone fisiche effettuate sono passate da n.210 nel primo trimestre 2012 a n. 240 nel primo trimestre 2013 con un aumento pari al 14%;

Le richieste di sfratto immediatamente accolte sono passate da 47 nel primo trimestre 2012 a n. 87 nel primo trimestre 2013 con un aumento pari al 85%;

Le vendite giudiziarie beni immobili effettuate sono passate da 70 nel primo trimestre 2012 a n. 127 nel primo trimestre 2013 con un aumento pari al 81%;

Un altro dato di grande significato deriva dalla partecipazione al Bando di assegnazione ERP 2013 che, su 530 domande pervenute 80 sono domande di nuclei familiari sfrattati o in procedura di sfratto. (15%)

Da un'analisi condotta dall'Amministrazione Comunale emerge tra l'altro che esiste un rilevante numero di alloggi non occupati nella nostra città che non viene immesso sul mercato dell'affitto a causa, tra l'altro, del timore dei proprietari di non essere garantiti contro l'eventualità di morosità degli inquilini.

E' certo che esiste anche una casistica diffusa di eventi che colpiscono i nuclei familiari e determinano la temporanea impossibilità di onorare gli impegni economici assunti quali il pagamento dell'affitto.



Iniziative già attivate dal Comune di Lodi al mantenimento dell'abitazione principale

EROGAZIONE DI CONTRIBUTI FINALIZZATI ESCLUSIVAMENTE ALLA SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA DI SFRATTO

L'Assessorato alle Politiche Sociali del Comune di Lodi in collaborazione con l'Assessorato alle Politiche per la Casa ha attivato, già dal 2010, alcuni interventi economici finalizzati esclusivamente alla sospensione della procedura di sfratto. Il servizio sociale, valutata la situazione della famiglia sottoposta a procedura di sfratto, interviene contattando il Tribunale, l'avvocato della proprietà o il proprietario stesso per valutare la possibilità di una sospensione della procedura in attesa di una nuova collocazione abitativa.

FONDO ANTICRISI

L'Assessorato alle Politiche Sociali, riconoscendo il perdurante stato di difficoltà in cui versano le famiglie in conseguenza agli esiti della crisi economica, promuove già dal 2011 il Fondo Anticrisi Comunale che si configura come un'integrazione al reddito a favore di quelle persone che hanno perso il posto di lavoro e che pertanto hanno difficoltà al pagamento dell'affitto.

Presentazione del Progetto

Il Comune di Lodi intende intervenire con quattro modalità

N. 1: Iniziativa di congelamento della procedura di sfratto.

L'Amministrazione Comunale intende istituire un fondo di garanzia a favore dei proprietari e degli inquilini il cui utilizzo sia preventivamente condiviso con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e delle Associazioni della Proprietà Edilizia.

Tale eventualità prevede la sottoscrizione di un nuovo accordo contrattuale tra Proprietario ed Inquilino o la conferma del contratto in essere, rinegoziando, in tale caso, una riduzione del relativo canone.

In entrambi i casi il contratto farà riferimento all'accordo intervenuto a livello locale relativamente ai canoni concordati, accordo recepito con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 10.2.2004.

Al Proprietario verrà garantito, tramite erogazione diretta, un importo massimo pari al 50% della morosità accumulata dall'Inquilino sino ad un massimo di € 3.000,00.

Il Proprietario si impegna a sospendere la procedura di sfratto.

In caso di rinegoziazione del contratto in essere o di stipula di un nuovo contratto alle condizioni previste dall'accordo come sopra richiamato, al proprietario verrà garantito, tramite il fondo, la corresponsione di un anno di canone di locazione, che potrà essere replicata per un'altra annualità.

L'importo massimo del canone annuo erogabile non potrà essere superiore ad € 7.200,00, oneri accessori e spese comprese.

L'inquilino, a fronte del contributo erogato al proprietario dovrà impegnarsi a sua volta a garantire la restituzione al Comune, attraverso un piano personalizzato, l'intero importo relativo alle mensilità di canone corrisposte secondo i commi precedenti, eccezione fatta per la quota erogata a titolo di sanatoria della morosità.



Tale piano potrà prevedere come forme di restituzione le seguenti possibilità:

- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economiche del nucleo familiare;
- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economica del nucleo familiare, unitamente alla valorizzazione di lavori socialmente utili eseguiti dai singoli componenti il nucleo familiare e sulla base delle esigenze del Comune.

I contributi erogati a sanatoria della morosità si intendono a fondo perduto.

I contributi recuperati a seguito dei rimborsi effettuati dagli Inquilini andranno a costituire il fondo comunale di rotazione.

N. 2: Iniziativa per il recupero e la locazione di appartamenti sfitti.

L'Amministrazione Comunale intende istituire un fondo di garanzia a favore dei proprietari e degli inquilini il cui utilizzo sia preventivamente condiviso con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e delle Associazioni della Proprietà Edilizia.

Tale iniziativa è finalizzata al recupero di alloggi di proprietà privata sfitti da rimettere sul mercato delle locazioni a canone concordato.

Potranno essere oggetto del presente accordo le unità immobiliari sfitte da almeno sei mesi.

In tal caso l'Amministrazione Comunale garantisce alla Proprietà la corresponsione del canone di locazione fino ad un massimo di € 7.200,00 annui comprensivi di oneri accessori e spese, che potrà essere replicata per un'altra annualità.

In base alle capacità economiche del nucleo familiare verrà valutata la compartecipazione di quest'ultimo nel pagamento del canone di locazione.

Le possibili forme di restituzione dell'importo dei canoni corrisposti dal Comune sono le seguenti:

- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economiche del nucleo familiare;
- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economica del nucleo familiare, unitamente alla valorizzazione di lavori socialmente utili eseguiti dai singoli componenti il nucleo familiare e sulla base delle esigenze del Comune.

I contributi recuperati a seguito dei rimborsi effettuati dagli Inquilini andranno a costituire il fondo comunale di rotazione.

N. 3 Iniziativa per il recupero e la locazione di appartamenti sfitti che richiedono la messa a norma.

L'Amministrazione Comunale intende istituire un fondo di garanzia a favore dei proprietari e degli inquilini il cui utilizzo sia preventivamente condiviso con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e delle Associazioni della Proprietà Edilizia.

Tale iniziativa è finalizzata al recupero di alloggi di proprietà privata sfitti da rimettere sul mercato delle locazioni a canone concordato, che richiedano interventi di messa a norma.

Potranno essere oggetto del presente accordo le unità immobiliari sfitte presenti sul territorio comunale.

In tal caso l'Amministrazione Comunale garantisce alla Proprietà la corresponsione di un contributo pari al 40% del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori e



fino ad un massimo di € 10.000,00, oltre alla corresponsione del canone di locazione fino ad un massimo di € 7.200,00 annui comprensivi di oneri accessori e spese, che potrà essere replicata per un'altra annualità.

In base alle capacità economiche del nucleo familiare verrà valutata la compartecipazione dell'Inquilino nel pagamento del canone di locazione.

Le possibili forme di restituzione dell'importo dei canoni corrisposti dal Comune sono le seguenti:

- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economiche del nucleo familiare;
- Corresponsione di una quota mensile stimata sulla base della capacità economica del nucleo familiare, unitamente alla valorizzazione di lavori socialmente utili eseguiti dai singoli componenti il nucleo familiare e sulla base delle esigenze del Comune.

I contributi recuperati a seguito dei rimborsi effettuati dagli Inquilini andranno a costituire il fondo comunale di rotazione.

I contributi erogati al Proprietario in conto lavori di messa a norma si intendono a fondo perduto.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- 1) Le unità immobiliari oggetto dei presenti accordi dovranno appartenere alle seguenti categorie catastali: A/2, A/3 ed A/4;
- 2) Le unità immobiliari che verranno assegnate in locazione ai nuclei familiari dovranno rispettare i parametri indicati dalla vigente normativa in materia di idoneità alloggiativa.
- 3) Le unità immobiliari dovranno essere in regola con la normativa in materia di sicurezza e conformità degli impianti e con le normative igienico – sanitarie.
- 4) La messa a norma richiamata nell'accordo n. 3 riguarda anche eventuali interventi connessi al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare.
- 5) Il piano di compartecipazione dell'Inquilino al pagamento del canone di locazione previsto nei singoli accordi, da corrispondersi al Comune, sarà commisurato alla momentanea capacità economica del nucleo familiare e potrà prevedere, in questo caso, la corresponsione da parte dell'inquilino dell'intero importo di alcune mensilità di canone o parte di mensilità.

MODALITA' ATTUATIVE

Pubblicità' dell'iniziativa:

Tutti gli accordi saranno pubblicizzati tramite avviso pubblico da effettuarsi tramite i normali canali in genere adottati dall'Amministrazione Comunale (manifesti, pubblicazione su sito internet del Comune ed all'Albo Pretorio On line).

Valutazione delle domande pervenute:

Le domande di accesso a tali iniziative, dovranno essere presentate presso le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e presso le Associazioni della Proprietà Edilizia operanti sul territorio comunale e saranno oggetto di successiva valutazione da parte di una Commissione composta dai Rappresentanti delle



stesse Organizzazioni per come sopra individuate oltre che da Rappresentanti dei Servizi Sociali e del Servizio E.R.P. del Comune.

Stesura e stipula dei contratti di locazione:

La stesura e la stipula dei contratti di locazione dovrà avvenire con l'assistenza delle Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e delle Associazioni della Proprietà Edilizia operanti sul territorio comunale.

Piani di rientro:

Le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e le Associazioni della Proprietà edilizia di concerto con i Servizi Sociali Comunali formuleranno e monitoreranno i piani finanziari di rientro relativi ai finanziamenti degli accordi da concordare con i singoli Inquilini.

Resoconto annuale dell'iniziativa:

L'Amministrazione Comunale si impegna annualmente a redigere e pubblicare il resoconto dei risultati raggiunti con le presenti iniziative attraverso la pubblicazione del Bilancio Sociale.

Attività del Servizio sociale comunale:

Il servizio sociale comunale indirizza le persone ad accedere alla misura attraverso l'attività di segretariato sociale ed il servizio sociale professionale, previa verifica dei requisiti d'accesso.

Il servizio inoltre garantirà il monitoraggio dei progetti sperimentali attuati, avvalendosi, se ritenuto necessario anche di un eventuale supporto educativo domiciliare finalizzato ad una corretta gestione del reddito.

ULTERIORE INIZIATIVA

Microcredito per copertura spese iniziali di sottoscrizione del contratto.

L'Amministrazione Comunale intende proporre una ulteriore iniziativa tesa a favorire l'accesso alla locazione da parte di Giovani, Giovani Coppie, Separati e Persone sole con minori. Anche in questo caso si fa riferimento ai parametri ISEE come sopra riportati.

La quota massima erogabile non potrà essere superiore ad € 2.000,00 erogabili una sola volta a copertura delle spese iniziali di sottoscrizione del contratto di locazione oltre alle spese per la stipula dei contratti relativi ai servizi erogati a contatore (luce, gas, acqua).

L'erogazione della quota avverrà tramite l'attivazione del Microcredito. Il Comune di Lodi ha già avuto esperienze positive stipulando appositi protocolli d'intesa con la Cooperativa Mag2 Finance per progetti di Microcredito ai singoli. La durata massima del Piano di ammortamento non potrà superare i 2 anni.



QUADRO ECONOMICO

Progetto	Totale	%	Fondo perduto	Rotazione
INIZIATIVA N 1	€ 172.500,00	54,64	€ 45.000,00	€ 127.500,00
INIZIATIVA N 2	€ 40.000,00	12,66	==	€ 40.000,00
INIZIATIVA N 3	€ 67.500,00	21,37	€ 50.000,00	€ 17.500,00
ULTERIORE INIZIATIVA	€ 20.000,00	6,39	==	€ 20.000,00
SPESE GESTIONE	€ 15.605,77	4,94	€ 15.605,77	==
Totale	€ 315.605,77 (*)	100,00	€ 110.605,77	€ 205.000,00

Sgravi fiscali per stipula contratti concordati partecipano alla determinazione della quota parte a carico del Comune.

(*) € 225.432,57 contributo regionale; € 90.173,20 contributo Comune di Lodi.

Soggetti coinvolti nell'iniziativa e/o che si intendono coinvolgere

SERVIZI INTERNI AL COMUNE DI LODI

Ufficio Politiche Sociali
Ufficio Politiche Sociali
Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica
Servizio Ragioneria - Ufficio Tributi

SERVIZI ESTERNI AL COMUNE DI LODI

Associazione Lodigiana Proprietà Edilizia di Lodi
Cooperativa Finanziaria Solidale MAG2
Sicet – Sindacato Inquilini Casa e Territorio di Lodi
Sunia – Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari di Lodi;
Unione Inquilini – Lodi
Il Tribunale di Lodi
La Prefettura
Cooperative Sociali e Associazione del Territorio

In base agli sviluppi che potranno subire i progetti presentati questo Assessorato è comunque intenzionato a presentare la richiesta di contributo alla Fondazione Comunitaria della Provincia di Lodi.

