

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 628 - 8.7.2011

N. 47045 P.G.

OGGETTO: Area Servizi alla Famiglia e alla Persona. Unità di Staff Casa. Progetto di contenimento delle procedure di sfratto e rilancio delle locazioni a canone concordato. Approvazione linee di intervento e requisiti di accesso.

La Giunta Comunale

Premesso:

- che da un'analisi condotta sulla situazione del mercato delle locazioni, è emerso che negli ultimi due anni l'aggravarsi della crisi economica ha avuto pesanti ripercussioni anche per numerosi inquilini impossibilitati a fronteggiare il regolare pagamento dei canoni di locazione a causa di eventi temporanei negativi quali, ad esempio, la perdita del lavoro;
- che conseguentemente si è assistito ad un considerevole aumento del numero delle procedure di sfratto passate da 320 nel 2007 a 594 nel 2010, come risulta analiticamente nelle tabelle in atti;

Ritenuto, in considerazione delle ragioni sopra esposte, di attivare uno specifico progetto di contenimento delle procedure di sfratto, e di rilancio della locazione a canone concordato, a cui concorreranno, oltre al Comune, le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini nonché l'ALER di Brescia, con ruoli che saranno definiti in un accordo che sarà approvato con apposito provvedimento, oltre ad un istituto di credito che sarà successivamente individuato;

Precisato che i contenuti essenziali del progetto sono i seguenti, come meglio descritto nell'elaborato in atti:

- l'intervento è rivolto a inquilini morosi e sottoposti a procedura di sfratto, a seguito di eventi negativi temporanei ed indipendenti dalla propria volontà, con presumibile "capacità lavorativa futura";
- gli inquilini si impegnano al versamento alla proprietà del 50% delle morosità maturate; tale importo sarà anticipato al proprietario da un istituto di credito, in-

dividuato dal Comune, che recupererà la somma tramite pagamenti rateali;

- il proprietario dell'alloggio rinuncia alla rimanente somma e alla procedura di sfratto e stipula con l'inquilino un nuovo contratto di locazione a canone concordato ai sensi della L. 431/1998 art. 2, comma 3, di importo inferiore al precedente e comunque non superiore a € 6.000 annui;
- nel caso in cui il proprietario non intenda continuare il rapporto locatizio, l'inquilino stipulerà il nuovo contratto di locazione a canone concordato con un altro proprietario nell'ambito degli alloggi a tal fine messi a disposizione dalle associazioni della proprietà edilizia, gestiti dall'ALER;
- qualora il proprietario sia però disponibile a rinunciare alla metà del credito, l'inquilino corrisponderà la differenza secondo le modalità descritte in precedenza;
- viene costituito un fondo di garanzia per coprire le eventuali morosità degli inquilini nelle rateizzazioni concordate con l'istituto di credito, costituito da una quota comunale pari ad € 200.000,00, dai depositi cauzionali versati dai proprietari degli alloggi interessati ai nuovi contratti di locazione e da eventuali altre quote pubbliche e private;

Precisato inoltre:

- che qualora nel primo anno di validità del nuovo contratto si verificano morosità, interverrà la garanzia del FIMPE (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi);
- che una parte della quota comunale, nella misura massima di € 50.000,00 potrà essere utilizzata, previa valutazione del Comune, a fondo perduto e quindi senza obbligo di restituzione rateale nel caso di inquilini morosi particolarmente indigenti;

Ritenuto di individuare i requisiti che devono essere posseduti dagli inquilini per accedere al progetto:

1. essere residente nel Comune di Brescia da almeno 5 anni oppure essere residente nel Comune di Brescia e di aver almeno 10 anni di residenza in provincia, alla data di presentazione della domanda,;
2. non essere proprietario di immobili sul territorio nazionale con valore ai fini ICI superiore a € 22.000; tale requisito riguarda tutti i componenti il nucleo familiare;
3. possedere un reddito ai fini ISEE non superiore a € 20.000, desumibile da apposita dichiarazione in corso di validità,;

4. essere in locazione con titolarità di uno o più contratti, regolarmente registrati, alla data di presentazione della domanda e precisamente da almeno cinque anni oppure da meno di cinque anni a seguito di formazione di un nuovo nucleo familiare;
5. avere un canone di locazione annuo non superiore a € 8.000,00;
6. avere in corso procedura di sfratto con atto di intimazione in data successiva all'1.1.2009 e antecedente al 31.5.2011;

Ritenuto altresì di stabilire che le domande di ammissione al progetto e quindi al fondo saranno valutate, dopo gli approfondimenti degli operatori sociali, dalla Commissione Comunale già esistente per le assegnazioni straordinarie di alloggi e.r.p., opportunamente integrata con le rappresentanze della proprietà oltre che da altri eventuali componenti;

Ritenuto conclusivamente di approvare:

- le linee di intervento per l'attuazione del progetto di contenimento delle procedure di sfratto e rilancio delle locazioni a canone concordato L. 431/1998 art. 2, comma 3, meglio descritti nell'elaborato allegato;
- i requisiti per l'accesso al fondo, come sopra descritti;

Visti i pareri favorevoli sulla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente in data 13.6.2011 dalla Responsabile dell'Area Servizi alla Famiglia e alla Persona ed in data 14.6.2011 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di approvare le linee di intervento per l'attuazione del progetto di contenimento delle procedure di sfratto e rilancio delle locazioni a canone concordato L. 431/1998 art. 2, comma 3, meglio descritti nell'elaborato allegato;

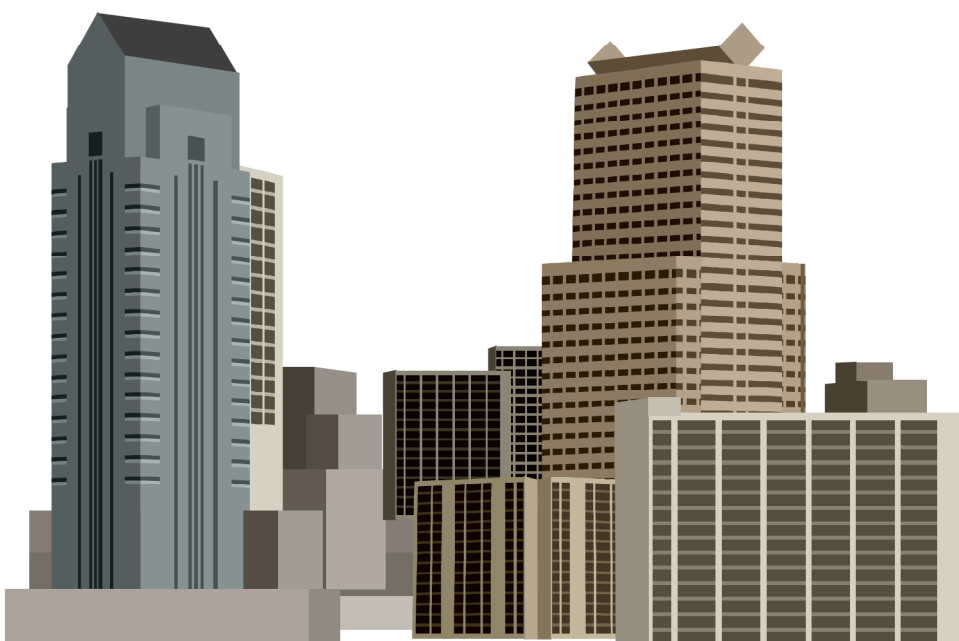
- b) di approvare i requisiti per l'accesso al fondo, analiticamente descritti in premessa;
- c) di dare atto che l'accordo con le associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini nonché con l'ALER di Brescia, sarà approvato con apposito provvedimento;
- d) di demandare a successivi provvedimenti dirigenziali l'adozione degli atti necessari all'attuazione del progetto, inclusa l'individuazione dell'istituto di credito che gestirà il fondo di garanzia;
- e) di imputare la somma di € 200.000,00, con riferimento all'anno 2011, quale quota comunale del Fondo di Garanzia, all'int. 10105050 bil. 2011 cap. 17035 PEG 2011 (PR 2011 4526);
- f) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- g) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo Consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

Df*



PROGETTO

CONTENIMENTO DELLE PROCEDURE DI SFRATTO e RILANCIO DELLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO L. 431/'98 ART. 2 COMMA 3



PREMESSA

SEZ. I PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

SEZ. II CHI PUÒ ACCEDERE AL PROGETTO

SEZ. III MODALITÀ DI ACCESSO AL PROGETTO

a) FASE PRELIMINARE

b) FASE ATTUATIVA

SEZ. IV IL FONDO DI GARANZIA

SEZ. V RUOLO DEI DIVERSI SOGGETTI PARTNERS

a) LA BANCA

b) RAPPRESENTANZE DELLA PROPRIETA' E DEGLI INQUILINI

c) ALER

ALLEGATO **PROSPETTO CARATTERISTICHE E VANTAGGI DEL
CONTRATTO CONCORDATO**

PREMESSA

La crisi economica iniziata nel 2008 sta avendo pesanti ripercussioni sul mercato delle locazioni delle abitazioni con un considerevole aumento del numero di sfratti per morosità; nel Comune di Brescia tali sfratti sono passati dai 285 del 2007 ai 564 del 2010; nei primi quattro mesi del 2011 hanno già raggiunto la quota di 200 pari a un totale annuo presunto di 600, coinvolgendo anche nuclei familiari seri e responsabili, non più in grado di pagare regolarmente gli affitti mensili, spesso di importo elevato, per la perdita del posto di lavoro o per pesanti riduzioni degli stipendi a seguito di cassa integrazione, come risulta analiticamente descritto nelle tabelle in atti.

Il problema è stato oggetto di incontri e di approfondimenti in Prefettura con i diversi soggetti interessati.

La situazione creatasi comporta pesanti ripercussioni anche sul fronte dei proprietari di alloggi con mancate entrate, necessità di sostenimento di spese legali e giudiziarie e difficoltà a locare gli alloggi pur in presenza di un forte bisogno di case.

In collaborazione con l'Associazione della Proprietà Edilizia, i Sindacati degli Inquilini e l'ALER si è costruito un progetto di intervento riguardante le situazioni di morosità non derivanti dalla volontà della famiglia e motivate da difficoltà temporanee superabili in tempi relativamente brevi.

Sez. I – PRESENTAZIONE DEL PROGETTO

Il progetto riguarda inquilini morosi e sottoposti a procedura di sfratto, a seguito di eventi negativi temporanei e indipendenti dalla propria volontà, con presumibile "capacità lavorativa futura".

Il progetto prevede che la proprietà rinunci al 50% delle morosità accumulate dall'inquilino oltre che alla procedura di sfratto e stipula di un nuovo contratto concordato. Nel caso di ammissione al progetto, gli inquilini si impegnano a versare alla proprietà il 50% delle morosità maturate; la proprietà rinuncerà al restante 50% e alla procedura di sfratto. L'importo a copertura delle morosità sarà anticipato al proprietario da una banca, individuata dal Comune, che recupererà la somma tramite pagamenti rateali degli inquilini con tasso di interesse da definire.

Proprietario e inquilino stipuleranno poi un nuovo contratto a canone concertato L. 431/1998 art. 2 comma 3. con un importo inferiore rispetto al contratto precedente. Le caratteristiche e i vantaggi del canone concordato sono descritti nel prospetto allegato.

Qualora il proprietario non intenda stipulare il nuovo contratto, l'inquilino stipulerà il nuovo contratto di locazione a canone concordato con un altro proprietario nell'ambito degli alloggi a tal fine messi a disposizione dalle associazioni della proprietà edilizia, gestiti dall'ALER.

Nel caso in cui il proprietario sia però disponibile a rinunciare alla metà del credito, l'inquilino corrisponderà la differenza secondo le modalità descritte in precedenza.

Per l'attuazione del progetto, sarà costituito un Fondo di garanzia, gestito da un istituto di credito, per coprire eventuali morosità degli inquilini, nelle rateizzazioni concordate; il Fondo sarà composto da una quota comunale pari ad € 200.000,00, dai depositi cauzionali versati dai proprietari degli alloggi che stipuleranno i nuovi contratti di locazione e da eventuali altre quote pubbliche e private.

L'utilizzo del Fondo da parte dell'istituto di credito dovrà avvenire previo espletamento dei dovuti solleciti nei confronti degli inadempienti.

In caso di morosità nel primo anno di validità del nuovo contratto, interverrà la garanzia del FIMPE, Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi

E' un Fondo esistente da anni di cui non potrebbe usufruire il vecchio contratto con morosità, l'ammissione al progetto con il nuovo contratto di locazione consente invece di beneficiare della garanzia offerta dal Fondo.

Sez. II - CHI PUÒ ACCEDERE AL PROGETTO

I richiedenti devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) essere residenti nel Comune di Brescia da almeno 5 anni oppure essere residenti nel Comune di Brescia e avere almeno 10 anni di residenza in provincia, alla data di presentazione della domanda;
- 2) non essere proprietari di immobili sul territorio nazionale con valore ai fini ICI superiore a € 22.000; tale requisito riguarda tutti i componenti il nucleo familiare;
- 3) possedere un reddito ai fini ISEE non superiore a € 20.000, desumibile da apposita attestazione, in corso di validità,;
- 4) essere in locazione con titolarità di un contratto, regolarmente registrato, alla data di presentazione della domanda o essere stato titolare di contratti, sempre regolarmente registrati, per almeno cinque anni oppure per meno di cinque anni a seguito di formazione di un nuovo nucleo familiare;
- 5) avere un canone di locazione annuo non superiore a € 8.000,00;
- 6) avere in corso procedura di sfratto con atto di intimazione in data successiva all'01/01/2009 e antecedente al 31/05/2011.

Al fine di consentire una corretta valutazione della domanda di ammissione al progetto, all'utente saranno richieste ulteriori informazioni riguardanti: l'entità della morosità accumulata, la durata della medesima, i motivi della cessazione o riduzione dell'attività lavorativa o altre cause che hanno provocato il periodo di difficoltà economica, la composizione del nucleo familiare, l'eventuale presenza di soggetti (appartenenti al nucleo familiare) con invalidità ed eventuali altre informazioni.

Al richiedente sarà richiesto, in via preliminare, l'impegno a utilizzare, a parziale copertura della morosità accumulata l'eventuale contributo di € 2.000,00 del bando straordinario regionale per sfrattati; in tal caso l'importo del prestito bancario sarà pari alla differenza tra il 50% della morosità e l'importo del contributo regionale.

Sez. III - MODALITÀ DI ACCESSO AL PROGETTO

a) Fase preliminare.

L'inquilino sottoposto a procedura di sfratto presenta all' ufficio comunale competente richiesta di ammissione al progetto.

Il Comune verifica il possesso dei requisiti e valuta la condizione di *morosità incolpevole*, la *capacità lavorativa* futura e in generale la capacità reddituale per fronteggiare un nuovo contratto di locazione;

La domanda viene sottoposta alla valutazione finale della Commissione per le assegnazioni straordinarie di alloggi e.r.p., integrata con le rappresentanze della proprietà oltre ad eventuali altri componenti, ai fini dell'ammissione al progetto.

b) Fase attuativa

Le associazioni dei proprietari contattano il proprietario dell'alloggio per informarlo che l'inquilino è stato ammesso al progetto e per chiedere la disponibilità ad accettare le condizioni previste e cioè:

- rinuncia alla procedura di sfratto;
- rinuncia alla metà delle morosità accumulate dall'inquilino;
- stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato ai sensi L. 431/1998 art. 2 comma 3, di importo inferiore al precedente e comunque entro 6.000 Euro annui.

Nel caso in cui il proprietario non intenda continuare il rapporto locatizio con l'inquilino, **l'inquilino** avrà la possibilità di stipulare il nuovo contratto di locazione utilizzando uno degli alloggi messi a disposizione dalle associazioni dei proprietari e dati in gestione all'ALER.

Qualora il proprietario sia disponibile a rinunciare alla metà del credito, l'inquilino corrisponderà la differenza secondo le modalità descritte in precedenza;

Il nuovo contratto, come previsto dalla normativa, avrà una durata inferiore rispetto ai contratti di libero mercato.

La banca liquida al proprietario il 50% delle morosità accumulate, anticipandole per conto dell'inquilino. e stipula con lo stesso il contratto di

prestito e gestisce il Fondo di garanzia costituito per coprire le eventuali morosità degli inquilini nelle rateizzazioni concordate.

Il proprietario si impegna a versare nel Fondo di garanzia il deposito cauzionale versato dall'inquilino a garanzia del nuovo contratto.

Nel primo anno di validità del nuovo contratto, in caso di morosità, interviene il **FIMPE** (Fondo integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi).

Sez. IV - IL FONDO DI GARANZIA

E' costituito da una quota comunale pari inizialmente ad € 200.000,00, dai depositi cauzionali versati dai proprietari degli alloggi che stipuleranno i nuovi contratti di locazione e da eventuali altre quote pubbliche e private.

L'utilizzo del Fondo in caso di necessità avverrà in maniera proporzionale alle quote dei singoli finanziatori.

Il Comune valuterà, in alcune situazioni di particolare indigenza ed entro il limite massimo di € 50.000, di assumere direttamente in tutto o in parte l'onere di erogare al proprietario il 50% delle morosità, senza onere di restituzione da parte dell'inquilino.

Sez. V - RUOLO DEI DIVERSI SOGGETTI PARTNERS DEL PROGETTO

a) LA BANCA

Il Comune individuerà l'istituto di credito per la gestione del progetto.

La banca erogherà ai proprietari il 50% della somma dovuta dagli inquilini ammessi al progetto e stipulerà con gli stessi i contratti di prestito per il recupero della somma mediante pagamenti rateali.

Nel caso d'inadempienza da parte degli inquilini nel pagamento delle rate concordate, la Banca attingerà al Fondo di Garanzia in maniera proporzionale alle quote dei singoli finanziatori.

b) LE RAPPRESENTANZE DELLA PROPRIETÀ E DEGLI INQUILINI

Nel mese di aprile 2011, in considerazione dell'andamento del mercato degli affitti, le associazioni di categoria hanno sottoscritto le nuove fasce di oscillazione dei contratti concordati rivedendo in ribasso i valori minimo e massimo.

L'abbassamento dei canoni concordati faciliterà l'attuazione del progetto.

Le rappresentanze di categoria svolgeranno attività d'informazione sul progetto e attività di monitoraggio sull'andamento del medesimo.

Le associazioni della proprietà contatteranno i proprietari in merito alle possibilità offerte dal progetto e metteranno a disposizione dell'ALER gli alloggi che saranno utilizzati per questo intervento.

c) L'ALER

L'ALER gestirà gli alloggi messi a disposizione delle associazioni che verranno dati in locazione agli inquilini ammessi al progetto, secondo le modalità descritte in precedenza.

Brescia,

CARATTERISTICHE E VANTAGGI DEL CONTRATTO CONCORDATO

L. 431/1998 ART. 2 COMMA 3

VANTAGGI PER L'INQUILINO

1. Detrazioni d'imposta, presentando la dichiarazione dei redditi di € 247,90 o € 495,80 in base al reddito imponibile;
2. *In caso di scelta da parte del proprietario della cedolare secca, non vengono applicati l'aumenti di canone, compreso l'ISTAT per tutto il periodo di scelta della cedolare;*
3. Abbattimento dell'imposta di registro del 30% con la tassazione ordinaria.
Abbattimento dell'imposta di registro del 100% in caso di scelta da parte del proprietario della cedolare secca;
4. Modulo contrattuale senza clausole penalizzanti in quanto il testo è stato recepito dal Ministero delle Infrastrutture su indicazione delle associazioni di categorie.
5. Possibilità di accedere al Bonus Anticrisi del Comune, rivolto ai lavoratori dipendenti che nell'ultimo anno hanno subito un calo di reddito almeno del 30%, non dovuto alla propria volontà
6. Possibilità inoltre di accedere ad un altro Bonus comunale in caso di spese straordinarie connesse ad eventi negativi.

VANTAGGI PER IL PROPRIETARIO

1. Abbattimento dell'imponibile IRPEF del canone annuo percepito del 40,5% sul reddito percepito da affitto anziché del 15% sul contratto libero con la tassazione ordinaria;
2. *In caso di scelta della cedolare secca, applicazione dell'aliquota unica al 19% anziché al 21% sull'imponibile IRPEF del reddito da affitto;*
3. Detrazione ICI concessa dal Comune di Bs di € 160 unitamente all'applicazione dell'aliquota ridotta al 4 per mille anziché al 7 per mille;
4. Abbattimento dell'imposta di registro del 30%.
Abbattimento dell'imposta di registro del 100% in caso di scelta della cedolare secca.
5. Minore durata contrattuale: 3 anni+2 anziché 4+ 4.
6. Facilitazioni e tempi brevi per le procedure di sfratto, in caso di morosità.
7. Maggiori garanzie di riscuotere l'affitto in connessione con i Bonus previsti ai punti 5. 6. dei "vantaggi per l'inquilino"

