

Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 1522 (1).

L.R. n. 23/2003 - Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069. Approvazione definitiva dei criteri e delle modalità procedurali di gestione del Fondo regionale per l'affitto.

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 25 novembre 2009, n. 53.

La Giunta regionale

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

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

1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e dei visti 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 dare atto che è stata espletata la concertazione prevista al punto 3) della *Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069* con i Comuni di Perugia e Terni, i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia relativamente alle modalità di gestione del "Fondo regionale per l'affitto";

3) di approvare in via definitiva i criteri e le modalità procedurali per la gestione del "fondo" di cui al punto 2) riportati nell'Allegato A) che è parte integrante e sostanziale del presente documento istruttorio;

4) di stabilire che le Ater provinciali provvedano all'emanazione degli avvisi pubblici per il reperimento degli alloggi disponibili alla locazione entro il 31 dicembre 2009;

- 5) di dare atto che il compenso riconosciuto alle Ater provinciali per l'attività di gestione del fondo di cui al punto 1) è pari al 2 per cento del contributo erogato per ciascun contratto di locazione nel primo anno di vigenza dello stesso;
- 6) di confermare quant'altro stabilito con la *Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069*;
- 7) di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Documento istruttorio

L.R. n. 23/2003 - Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069

Approvazione definitiva dei criteri e delle modalità procedurali di gestione del fondo regionale per l'affitto.

Il Piano di edilizia residenziale pubblica del triennio 2008/2010, approvato dal Consiglio regionale con *Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257*, ha previsto, tra le varie categorie di intervento, una nuova strategia denominata "Fondo regionale per l'affitto".

Tale strategia, le cui linee guida sono state indicate nel suddetto Piano triennale, si concretizza nell'utilizzare i finanziamenti per ridurre il costo dell'affitto favorendo, contestualmente, l'incontro tra proprietari che intendono concedere alloggi in locazione (domanda) e nuclei familiari in condizioni di bisogno abitativo (offerta).

Il finanziamento complessivo destinato all'operazione è di € 4.500.000,00.

Sulla base delle citate previsioni normative la Giunta regionale, con *Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069*, ha provveduto ad approvare i criteri e le modalità procedurali per il funzionamento del predetto fondo affidando la gestione dell'intera attività e delle relative risorse alle Ater provinciali.

La Giunta regionale ha previsto, inoltre, al punto 3) della stessa deliberazione, di sottoporre i criteri di gestione del fondo ad apposita concertazione con i Comuni di Perugia e Terni, i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia.

A seguito degli incontri che si sono tenuti con i rappresentanti dei soggetti sopra menzionati, è emersa la necessità di apportare alcune modifiche e precisazioni alla disciplina approvata con *Delib.G.R. n. 1069/2009*.

Pertanto, l'Allegato A) al presente documento istruttorio riporta i criteri e le modalità tecnico-procedurali di funzionamento del Fondo rielaborati in sede di concertazione con le parti coinvolte.

Per quanto riguarda il compenso riconosciuto alle Ater provinciali per l'attività svolta si precisa che lo stesso ammonta al 2 per cento del contributo erogato per ciascun contratto di locazione nel primo anno di vigenza dello stesso. Ne consegue, quindi, la necessità di modificare il punto 4) della deliberazione di cui trattasi.

Tutto ciò premesso e considerato si propone alla Giunta regionale:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

Allegato A)

Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010
Fondo Regionale per l'Affitto

Criteria e Modalità Procedurali

A) Ambito territoriale dell'intervento

L'intervento viene realizzato nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati con la Del.CIPE 13 novembre 2003, n. 87.

Tuttavia, in fase di prima applicazione, si ritiene opportuno, anche al fine di valutare l'impatto sociale, sperimentare il "Fondo" esclusivamente nei comuni capoluogo di provincia e non fissare un numero massimo di alloggi finanziabili in ciascun Comune.

Pertanto, la presente normativa disciplina l'istituzione e il funzionamento del "Fondo" nella fase iniziale ed esclusivamente per i Comuni sopra indicati.

B) Individuazione degli alloggi

Le Ater provinciali reperiscono gli alloggi disponibili per la locazione tramite avviso pubblico rivolto ai proprietari, nel quale sono indicate le caratteristiche dell'intervento (procedure per l'individuazione degli affittuari, durata della locazione e del sostegno pubblico, modalità per la determinazione del canone di locazione e per l'entità del contributo, ecc.).

L'avviso dovrà essere emanato entro il 31 dicembre 2009.

I proprietari interessati presentano la propria adesione su apposito modello, nel quale devono essere dichiarati, tra l'altro, l'ubicazione, la dimensione dell'alloggio, nonché i relativi dati catastali. Le adesioni sono raccolte mediante la procedura a sportello.

C) Offerta degli alloggi

Una volta raggiunto almeno il numero minimo di 50 alloggi per ciascun Capoluogo, le Ater provvedono a predisporre un avviso pubblico per l'individuazione degli affittuari, nel quale sono ugualmente indicate le caratteristiche dell'intervento di cui al punto B), gli immobili reperiti, suddivisi per grandezza (>mq 50, tra mq 50 e mq 75, tra mq 75 e mq 100, oltre mq 100) e per

ubicazione (centrale, semicentrale, periferico), nonché i requisiti che devono essere posseduti dai potenziali beneficiari.

I locatari presentano la domanda su apposito modello mediante la procedura a sportello.

Possono accedere al fondo i nuclei familiari che possiedono i requisiti soggettivi previsti dall'Allegato B), punto 2) della *Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257* (Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010), con le seguenti precisazioni e modificazioni:

- il requisito dell'impossidenza viene valutato sulla base di quanto disposto al punto A2b);
- il requisito del reddito di cui al punto A.3) viene sostituito dal seguente:

Reddito

Il nucleo familiare richiedente deve essere percettore di un reddito annuo complessivo convenzionale, desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi, ricompreso nei seguenti limiti:

- € 8.000,00 (limite minimo per l'accesso)
- € 30.000,00 (limite massimo per l'accesso)

Calcolo del reddito convenzionale:

(determinato ai sensi dell'art. 21 e successive modificazioni ed integrazioni della *legge 5 agosto 1978, n. 457*):

1. Reddito derivante esclusivamente da lavoro dipendente (Al lavoro dipendente sono equiparati la pensione e i redditi assimilati di cui al *D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917*).

Dalla somma dei redditi imponibili lordi del nucleo familiare si detraggono € 1.000,00 per ogni figlio che risulti essere a carico (l'accertamento dei figli a carico va effettuato sulla base del modello Unico - 730 o CUD) e dall'importo così risultante si detrae un ulteriore 40%.

2. Reddito derivante esclusivamente da lavoro autonomo

Dalla somma dei redditi imponibili lordi del nucleo familiare si detraggono € 1.000,00 per ogni figlio che risulti essere a carico e i contributi previdenziali e assistenziali obbligatori.

3. Redditi misti

Sulla somma dei redditi imponibili lordi da lavoro dipendente del nucleo familiare si effettuano le decurtazioni previste al punto 1) e poi si sommano i redditi imponibili lordi derivanti da lavoro autonomo (detratti i contributi previdenziali e assistenziali obbligatori).

Nel computo totale dei cespiti reddituali del nucleo familiare non vanno calcolati i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi e disabili.

Il conduttore non deve essere legato da vincoli di parentela sino al 3° grado con il proprietario contraente.

La valutazione dei requisiti soggettivi viene effettuata dall'ATER alla data di presentazione della domanda da parte dei richiedenti.

D) Procedura per l'affitto

Gli affittuari vengono chiamati dall'ATER a scegliere gli alloggi tra quelli a disposizione, sulla base della data di presentazione della domanda.

Nella scelta si deve tener conto, per quanto possibile, sia delle dimensioni dell'immobile rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare sia dell'entità del canone, al fine di evitare situazioni di mercato sovra o sotto utilizzo e di evitare, altresì, che l'affittuario individui alloggi con canone nettamente sproporzionato rispetto alla capacità economica del nucleo stesso (ad es. incidenza canone/reddito superiore al 50%).

Il contratto di affitto viene stipulato tra proprietario ed inquilino e il canone di locazione viene determinato sulla base di quanto disposto dall'*art. 2 della Legge 431/98* (canone concordato).

Tale canone viene determinato individuando il valore medio per ciascuna delle fasce previste dagli accordi di cui all'*art. 2, comma 3 della L. 431/1998* e successive modificazioni.

Qualora l'offerta di alloggi risulti notevolmente inferiore alla domanda e tale da non poter soddisfare tutte le richieste pervenute, l'Ater può valutare l'opportunità di reperire sul mercato alloggi da affittare a canone libero, ai sensi dell'*art. 3 della stessa Legge 431/98*.

Il proprietario che ha messo a disposizione l'alloggio e che si rifiuti di locare lo stesso agli inquilini individuati dall'Ater per tre volte consecutive, verrà escluso dall'elenco degli alloggi disponibili.

E) Contributi a favore del proprietario

Il proprietario che affitti esclusivamente a canone concordato ha diritto ad un incentivo "una tantum" pari a € 1.500,00 da richiedere entro 15 gg dalla registrazione del contratto, tramite compilazione di un apposito modello predisposto dall'Ater e previa presentazione di copia del contratto debitamente registrato.

F) Contributi a favore dell'inquilino

Viene stabilita una percentuale ideale di incidenza canone/reddito pari al 24%.

Qualora il canone annuo dell'alloggio incida sul reddito del nucleo familiare in misura inferiore rispetto alla percentuale stabilita, l'Ater non corrisponde alcun contributo all'inquilino, il quale, quindi, paga interamente il canone d'affitto.

In tal caso l'affittuario può beneficiare unicamente di un'agevolazione "una tantum", pari all'importo del deposito cauzionale versato al proprietario, da richiedere entro 15 gg dalla registrazione del contratto.

Qualora invece l'incidenza canone/reddito sia superiore alla percentuale stabilita, si determina il contributo mensile sulla base dell'eccedenza percentuale fino ad un massimo di € 250,00/mese.

Tale contributo mensile viene corrisposto dall'Ater all'inquilino per 3 anni e pagato con cadenza bimestrale posticipata previa presentazione della ricevuta di pagamento del canone di locazione.

Anche in questo caso l'inquilino ha diritto all'incentivo "una tantum" pari all'importo del deposito cauzionale versato al proprietario, da richiedere entro 15 gg dalla registrazione del contratto.

Il contributo a favore dell'affittuario viene corrisposto sia nel caso di canone "concordato", determinato ai sensi dell'*art. 2 della legge 431/98*, che di canone libero, determinato ai sensi dell'*art. 3 della stessa legge*.

G) Garanzie a favore dei proprietari

Sia in caso di canone concordato che libero le Ater offrono al proprietario una garanzia qualora l'inquilino sia moroso fino ad un massimo di 6 mensilità consecutive del canone. Se la locazione ha per oggetto un alloggio mobiliato detta garanzia si riduce ad una sola mensilità del canone stesso.

La predetta garanzia viene concessa a condizione che il nucleo familiare affittuario non sia stato precedentemente sfrattato per morosità ad eccezione del caso in cui nel nucleo sia presente un unico percettore di reddito e che lo stesso sia stato licenziato o sia beneficiario di ammortizzatori sociali a far data dal 1° gennaio 2009.

H) Pubblicizzazione e monitoraggio dell'intervento

I Comuni di Perugia e Terni, i Sindacati degli inquilini e le Associazioni dei proprietari collaborano alla realizzazione del presente intervento fornendo, nell'ambito delle rispettive competenze, all'utenza interessata e alle Ater provinciali le informazioni necessarie al fine dell'attuazione dello stesso.

Tutti i soggetti coinvolti assicurano massima pubblicità al "Fondo", da effettuarsi con le modalità ritenute più efficaci.

Al fine di monitorare l'andamento dell'intervento, è istituita una "cabina di regia" composta dai rappresentanti della Regione Umbria, delle Ater provinciali, dei Comuni di Perugia e Terni, dei Sindacati degli inquilini e delle Associazioni dei proprietari con funzioni di coordinamento e controllo delle varie fasi di attuazione.