

Delib.G.R. 28 luglio 2014, n. 976 ⁽¹⁾

L.R. 28 novembre 2003, n. 23 e succ. mod. ed integr. - art. 14, comma 5-bis - Contributi per il sostegno economico a favore dei nuclei familiari morosi "incolpevoli".

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 3 settembre 2014, n. 42, S.O. n. 1.

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'assessore Stefano Vinti;

Preso atto:

a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;

b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal dirigente competente;

c) della dichiarazione del dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

d) del parere favorevole del direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Vista la *legge regionale 1° febbraio 2005, n. 2* e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

Delibera

[Testo della deliberazione]

1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e del visto prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

- 2) di approvare, ai sensi dell'art. 14, comma 5-bis, della *L.R. 28 novembre 2003, n. 23* e succ. mod. ed integr., l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del documento istruttorio, concernente: "Contributi per il sostegno economico a favore dei nuclei familiari morosi "incolpevoli";
 - 3) di affidare all'ATER regionale la gestione delle procedure amministrative per la realizzazione dell'intervento di cui al punto 2);
 - 4) di stabilire che all'ATER regionale debba essere corrisposto un importo pari allo 0,005 delle risorse complessive a disposizione;
 - 5) di dichiarare che l'atto acquista efficacia con la pubblicazione nel sito istituzionale ai sensi dell'art. 26 *D.Lgs. n. 33/2013*;
 - 6) di pubblicare la presente deliberazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.
-

Allegato Documento istruttorio

Oggetto: *L.R. 28 novembre 2003, n. 23* e succ. mod. ed integr. - art. 14, comma 5-bis - Contributi per il sostegno economico a favore dei nuclei familiari morosi "incolpevoli".

L'articolo di legge indicato in oggetto ha la finalità di supportare le famiglie che, per sopravvenuti problemi economici (causati da licenziamento, cassa integrazione, malattia grave, decesso dell'unico percettore di reddito, ecc.) si sono trovate nell'impossibilità di corrispondere il canone di locazione e, per questo motivo, sono sottoposte a provvedimento esecutivo di sfratto per morosità.

Queste situazioni, infatti, stanno diventando sempre più frequenti, tanto da costituire una vera e propria emergenza sociale.

L'aggravarsi ed il prolungarsi della crisi economica ed occupazionale, che si registra ormai da anni su tutto il territorio nazionale, porta inevitabilmente con sé una generalizzata e crescente condizione di impoverimento delle famiglie, che, di conseguenza, non sono più in grado di sostenere l'onere delle locazioni sul libero mercato.

Pertanto, in questo contesto, l'intervento pubblico diviene fondamentale, in quanto consente, mediante l'erogazione di un sostegno economico a favore delle famiglie indigenti, un più rapido superamento della condizione di emergenza abitativa.

La Regione ha già realizzato, nel corso del 2013, un intervento a favore dei morosi "incolpevoli", i cui criteri sono stati approvati, da ultimo, con Delib.G.R. n. 1292 del 19 novembre 2013.

L'intervento, gestito dall'ATER regionale, aveva lo scopo di far incontrare domanda e offerta e prevedeva l'emanazione di due bandi, rivolti il primo ai proprietari che intendevano mettere a disposizione alloggi di loro proprietà da locare a canone concordato (*art. 2, comma 3 della legge 431/98*), ed il secondo ai nuclei familiari sottoposti a sfratto per morosità "incolpevole", che venivano poi ordinati in graduatoria in base al grado di emergenza abitativa e alle maggiori condizioni di debolezza sociale (presenza di minori, di anziani, handicap, ecc.).

Una volta individuati i beneficiari, sono stati loro proposti gli alloggi, ricompresi in elenchi stilati per ciascun Comune, e, nei casi andati a buon fine, i contratti di locazione sono stati stipulati direttamente tra proprietari e affittuari.

Il sostegno economico viene erogato al proprietario, che percepisce sia alcuni incentivi (max euro 400 una tantum) sia un contributo mensile (max euro 200), sino al miglioramento della condizione reddituale dell'affittuario e, comunque, per un massimo di 36 mesi.

Tuttavia, tenuto conto della gravità della situazione descritta, si rende indispensabile ripetere l'esperienza anche nel corrente anno, al fine di fornire una concreta risposta alle crescenti richieste provenienti dalle famiglie che rischiano di perdere l'alloggio condotto in locazione.

Pertanto, è stata elaborata una nuova disciplina, che si differenzia sostanzialmente dalla precedente, in quanto ha la finalità di indurre i proprietari a desistere dalla procedura di sfratto già intrapresa ed a stipulare un nuovo contratto a canone concordato con l'inquilino, in modo che quest'ultimo non si veda costretto a reperire un'altra soluzione alloggiativa.

Inoltre, i criteri elaborati si rivolgono non solo ai locatari degli alloggi di proprietà privata, ma anche a quelli degli alloggi a canone concordato, realizzati con contributo pubblico da imprese, cooperative e dall'ATER regionale, e persino agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, poiché, nonostante il basso livello dei canoni, anche tra costoro si rilevano sempre più frequentemente situazioni di sofferenza.

La disciplina di cui trattasi, contenuta nell'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente documento istruttorio, prevede l'erogazione di incentivi al proprietario e di un contributo mensile, pari a euro 200 al mese, per 15 mesi.

Gli incentivi sono finalizzati al recupero del 50 per cento della morosità maturata dall'inquilino, fino ad un massimo di euro 5.000,00 e delle spese sostenute per la procedura di sfratto intrapresa, fino ad un massimo di euro 1.000,00.

Inoltre, qualora il proprietario stabilisca un canone di locazione inferiore al valore medio previsto per l'area omogenea in cui è ubicato l'alloggio, ha diritto ad un ulteriore incentivo pari a euro 300,00.

Le risorse da utilizzare sono costituite dalle economie, in via di accertamento, già impegnate, con Delib.G.R. n. 1176 del 21 ottobre 2013, nel capitolo 7016 del bilancio regionale in occasione dell'intervento precedente.

La gestione delle procedure amministrative per individuare i beneficiari è affidata anche in questo caso all'ATER regionale, che provvederà ad emanare un bando pubblico rivolto sia agli inquilini degli alloggi di proprietà privata che a quelli degli alloggi realizzati con contributo pubblico e locati a canone concordato.

Per quanto concerne, invece, gli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica, l'ATER regionale provvederà ad individuare direttamente i beneficiari, tenendo conto di alcuni criteri indicati nell'*art. 40, comma 5 della L.R. 23/03* e succ. mod. ed integr. (disoccupazione, grave malattia, indigenza, ecc.) e dando priorità alle condizioni di grave malattia e alle morosità di più vecchia data.

Al termine, l'ATER provvederà ad inviare alla Regione una dettagliata relazione con l'elenco dei beneficiari interessati, dell'importo complessivo da utilizzare e di quello relativo ad ogni soggetto.

Per le spese generali sostenute nello svolgimento delle suddette attività, è prevista l'erogazione, a favore dell'ATER regionale, di un importo pari allo 0,005 delle risorse complessive a disposizione sopra indicate.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta regionale:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

Allegato A

Contributi per il sostegno economico a favore dei nuclei familiari morosi "incolpevoli"

1) DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO

Sono destinatari degli interventi previsti dalla presente normativa i nuclei familiari morosi "incolpevoli", ovvero coloro che versano in condizioni di morosità nel pagamento del canone di locazione a causa di problemi economici, che abbiano comportato una diminuzione dell'ISEE 2013 rispetto all'ISEE 2012.

Tali problemi intervenuti dopo la stipula del contratto di locazione, esclusivamente per una delle seguenti motivazioni:

- licenziamento, escluso quello per giustificato motivo soggettivo e per dimissioni volontarie;

- cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- collocazione in stato di mobilità;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate alla CCIAA aperte da almeno 12 mesi;
- malattia grave o invalidità di uno dei componenti il nucleo familiare che abbia comportato la necessità di far fronte a documentate spese mediche e assistenziali di particolare rilevanza;
- decesso o trasferimento per separazione legale del componente il nucleo familiare unico percettore di reddito.

Le motivazioni sopra indicate devono essersi verificate nel corso del 2013, e comunque prima del 31.12.2013.

Gli interventi sono di due tipi e riguardano:

A) i locatari di immobili di proprietà privata e quelli di alloggi realizzati con contributo pubblico e destinati a canone concordato;

B) gli assegnatari di alloggi di ERS pubblica.

Le risorse per il finanziamento degli interventi sono gestite dalla Regione dell'Umbria a favore dei soggetti individuati dall'ATER regionale con bando pubblico e consistono nelle economie già impegnate nel cap. 7016 del bilancio regionale, derivanti da un analogo precedente intervento, approvato dalla Giunta regionale con Delib.G.R. n 1292 del 19 novembre 2013 ed ancora in corso di attuazione.

Le risorse sono destinate per il 70% a favore degli interventi di cui al punto A) sopra indicati, e per il 30% a favore degli interventi di cui al punto B) sopra indicati.

Nell'ambito degli interventi di cui al punto A), le risorse saranno ripartite fra locatari di proprietà privata e pubblica in proporzione all'ammontare complessivo della morosità relativa alle domande validamente inserite in graduatoria.

Qualora l'onere economico complessivo delle domande presentate per una tipologia d'intervento sia inferiore al budget alla stessa assegnato, le economie potranno essere destinate all'altra tipologia.

Gli importi indicati nel precedente paragrafo sono suscettibili di incremento qualora, a conclusione dell'intervento di cui alla Delib.G.R. n 1292 del 19 novembre 2013, dovessero liberarsi ulteriori risorse.

2) REQUISITI CONTRATTUALI DEI BENEFICIARI DELL'INTERVENTO SUB. A)

a) inquilini e proprietari privati, titolari di contratti di locazione regolarmente registrati prima del 30.06.2013 e relativi ad immobili ad uso residenziale;

b) nuclei familiari locatari, con contratto di locazione registrato prima del 30.06.2013, di alloggi realizzati con contributo pubblico dalle cooperative di abitazione, dalle imprese di costruzione, dall'ATER regionale e destinati alla locazione a canone concordato (art. 3, comma 2 della legge 431\98 e succ. mod. ed integr.)

Tutti i locatari sopra indicati devono avere in corso una procedura di sfratto:

1) con intimazione notificata prima del 31.07.2014

2) per morosità maturata per almeno sei mensilità

3) dopo aver regolarmente pagato almeno le prime sei mensilità dopo la sottoscrizione del contratto

4) per morosità classificata come "incolpevole".

Sono esclusi dal presente intervento i locatari di alloggi realizzati da operatori che hanno già beneficiato di intervento pubblico per sanare proprie situazioni di difficoltà economica e/o patrimoniale.

3) REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI DELL'INTERVENTO SUB. A)

I nuclei familiari locatari devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

A) cittadinanza italiana o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di Paesi che non aderiscono all'Unione Europea, purché in regola con le vigenti norme sull'immigrazione;

B) residenza o attività lavorativa nella Regione Umbria da almeno ventiquattro mesi consecutivi;

C) non titolarità della proprietà, della comproprietà, dell'usufrutto, dell'uso o di altro diritto di godimento su di un alloggio o quota parte di esso, ovunque ubicato sul territorio nazionale.

Il richiedente che sottoscrive la domanda deve possedere tutti i requisiti sopra indicati, mentre gli altri componenti il nucleo familiare devono possedere solo il requisito di cui al punto c).

4) CONTENUTO DELL'INTERVENTO

Per far fronte alle situazioni di morosità incolpevole è prevista l'erogazione di incentivi e contributi, a condizione che il proprietario formuli rinuncia allo sfratto e stipuli, se necessario, un nuovo contratto di locazione con l'inquilino, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431\98 e succ. mod. ed integr. (canone concordato).

Gli incentivi sono finalizzati a sanare parzialmente la morosità pregressa e a recuperare le eventuali spese legali sostenute dal proprietario per la procedura di sfratto.

Inoltre, viene attribuita una sorta di premialità, qualora il proprietario pratichi un canone di locazione inferiore al valore medio previsto per l'area omogenea ove è ubicato l'alloggio.

I contributi integrano il canone di locazione stabilito nel nuovo contratto, sino all'eventuale miglioramento della capacità reddituale e, comunque, per un massimo di 15 mesi.

I beneficiari sono solidalmente obbligati a comunicare ogni modifica delle condizioni economiche e personali, pena la revoca dei contributi ed incentivi concessi.

5) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L'ATER regionale emana un apposito avviso pubblico, a livello regionale, rivolto agli inquilini, che ha una vigenza di 60 giorni dalla sua pubblicazione.

La domanda deve essere compilata sul modello approvato dalla Regione, reperibile nei seguenti siti Internet: www.casa.regione.umbria.it www.ater.umbria.it e trasmessa via PEC, per raccomandata con avviso di ricevimento o consegnata a mano presso una delle unità operative dell'ATER regionale:

Nella domanda, che deve essere sottoscritta e compilata (per le dichiarazioni di competenza) dall'inquilino e dal proprietario, i richiedenti devono dichiarare in modo chiaro, esatto e completo, il possesso dei requisiti soggettivi del nucleo familiare, le condizioni che danno diritto a punteggio e i riferimenti relativi all'alloggio condotto in locazione.

Le dichiarazioni sono rese dai richiedenti sotto la propria responsabilità, ai sensi degli *artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/00*, e quindi soggette a sanzioni amministrative e penali.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

1) copia di un documento di identità non scaduto, di chi firma la domanda;

2) permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari)

3) attestazioni ISEE, completa della Dichiarazione Sostitutiva Unica, relative alla situazione reddituale e patrimoniale degli anni 2012 e 2013 del nucleo familiare dell'inquilino;

4) documentazione attestante la sussistenza di una delle motivazioni di riduzione del reddito previste al punto 1).

5) copia del contratto di locazione ad uso abitativo, regolarmente registrato ed intestato ai richiedenti;

6) copia della citazione per la convalida di sfratto ovvero, qualora lo sfratto sia stato convalidato, copia del titolo esecutivo (citazione per la convalida con in calce il decreto di convalida).

6) MOTIVI DI ESCLUSIONE DELLE DOMANDE

Sono escluse le domande:

a) trasmesse o consegnate oltre il termine di scadenza del bando;

b) non redatte sull'apposito modello predisposto dalla Giunta regionale;

c) redatte in maniera incompleta, ovvero dalle quali si evinca palesemente la mancanza di uno dei requisiti soggettivi previsti;

d) non firmate e/o non debitamente autenticate con le modalità di cui al *D.P.R. n. 445/2000*

E', inoltre, vietato inviare più di una domanda per nucleo familiare. Tale circostanza comporta l'esclusione di tutte le istanze inoltrate.

7) PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria dei beneficiari è formulata dall'ATER regionale tenendo conto delle seguenti priorità, determinate dal grado di emergenza abitativa:

a) nuclei familiari in possesso di intimazione di rilascio dell'Autorità Giudiziaria con avvenuta notifica dell'atto di precetto entro il 31.07.2014;

b) nuclei familiari in possesso di intimazione di rilascio convalidata dal giudice con apposizione della formula esecutiva entro il 31.07.2014;

c) nuclei familiari in possesso di intimazione di rilascio entro il 31.07.2014.

Nell'ambito di ciascuna delle suddette categorie le domande sono collocate in graduatoria sulla base dei seguenti punteggi:

1) diminuzione dell'I.S.E.E. dell'anno 2013 rispetto all'ISEE dell'anno 2012 in base alle seguenti percentuali:	
dal 20% al 40%	punti 1
dal 41% al 70%	punti 3
dal 71% al 90%	punti 4
dal 91% al 100%	punti 5
2) presenza di figli minori	punti 1
3) presenza di anziani ultrasettantacinquenni	punti 1
4) presenza di almeno un componente portatore di handicap con percentuale d'invalidità uguale o superiore al 75%	punti 2
5) famiglia monoparentale con figli minori	punti 2

Il punteggio di cui al punto 2) non è cumulabile con quello di cui al punto 5)

A parità di punteggio si tiene conto della data di presentazione della domanda.

8) PROCEDURE PER L'EROGAZIONE DEI CONTRIBUTI

L'ATER regionale istruisce le domande pervenute mediante apposita procedura informatizzata. La graduatoria è formulata, sulla base delle dichiarazioni rese dai richiedenti e con le modalità stabilite al punto 7), da apposita Commissione presieduta da un rappresentante nominato dalla Giunta regionale.

I richiedenti utilmente collocati in graduatoria sono ammessi a finanziamento, seguendo l'ordine della stessa, fino alla concorrenza del budget complessivo a disposizione.

L'ammissione a finanziamento dei richiedenti è comunicata dall'ATER agli inquilini e ai proprietari, affinché gli stessi adottino i provvedimenti di loro competenza.

Gli incentivi ed i contributi vengono erogati previa presentazione del nuovo contratto di locazione, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431\98 e succ. mod. ed integr. (canone concordato) e regolarmente registrato.

Sono esonerati dalla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione i locatari di alloggi realizzati con contributo pubblico e destinati alla locazione a canone concordato.

L'erogazione del contributo viene effettuata dall'ATER al proprietario con cadenza trimestrale posticipata.

Agli inquilini utilmente collocati in graduatoria che non dovessero riuscire a beneficiare dell'intervento per eventuale carenza delle risorse regionali o per mancato accordo con il proprietario, possono essere proposti gli alloggi eventualmente non ancora locati, messi a disposizione dai relativi proprietari in occasione del bando emanato dall'ATER regionale ai sensi della Delib.G.R. n. 1292 del 19 novembre 2013.

9) DETERMINAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI

INCENTIVI

Al proprietario è corrisposto, in un'unica soluzione, un incentivo pari al 50% dell'importo complessivo della morosità maturata dall'inquilino e attestata nel provvedimento di sfratto, fino ad un massimo di euro 5.000,00, previa presentazione della copia, regolarmente registrata, del nuovo contratto di locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431\98 e succ. mod. ed integr.;

Inoltre, al proprietario è corrisposto un ulteriore incentivo, fino ad un massimo di euro 1.000,00, quale recupero delle spese legali sostenute per la procedura di sfratto, previa presentazione di idonea certificazione attestante gli importi corrisposti. Tale incentivo è determinato in relazione alla collocazione dell'inquilino nelle fasce di priorità in graduatoria di cui al punto 7), e precisamente:

- euro 1000,00 per i beneficiari collocati in fascia A);
- euro 500,00 per i beneficiari collocati in fascia B);
- euro 200,00 per i beneficiari collocati in fascia C).

Infine, qualora il nuovo contratto stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431\98 e succ. mod. ed integr. (canone concordato) e regolarmente registrato preveda un canone di locazione inferiore al valore medio stabilito per l'area omogenea in cui è ubicato l'alloggio, il proprietario ha diritto ad un ulteriore incentivo, pari a euro 300,00.

CONTRIBUTO

Il contributo è determinato in euro 200\mese.

Gli incentivi e i contributi saranno erogati fino ad esaurimento del fondo, costituito secondo le percentuali indicate in premessa, a prescindere dalle eventuali domande ancora pendenti.

10) CONTROLLI

Tutte le domande che otterranno il contributo verranno sottoposte a controllo da parte del Comando regionale Umbria della Guardia di Finanza.

B) NUCLEI FAMILIARI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI ERS PUBBLICA

L'intervento riguarda i nuclei familiari assegnatari di alloggi ERS pubblica che presentano una condizione di morosità "incolpevole" (secondo la definizione indicata al punto 1) da almeno sei mesi alla data del 31.07.2014, relativa al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri condominiali.

I beneficiari sono individuati dall'ATER regionale tenendo conto dei criteri indicati dall'art. 40, comma 5 della L.R. 23\03 e succ. mod. ed integr., con un ordine stabilito sulla base dei seguenti criteri:

- a) stato di grave malattia di uno o più componenti il nucleo familiare;
- b) morosità maturata da più vecchia data rispetto al 31.07.2014.

Il contributo è destinato a sanare l'85% della morosità pregressa, al fine di proseguire nel rapporto locativo in essere, fino ad un massimo di euro 5.000,00.

Tutti i nuclei familiari potenzialmente beneficiari dei contributi vengono segnalati ai Comuni di competenza per la verifica delle condizioni di difficoltà economico-sociale e per accertare che il nucleo familiare non usufruisca di altri contributi pubblici a sostegno della locazione.

Al termine dell'intervento l'ATER regionale trasmette alla Regione una dettagliata relazione con l'elenco dei beneficiari interessati, dell'importo complessivo da utilizzare e di quello relativo ad ogni soggetto.