

D.G.R. 27 marzo 2009, n. 333 ⁽¹⁾.

L.R. n. 7/2007, art. 16 e L.R. n. 38/2007, art. 10. Approvazione delle linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa e approvazione dei criteri di riparto delle risorse finanziarie.

(1) Pubblicata nel B.U. Liguria 22 aprile 2009, n. 16, parte seconda.

La Giunta regionale

Visti:

- il *decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286* contenente disposizioni in materia di immigrazione e norme sulla condizione dello straniero ed in particolare l'art. 40, comma 6 che prevede che gli stranieri, in condizione di parità con i cittadini italiani, abbiano il diritto di accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali per agevolare, tra l'altro, l'accesso alle locazioni abitative;

- la *legge 9 dicembre 1998, n. 431* dettante norme in materia di disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo;

- la *legge regionale 20 febbraio 2007, n. 7* contenente norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale dei cittadini stranieri immigrati che, in attuazione dell'*art. 40 del citato d.lgs. 286/98*, all'art. 16 promuove, tra l'altro, diverse forme di intervento per le politiche abitative a favore di cittadini italiani e stranieri attraverso l'attivazione di servizi di agenzia sociale per la casa;

- la *legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38* contenente norme relative all'intervento regionale nel settore abitativo che all'art. 10, comma 1, novellato dall'*art. 18 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 44*, prevede l'istituzione di un fondo di garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fideiussorie anche per il pagamento di canoni di locazione;

Atteso che la progressiva espansione e differenziazione della domanda abitativa e l'insufficienza dell'entità del patrimonio di ERP e delle risorse disponibili rendono necessaria l'individuazione di strumenti che consentano la ricerca di soluzioni anche nell'ambito del libero mercato della casa favorendo un incontro tra domanda ed offerta nel mercato privato della locazione;

Dato atto che per poter arginare un ormai diffuso stato di disagio abitativo occorre aumentare l'offerta nel campo delle locazioni immobiliari di unità abitative private a canone più contenuto, in grado di soddisfare le fasce più deboli della popolazione che normalmente non riescono ad accedere al mercato privato della locazione;

Considerato che l'Amministrazione regionale dispone, in forza delle prescrizioni normative sopra citate, degli strumenti di supporto idonei ad integrare quelli tradizionali in materia di politiche della casa: l'Agenzia sociale per la casa ed il Fondo di garanzia - sezione locazioni;

Considerato altresì che il primo atto di intervento regionale in materia riguarda l'elaborazione dei principi guida per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa, mentre le modalità attuative del Fondo di garanzia sopra menzionato saranno oggetto di un successivo provvedimento;

Ritenuto quindi di dover procedere alla predisposizione delle linee di indirizzo delle Agenzie sociali per la casa attraverso l'individuazione degli ambiti di operatività delle stesse e delle relative modalità organizzative;

Ritenuto infatti che, sulla base delle rilevazioni che hanno determinato il fabbisogno di edilizia residenziale sociale complessivo, si rende necessario individuare inizialmente sei ambiti territoriali di riferimento per l'operatività delle Agenzie;

Dato atto che tali ambiti di operatività debbano comprendere i raggruppamenti dei bacini d'utenza definiti in seno alla *Delib.G.R. 26 ottobre 2001, n. 1263* ed i rispettivi Comuni capifila nonché i Comuni costieri e quelli considerati ad alta problematicità abitativa già definiti nell'allegato "A" alla *Delib.G.R. 29 luglio 2008, n. 25*;

Ritenuto che, sulla base delle esposte considerazioni, l'iniziativa per la costituzione delle Agenzie debba essere assunta da uno dei Comuni capifila ex *Delib.G.R. n. 1263/2001*, il quale, in veste di soggetto promotore, si assume l'obbligo di formalizzare la proposta di adesione all'iniziativa ai Comuni di relativa competenza;

Considerato quindi che si rende necessario disciplinare le modalità organizzative inerenti l'attività delle Agenzie sociali per la casa in un apposito documento denominato "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria";

Ritenuto per quanto sopra esposto di dover approvare i principi guida per la attivazione delle Agenzie sociali per la casa e dei contestuali ambiti di operatività delle stesse nonché le relative modalità organizzative contenute nel documento "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria";

Ritenuto, inoltre, che le costituenti Agenzie sociali per la casa devono predisporre, entro il termine di 120 giorni decorrenti dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria del presente provvedimento, il "Progetto di costituzione" contenente gli elementi indicati nel documento che si approva con la presente deliberazione;

Preso Atto che le risorse finanziarie disponibili per l'attivazione delle Agenzie suddette ammontano a euro 1.000.000,00 allocati sull'U.P.B. 7.210, capitolo 2891 del Bilancio 2009;

Considerato peraltro che si rende necessario operare un riparto delle risorse finanziarie disponibili in relazione alla maggiore rilevanza del fabbisogno di edilizia residenziale sociale riscontrato nella popolazione residente negli ambiti territoriali di riferimento come sopra esplicitato;

Ritenuto che tale riparto debba essere operato tra i sei ambiti territoriali mediante l'utilizzo di percentuali che rispecchino la reale situazione di disagio abitativo nella popolazione residente;

Ritenuto pertanto di dover approvare i criteri di riparto delle risorse finanziarie stanziare per l'attività di cui trattasi e di provvedere con successivi atti all'impegno ed alla liquidazione delle stesse a favore degli aventi diritto;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative ed Edilizia, Lavori Pubblici, Pari Opportunità Arch. Maria Bianca Berruti e dell'Assessore alle Politiche Attive del Lavoro e della Occupazione, Politiche dell'Immigrazione, Trasporti e Porti Dott. Giovanni Enrico Vesco;

Delibera

- di approvare, per i motivi individuati nelle premesse a cui si fa ogni più ampio riferimento, i principi guida per la attivazione delle Agenzie sociali per la casa e dei contestuali ambiti di operatività delle stesse nonché le relative modalità organizzative contenute nel documento "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria", che si allega al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale sotto la lettera A;

Ambito di operatività	Ambito di utenza <i>ex Delib.G.R. n. 1263/2001</i>	Popolazione residente			Totale
		Comuni problematicità	Alta Altri Costieri	Totale Alta Problematicità + Costieri	
1	A Ventimiglia	43.538	6.959	50.497	
	B Sanremo	77.351	2.310	79.661	
	C Imperia	47.749	6.377	54.126	184.284
2	D Albenga	48.626	2.002	50.628	
	E Finale Ligure	42.008	5.275	47.283	97.911
3	F Cairo Montenotte	23.091	-	23.091	
	G Savona	113.226	1.203	114.429	137.520
4	H Genova	657.576	-	657.576	
	I Torriglia	-	-	-	
	L Moconesi	4.742	-	4.742	
	M Recco	24.896	2.474	27.370	689.688
5	N Rapallo	40.681	3.075	43.756	
	O Chiavari	71.548	2.829	74.377	118.133
6	P Levanto	5.616	6.452	12.068	
	Q Riccò del Golfo	-	-	-	
	R La Spezia	153.878	3.995	157.873	169.941
	Totale	1.354.526	42.951	1.397.477	
	Totale generale Regione			1.609.822	

%	Alta	84,14%	2,67%	86,81%
Problematicità	+			
Costieri	su			
Regione				

- di assegnare alle costituenti Agenzie sociali per la casa il termine di 120 giorni decorrenti dalla pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per presentare il relativo "Progetto di costituzione" contenente gli elementi indicati nel documento allegato;

- di approvare i criteri di riparto delle risorse finanziarie stanziato per la presente attività come graficamente evidenziato nella tabella sottostante e di provvedere con successivi atti all'impegno ed alla liquidazione delle stesse a favore dei Comuni aventi diritto:

Ambito di operatività	Ambito di utenza ex <i>Delib.G.R. n. 1263/2001</i>	Riparto risorse		
		Popolazione residente	%	Finanziamento ammissibile
1	A Ventimiglia			
	B Sanremo			
	C Imperia	84.284	13,19	131.869,08
2	D Albenga			
	E Finale Ligure	97.911	7,01	70.062,69
3	F Cairo Montenotte			
	G Savona	137.520	9,84	98.405,91
4	H Genova			
	I Torriglia			
	L Moconesi			
	M Recco	689.688	49,35	493.523,69
5	N Rapallo			
	O Chiavari	118.133	8,45	84.533,05
6	P Levanto			
	Q Riccò del Golfo			
	R La Spezia	169.941	12,16	121.605,58
	Totale	1.397.477	100	1.000.000,00

- di pubblicare la presente deliberazione ed il relativo allegato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al TAR, entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria

1. *Inquadramento programmatico del servizio*

L'iniziativa risponde all'esigenza di individuare nuovi strumenti, da porre in affiancamento alle tradizionali e istituzionali funzioni esistenti, in grado di produrre iniziative che permettano di dare risposte significative nei confronti del diffuso disagio abitativo sia in termini quantitativi che in termini di mediazione e di facilitazione per l'accesso alla casa. Iniziative che devono fortemente integrarsi con l'azione di soggetti (soprattutto del "terzo settore") già operanti sul territorio e capaci di mobilitare energie valorizzabili in un'azione coordinata che sappia coniugare "efficienza economica" e "finalità solidaristiche". L'attività dell'Agenzia sociale per la casa deve collocarsi in un rapporto di integrazione rispetto agli altri strumenti della politica della casa, costituendo in tale ambito un arricchimento di opportunità per i potenziali attori del sistema, ma operando in modo coordinato e basato su criteri comportamentali comuni e condivisi. In particolare le Agenzie per la casa operano in collaborazione con la rete regionale dei servizi socio-assistenziali e delle Arte per garantire un flusso di informazioni e di orientamento univoco dell'utenza al fine di consentire a ciascuno di rendere più efficace il proprio intervento nel settore di rispettiva competenza.

2. *Finalità del servizio*

A sensi dell'*art. 16, commi 3 e 4 della legge regionale 20 febbraio 2007, n. 7* i servizi svolti dall'Agenzia sociale per la casa riguardano l'intermediazione per agevolare l'accesso alle locazioni abitative, il recupero e l'acquisto della prima casa sia da parte di cittadini italiani che da parte di cittadini stranieri immigrati legittimamente e stabilmente residenti che si trovano in situazione di "disagio abitativo" tramite il reperimento-offerta di alloggi privati.

In prima istanza si ritiene di orientare necessariamente e prioritariamente l'attivazione in Liguria delle Agenzie sociali per la casa all'attività che riguarda il reperimento di alloggi da porre in locazione, rispetto alle altre collaterali funzioni che all'Agenzia possono essere affidate; conseguentemente le presenti linee di indirizzo riguardano tale funzione e partono dall'esame del rapporto che la stessa Agenzia dovrà essere in grado di attivare nei confronti dei suoi interlocutori privilegiati cui l'azione di intermediazione è rivolta: i proprietari di case sfitte e gli aspiranti conduttori in cerca di una casa in affitto a canone adeguato alle proprie capacità economiche.

3. Azioni dell'Agenzia per promuovere l'Offerta

3.1. Il quadro delle "certezze" proposto ai proprietari

Concettualmente l'attività dell'Agenzia dovrà essere tesa a rimuovere quelle motivazioni di difficoltà nel ruolo di "proprietario locatore" che oggi inducono i proprietari a non ritenere sufficientemente motivanti gli incentivi di carattere economico-fiscale previsti dalla *legge 9 dicembre 1998, n. 431* per accedere alla locazione a canone concordato dei propri immobili non utilizzati. Sinteticamente si ritiene di individuare dette motivazioni nella latente incertezza che caratterizza alcuni aspetti del rapporto-contratto di locazione e pertanto l'azione dell'Agenzia dovrà essere tesa a determinare condizioni di certezze del configurando rapporto contrattuale, quali: certezza della rendita, certezza della conservazione del bene, certezza del rientro nella disponibilità del bene, certezza nella delega delle attività connesse al proprio ruolo.

Pertanto l'Agenzia dovrà garantire al proprietario, rispetto alla prospettiva di dare in locazione il suo immobile ad un conduttore dalla stessa individuato:

a) certezza della rendita:

- a titolo di esempio, fermo restando che nel progetto per l'attivazione dell'Agenzia potranno essere previste modalità differenti e/o ulteriori in funzione delle esigenze e delle peculiarità dello specifico ambito di operatività, si potrà prevedere che tale certezza venga offerta:

1) attraverso l'applicazione al contratto di locazione della tutela del Fondo di garanzia regionale *ex art. 10 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38*, come novellato dall'*art. 18 della legge regionale 24 dicembre 2008, n. 44*, provvedendo in nome e per conto del proprietario a tutti gli adempimenti per l'attivazione e la gestione di tale garanzia; in questo caso il presupposto è che venga stipulato un contratto a canone moderato e sostenibile in relazione alla capacità reddituale dell'inquilino, secondo i criteri che saranno definiti nei provvedimenti regionali di attuazione del fondo;

2) attraverso l'attivazione di apposite formule assicurative a copertura del "rischio morosità", per le quali l'Agenzia potrà definire convenzioni con primarie compagnie assicurative;

3) sulla base della garanzia prestata dall'Agenzia che gli aspiranti conduttori dalla stessa proposti risultino solvibili in quanto dispongono di un reddito certo e tale che il canone annuo richiesto non incida sullo stesso in misura superiore a quella sostenibile (definita in proporzione alla capacità reddituale, cfr par. 7), oltre ad eventuali ulteriori elementi conoscitivi che l'Agenzia riterrà opportuno recepire al riguardo della solvibilità e della credibilità ed affidabilità del conduttore, e ciò a garanzia propria, del proprietario e del Fondo di garanzia attivato;

4) attraverso l'eventuale assunzione direttamente in capo all'Agenzia della titolarità del contratto di locazione, con conseguente obbligo in capo alla stessa del pagamento del canone e

relativa facoltà di sublocazione, in particolare nel caso in cui l'Agenzia preveda tra i propri obiettivi la soluzione dei problemi abitativi delle fasce ad elevato disagio sociale ed economico che non sono in grado di sostenere un canone di locazione moderato, ma non trovano risposta nelle assegnazioni dell'ERP;

b) certezza della conservazione del bene:

- da offrire a titolo di esempio:

1) attraverso l'introduzione di clausole contrattuali di tutela riguardanti l'uso da parte del conduttore del bene (ad es.: obbligo di verifica di funzionamento periodico degli impianti, interventi di manutenzione preventiva, etc...);

2) attraverso la copertura di eventuali polizze assicurative che garantiscano al proprietario il ristoro degli eventuali danni provocati dall'inquilino che ha rilasciato l'immobile; tali polizze dovranno essere correlate o sostitutive della funzione di garanzia già costituita dal deposito che usualmente viene effettuato dall'inquilino alla sottoscrizione del contratto (ad esempio la polizza assicurativa potrà prevedere una franchigia pari all'importo già depositato direttamente dall'inquilino a titolo di garanzia, riducendo quindi il costo del premio da corrispondere alla compagnia);

3) attraverso la gestione delle fasi di consegna al conduttore e di presa in consegna dal conduttore dell'alloggio e l'esecuzione di eventuali lavori con l'utilizzo dei canoni versati a titolo di cauzione/garanzia all'inizio del rapporto contrattuale e/o dei rimborsi derivanti dalle eventuali polizze assicurative attivate;

c) certezza del rientro nella disponibilità del bene:

- l'Agenzia può promuovere l'assunzione da parte del conduttore di impegni contrattuali per addivenire consensualmente e tempestivamente alla cessazione del rapporto di locazione qualora si verificano le fattispecie previste dalla legge in favore del proprietario; in tale circostanza l'Agenzia potrà eventualmente offrire al conduttore uscente analoga possibilità alloggiativa con altro proprietario ovvero altra soluzione concordata dalle parti;

d) certezza nella delega delle attività connesse al proprio ruolo:

- l'Agenzia può svolgere nell'interesse del proprietario, che ne faccia richiesta, tutte le attività di competenza dello stesso nell'ambito della gestione del contratto di locazione, quali, ad esempio:

1) adempimenti relativi alla registrazione del contratto e al relativo rinnovo annuale con ripetizione a carico del conduttore della quota di competenza;

2) partecipazione su delega alle assemblee condominiali;

3) verifica dell'esigenza di interventi di manutenzione e controllo di congruità su preventivi di spesa e procedure proposte dagli amministratori.

3.2 Le modalità di acquisizione della disponibilità degli immobili dai proprietari

A seguito della manifestazione di interesse da parte del proprietario, l'Agenzia procederà alla verifica della "locabilità" dell'alloggio sotto il profilo del rispetto delle norme di sicurezza relative agli impianti e delle norme igienico sanitarie nonché della "presentabilità" dell'alloggio, avvalendosi eventualmente del personale a ciò preposto dalla legge, e a determinare in accordo con il proprietario l'entità del relativo canone, comunque non superiore a quello risultante dall'applicazione delle norme di legge e delle modalità e criteri stabiliti dall'Accordo Territoriale Locale di cui alla *legge 431/98* e a verificare l'ammissibilità tra entità del canone così definito e le finalità sociali della propria azione (entità massima del canone in rapporto alle condizioni economiche dei possibili conduttori).

A questo punto l'Agenzia potrà sottoporre al proprietario due opzioni:

Azione diretta: il locatore procede alla sottoscrizione del contratto di locazione secondo il modello predisposto dall'Agenzia con uno dei potenziali conduttori dalla stessa proposti scegliendolo in una rosa di candidati (indicativamente almeno cinque);

Azione indiretta: convenire con l'Agenzia che sia essa stessa a provvedere autonomamente e insindacabilmente alla individuazione del conduttore secondo uno dei seguenti schemi contrattuali:

1. contratto di mandato con rappresentanza, a titolo gratuito [1]. In esecuzione di detto contratto l'Agenzia provvede a stipulare, in nome e per conto del proprietario dell'immobile, il contratto di locazione a canone concordato ovvero a quello inferiore stabilito sempre di concerto con il proprietario;

2. sottoscrizione con l'Agenzia in qualità di conduttore di un contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'*art. 1 comma 3 della L. 431/98* per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

A tale ultimo schema contrattuale potrà farsi ricorso anche nel caso di alloggi che non risultino in possesso del requisito della locabilità /o della presentabilità potendosi in questo caso prevedere una clausola da inserire nelle condizioni del rapporto convenzionale che preveda anche da parte dell'Agenzia, o dei soggetti di cui deciderà di avvalersi, l'esecuzione di lavori a fronte di una riduzione del canone e/o di maggior durata del contratto.

L'azione indiretta riveste particolare interesse per le seguenti considerazioni:

a) consente di tutelarsi nei confronti di possibili reiterati rifiuti nei confronti di conduttori stranieri proposti dall'Agenzia al proprietario locatore, in quanto mette quest'ultima nelle condizioni di poter locare a proprio insindacabile giudizio;

b) consente, nell'ipotesi di schema contrattuale n. 2 di cui sopra, di disporre di un alloggio da poter utilizzare anche per operazioni di inclusione sociale con l'individuazione di conduttori al di fuori dagli aspiranti aventi i requisiti richiesti, direttamente seguiti dalle amministrazioni comunali tramite strutture sociali o organizzazioni del terzo settore.

Evidentemente nel caso dell'azione indiretta, solo nell'ipotesi di schema contrattuale n. 2, le garanzie vengono fornite direttamente dall'Agenzia al proprietario locatore senza alcuna esigenza di accredito dello stesso presso il Fondo di garanzia, viene però mantenuta la possibilità per l'Agenzia di garantire se stessa accreditando il contratto di sublocazione configurato presso il Fondo.

Con la cd. spendita del nome (in virtù di apposita procura), nell'ipotesi di schema contrattuale n. 1, l'Agenzia fa ricadere gli effetti della locazione direttamente in capo al proprietario che in questo modo mantiene le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato di cui all'*art. 2, comma 3 della L. 431/98*.

Le agevolazioni fiscali di cui all'*art. 8 della L. 431/98* si applicano, altresì, nel caso dei contratti di locazione stipulati dall'Agenzia al fine di soddisfare esigenze abitative di natura transitoria ai sensi dell'*art. 1, comma 3 della L. 431/98* (schema contrattuale n.2).

[1] La presunzione di onerosità prevista dall'*art. 1709 c.c.* è relativa e può essere superata da una contraria volontà delle parti.

4. Attività dell'Agenzia nei confronti della Domanda di alloggi in locazione

4.1 Attività funzionali alla selezione ed individuazione dei conduttori

L'Agenzia sociale per la casa svolge le seguenti attività in funzione della scelta dei conduttori:

1) raccoglie e seleziona gli aspiranti conduttori, verificando che posseggano i requisiti richiesti per poter usufruire dei servizi offerti e, in particolare, della garanzia del fondo ex *art. 10 della L.R. n. 38/2007*, ove attivabile;

2) acquisisce, in caso di consenso esplicito degli aspiranti conduttori e nel rispetto della normativa sulla privacy, eventuali ulteriori elementi conoscitivi ritenuti rilevanti al riguardo della solvibilità e della credibilità ed affidabilità del conduttore, e ciò a garanzia propria, del proprietario e del Fondo di garanzia attivato;

3) individua, non appena ottenuta la disponibilità di un alloggio e definito il relativo canone applicabile, la rosa degli aspiranti conduttori tra quelli con tipologia familiare adeguata alle caratteristiche dell'alloggio e capacità economica compatibile con il canone, operando con criteri che tengano conto della priorità nella presentazione della domanda unitamente alla considerazione di particolari esigenze soggettive da motivarsi agli atti (ad es.: presenza di procedura esecutiva di sfratto, presenza di anziani ultrasessantacinquenni, presenza di disabili con percentuale di invalidità non inferiore al 70%, grave precarietà della sistemazione abitativa, presenza di figli minori a carico, vicinanza con il luogo di lavoro o con familiari necessitanti aiuto, etc...) nonché di eventuali situazioni accertate che inficiano l'attendibilità dell'aspirante conduttore, anch'esse da motivarsi agli atti.

4.2 Attività di orientamento e accompagnamento dei potenziali conduttori e per favorire l'integrazione sociale

L'Agenzia svolge nei confronti degli aspiranti conduttori e dei conduttori le seguenti attività:

1) servizio di orientamento e di accompagnamento nelle valutazioni di natura economica, sociale (lavoro, scuola.....), funzionale che sottendano alla scelta dell'abitazione e riguardino processi di inserimento finalizzati;

2) servizio di formazione con piccoli percorsi di approfondimento sulla cura della casa e delle relazioni condominiali. Promuove, nel contempo, nei confronti dei proprietari percorsi per favorire il superamento di eventuali preconcetti nei confronti degli stranieri;

3) servizio di accompagnamento nella sottoscrizione del contratto (ivi comprese traduzioni);

4) promuove iniziative di limitato autorecupero degli alloggi da parte degli inquilini, anche quale elemento per contribuire alla riduzione del canone e/o favorire l'incontro tra domanda e offerta, qualora gli stessi abbiano le capacità tecniche necessarie in relazione agli interventi da eseguire sull'alloggio (ad esempio operai dell'edilizia);

5) svolge nei confronti dei conduttori azioni tese a prevenire il formarsi di una morosità o ad attenuare gli effetti del formarsi di una morosità incolpevole, favorendo nell'ambito dell'offerta di alloggi una mobilità "mirata" che consenta al conduttore in temporanea difficoltà di disporre, ove possibile, di un alloggio a canone più contenuto, senza danno per il proprietario locatore e quindi con la possibilità di scioglimento consensuale anticipato del contratto di locazione, ovvero con il ricorso a forme di anticipazione e/o contribuzione che consentano il superamento di difficoltà temporanee.

4.3 Attività di coordinamento e di marketing

L'Agenzia svolge le seguenti attività a carattere generale:

1) si relaziona con i servizi sociali e gli altri soggetti sociali che possono attivare iniziative di sostegno a favore degli utenti dell'Agenzia;

2) azione di marketing sociale e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica sul problema e sulle funzioni dell'Agenzia.

5. Requisiti degli aspiranti conduttori che si rivolgono all'Agenzia

Gli aspiranti conduttori assistiti dall'Agenzia devono possedere i seguenti requisiti di cui all'*art. 24 della L.R. n. 38/2007*, da dettagliare, per quanto compatibili, in analogia ai requisiti stabiliti dai

vigenti provvedimenti regionali per l'assegnazione dei contributi del Fondo Sociale Affitti (attualmente *Delib.G.R. n. 541/2008*):

a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea, oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione Europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

b) residenza anche tenendo conto della decorrenza della stessa, o attività lavorativa nell'ambito territoriale di operatività dell'Agenzia, ovvero cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;

c) limiti alla titolarità di beni immobili: non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale provinciale [2].

Gli aspiranti conduttori devono, inoltre, possedere i seguenti requisiti:

d) non essere stato sfrattato per morosità nei tre anni antecedenti, ovvero dimostrare di avere completamente saldato la morosità che ha determinato lo sfratto;

e) svolgere attività lavorativa subordinata o autonoma, o essere titolare di reddito certo [3];

f) valore dell'ISEEfsa (Indicatore della Situazione Economica Equivalente per il fondo sociale affitti) del nucleo familiare, come definito nei vigenti provvedimenti regionali di attuazione del Fondo Sociale Affitti (in oggi all'art. 3 dell'allegato 1 "Disposizioni e criteri attuativi del fondo sociale affitti - FSA" alla *Delib.G.R. 23 maggio 2008* [4], n. 541) inferiore al doppio dell'ISEE massimo per l'accesso all'ERP.

[2] È da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (angolo cottura, servizi igienici, ripostigli ed altri vani accessori), rapportato a quello dei componenti del nucleo familiare secondo le caratteristiche stabilite nella scheda n. 2 allegata alla *Delib.G.R. 10 novembre 2006, n. 1202*. È in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9. È viceversa da considerare inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa del superamento delle barriere architettoniche, allorché un componente del nucleo familiare sia disabile.

[3] Si intende quindi che l'Agenzia deve poter valutare la solvibilità del conduttore proposto al proprietario dell'alloggio, secondo criteri di valutazione dalla stessa determinati in funzione della realtà economico-sociale locale. In tal senso devono essere considerati ammissibili, con criteri predeterminati, anche i candidati i cui redditi derivino da contratti in corso di lavoro subordinato a tempo determinato o da rapporti di collaborazione tipici (co.co.co. co.co.pro. etc...). La conseguente ammissione o esclusione sarà motivata dall'Agenzia stessa.

[4] Si richiamano di seguito le modalità di calcolo dell'ISEEfsa previste dal provvedimento citato:

1 - L'Indicatore della Situazione Economica per il fondo sociale affitti, denominato ISE-fsa, si determina in base alla procedura generale fissata dalle disposizioni statali (*D.Lgs. 130/2000* e *DPCM n. 242/2001*) per la richiesta di prestazioni assistenziali o servizi di pubblica utilità non

destinati a tutti i cittadini o comunque collegati alla situazione economica del richiedente e del suo nucleo familiare (D.Lgs. 31/03/98, n. 109).

2 - Ai fini della predetta determinazione non si applica tuttavia la detrazione per l'abitazione in locazione di cui all'*art. 3, comma 4 del D.P.C.M. 242/01*.

La determinazione dell'ISEfsa risulta quindi dalla seguente formula:

$ISEfsa = (ISE + \text{canone originariamente detratto})$.

Ne consegue la determinazione dell'ISEEfsa (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) secondo la seguente formula:

$ISEEfsa = ISEfsa / \text{coeff. Nucleo fam. o PSE (Parametro Scala di Equivalenza)}$.

3 - Ai sensi dell'*art 6 del D.P.C.M. 242/01* è richiesta una dichiarazione ISEE aggiornata ai redditi percepiti nell'anno precedente.

6. Requisiti minimi degli alloggi e importo massimo del canone di locazione

6.1 Requisiti minimi degli alloggi

Gli alloggi oggetto dell'attività dell'Agenzia, ove nell'accordo con il proprietario non sia stata concordata la manutenzione e/o adeguamento a carico dell'agenzia o dell'inquilino, devono essere in buone condizioni di manutenzione ed essere dotati di certificazione degli impianti elettrici e gas ai sensi delle vigenti normative.

Gli alloggi devono, altresì, possedere i requisiti di salubrità previsti dalle norme e dai vigenti regolamenti comunali di igiene, tenuto conto delle deroghe previste dalle medesime norme e regolamenti per gli immobili esistenti.

6.2 Importo massimo del canone di locazione

Le Agenzie sociali per la casa dovranno perseguire, nella determinazione del canone di locazione dei contratti conclusi con la propria assistenza, il rispetto dei seguenti criteri, fatti salvi gli eventuali più stringenti criteri che siano stabiliti nei provvedimenti attuativi regionali dei singoli strumenti di volta in volta attivati dall'Agenzia (Fondo di garanzia ex *art. 10 L.R. n. 38/2007*, Fondo Sociale Affitti, etc...):

1. il canone contrattuale non può superare il canone risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti nell'ambito degli accordi locali di cui all'*art. 2, comma 3 della L. n. 431/98*, e comunque

non può superare l'importo annuo massimo ammissibile previsto dai provvedimenti regionali ai fini del calcolo dei contributi del Fondo Sociale Affitti;

2. In base alle seguenti fasce di ISEefsa del nucleo familiare, il canone contrattuale di locazione non deve superare l'incidenza massima rispetto all'ISEfsa [5] indicata nella tabella di seguito riportata:

Fascia	I max (CL/ISEfsa)	ISEefsa
1	20,5%	10.251 - 11.250
2	22,0%	11.251 - 12.250
3	23,5%	12.251 - 14.300
4	25,0%	14.301 - 17.400
5	26,5%	17.401 - doppio ISEE x accesso ERP

Per i nuclei familiari con ISEefsa inferiore ad Euro 10.251, l'Agenzia provvede, alternativamente, definendo i canoni con i seguenti criteri:

a) con l'azione indiretta, acquisendo in locazione l'alloggio e provvedendo a sublocarlo ad un canone comunque non superiore al 20% dell'ISEfsa del conduttore;

b) individuando un alloggio a canone comunque non superiore - e possibilmente percentualmente inferiore - a quello di cui al precedente punto a) e attivando specifiche forme di contributo alla locazione.

[5] Per le modalità di calcolo dell'ISEefsa e dell'ISEfsa vedi nota al precedente paragrafo 6.

7. Soggetti promotori e forma giuridico-organizzativa

L'Agenzia sociale per la casa è promossa, con riferimento agli ambiti territoriali che comprendono i Comuni caratterizzati da alta problematicità abitativa ed i restanti Comuni costieri, dall'Amministrazione comunale e/o da più Amministrazioni tra loro consorziate.

L'iniziativa per la costituzione dell'Agenzia deve essere assunta da uno dei Comuni capifila degli ambiti territoriali così come determinati con la *Delib.G.R. 26 ottobre 2001, n. 1263*, avente ad oggetto il conferimento agli enti locali delle funzioni amministrative nell'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della *L.R. n. 3/1999*. Il Comune che assume l'iniziativa per la costituzione ha l'obbligo di formalizzare la proposta di adesione all'iniziativa - quale soggetto promotore - a tutti i

Comuni aventi le caratteristiche di cui sopra, compresi nell'ambito territoriale minimo di operatività della costituenda Agenzia.

I soggetti promotori, nella definizione del progetto dell'Agenzia, e successivamente nella costituzione della stessa, hanno cura di coinvolgere, tramite un processo di partecipazione e confronto appositamente attivato, i soggetti pubblici e privati che possono contribuire per le proprie finalità e competenze al raggiungimento delle finalità assegnate (ad es.: ARTE, associazioni di proprietari e inquilini, associazioni, ONLUS e altri soggetti senza scopo di lucro operanti nel settore dell'integrazione sociale, etc...).

Indipendentemente dal modello giuridico-organizzativo prescelto dai soggetti promotori per la costituzione dell'Agenzia, la stessa deve obbligatoriamente essere dotata di una propria specifica autonomia funzionale e contabile tale da potere perseguire gli obiettivi assegnati e rispondere autonomamente del proprio operato. A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'Agenzia può essere costituita:

1) nella forma dell'"Azienda Speciale" o dell'«Istituzione» di cui all'Art. 114 del Testo Unico Legge 267/2000;

2) dalle ARTE per i rispettivi ambiti territoriali di competenza nell'ambito di appositi accordi e su mandato delle Amministrazioni locali territorialmente competenti, tramite costituzione di apposita società aperta alla partecipazione anche minoritaria delle Amministrazioni locali interessate, dotata di una propria autonoma personalità giuridica, di autonomia funzionale e imprenditoriale e con statuto corrispondente al modello regionale;

3) dall'Amministrazione comunale e/o da più Amministrazioni tra loro consorziate nella forma di società immobiliare pubblica senza scopo di lucro o nella forma della società consortile, con l'eventuale partecipazione di altri soggetti pubblici e/o di soggetti privati senza scopo di lucro selezionati con procedure di evidenza pubblica;

4) nella forma della fondazione, con la partecipazione dei soggetti pubblici e privati che possono contribuire per le proprie finalità e competenze al raggiungimento delle finalità assegnate.

Le Agenzie sociali per la casa opereranno nell'ambito di "contratti di servizio" che disciplinino i rapporti tra Enti locali di riferimento e l'attività dell'Agenzia stessa ivi comprese le modalità per la copertura da parte degli Enti locali dei costi imputabili ad attività di carattere sociale.

8. Modello economico-organizzativo e risorse per l'avvio ed il funzionamento

Il progetto per la costituzione dell'Agenzia deve prevedere:

1) i costi per il funzionamento sia nella fase di avvio che a regime;

2) i costi di investimento nella fase di avvio, quali, ad esempio, l'allestimento degli uffici, le campagne promozionali nella fase di avvio, etc.;

3) le risorse finanziarie previste per la copertura dei costi di cui ai due commi precedenti;

4) le competenze necessarie e le risorse umane previste per il funzionamento delle attività, con indicazione delle modalità di reclutamento e/o di assegnazione da parte dei soggetti costituenti l'Agenzia.

Le Agenzie sociali per la casa dispongono di risorse finanziarie da parte della Regione per l'avvio delle attività nonché di eventuali contributi da parte di altri enti.

Per quanto riguarda la copertura dei costi di funzionamento a regime, si forniscono i seguenti indirizzi:

a) potranno disporre a regime di contributi per l'attività svolta, da definirsi sulla base di specifici provvedimenti regionali, in funzione dei risultati raggiunti (ad esempio commisurati al numero dei contratti di locazione assistiti e stipulati);

b) dovranno disporre di forme di contribuzione e/o supporto da parte delle Amministrazioni comunali di riferimento (ad esempio assegnazione di immobili, comando di personale, trasferimenti finanziari, etc.);

c) potranno richiedere all'atto della stipula del contratto di locazione al conduttore il riconoscimento di un importo a titolo di contributo per i costi del servizio prestato.

9. Definizione e realizzazione del progetto di costituzione dell'Agenzia

Sulla base delle indicazioni fornite nei paragrafi precedenti, i soggetti promotori dovranno predisporre, entro il termine individuato nel provvedimento di approvazione delle presenti linee guida, il progetto di costituzione dell'Agenzia sociale per la casa che opererà nel territorio di propria competenza contenente i seguenti elementi:

1) la natura giuridica, la sede e l'oggetto sociale;

2) la partecipazione di enti pubblici e privati;

3) il conferimento di immobili o aree da parte dei soggetti partecipanti e le eventuali modalità del relativo concorso finanziario;

4) gli opportuni raccordi con l'A.R.T.E. territorialmente competente, gli Enti locali e i loro enti strumentali operanti nel settore;

5) le fasce sociali destinatarie dell'intervento dell'Agenzia.

Allegato

Comuni costieri e Comuni ad alta problematicità abitativa ex allegato "A" alla Delib.G.R. 29 luglio 2008, n. 25

NR	COMUNI	COMUNI COSTIERI	COMUNI AD ALTA PROBLEMATICITÀ
1	ALASSIO	C	A
2	ALBENGA	C	A
3	ALBISOLA SUPERIORE	C	A
4	ALBISSOLA MARINA	C	A
5	AMEGLIA	C	
6	ANDORA	C	A
7	ARCOLA		A
8	ARENZANO	C	A
9	BERGEGGI	C	
10	BOGLIASCO	C	A
11	BONASSOLA	C	
12	BORDIGHERA	C	A
13	BORGHETTO SANTO SPIRITO	C	A
14	BORGIO VEREZZI	C	
15	BUSALLA		A
16	CAIRO MONTENOTTE		A
17	CAMOGLI	C	A
18	CAMPOMORONE		A
19	CAMPOROSSO	C	
20	CARASCO		A
21	CARCARE		A
22	CASARZA LIGURE		A
23	CELLE LIGURE	C	A
24	CENGIO		A
25	CERIALE	C	A
26	CERVO	C	
27	CHIAVARI	C	A
28	CIPRESSA	C	
29	COGOLETO	C	A
30	COGORNO		A
31	COSTARAINERA	C	
32	DEIVA MARINA	C	
33	DIANO MARINA	C	A
34	FINALE LIGURE	C	A

35	FRAMURA	C	
36	GENOVA	C	A
37	IMPERIA	C	A
38	LA SPEZIA	C	A
39	LAIGUEGLIA	C	
40	LAVAGNA	C	A
41	LERICI	C	A
42	LEVANTO	C	A
43	LOANO	C	A
44	MONEGLIA	C	
45	MONTEROSSO AL MARE	C	
46	NOLI	C	
47	ORTONOVO		A
48	OSPEDALETTI	C	A
49	PIETRA LIGURE	C	A
50	PIEVE LIGURE	C	
51	PORTOFINO	C	
52	PORTOVENERE	C	
53	QUILIANO		A
54	RAPALLO	C	A
55	RECCO	C	A
56	RIOMAGGIORE	C	
57	RIVA LIGURE	C	A
58	RONCO SCRIVIA		A
59	SAN BARTOLOMEO AL MARE	C	
60	SAN LORENZO AL MARE	C	
61	SANREMO	C	A
62	SANTA MARGHERITA LIGURE	C	A
63	SANT'OLCESE		A
64	SANTO STEFANO AL MARE	C	
65	SANTO STEFANO DI MAGRA		A
66	SARZANA	C	A
67	SAVONA	C	A
68	SERRA RICCO'		A
69	SESTRI LEVANTE	C	A
70	SORI	C	A
71	SPOTORNO	C	A
72	TAGGIA	C	A
73	VADO LIGURE	C	A
74	VALLECROSIA	C	A
75	VARAZZE	C	A
76	VENTIMIGLIA	C	A
77	VERNAZZA	C	
78	ZOAGLI	C	

