

Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069 (1).

L.R. n. 23/2003 - Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257 - Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010. Istituzione del Fondo regionale per l'affitto (2).

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 26 agosto 2009, n. 38.

(2) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 1522*.

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 adottare, sulla base di quanto previsto dal Programma triennale 2008/2010 approvato con *Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257* i criteri e le modalità procedurali per la gestione del "Fondo regionale per l'affitto", riportati nell'Allegato A) che è parte integrante e sostanziale del presente atto;

3) di stabilire che i suddetti criteri e modalità procedurali saranno oggetto di concertazione con i Comuni interessati, i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia;

- 4) di dare atto che le risorse relative al “Fondo regionale per l’affitto” verranno gestite dalle Ater provinciali e che, pertanto, alle stesse è riconosciuto un compenso pari allo 0,2 per cento del contributo erogato per ciascun contratto di locazione nel primo anno di vigenza dello stesso;
 - 5) di precisare che con successivo atto del dirigente del Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana verranno stabilite le modalità di assegnazione alle ATER provinciali delle risorse previste e di rendicontazione da parte delle stesse;
 - 6) di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione.
-
-

Documento istruttorio

L.R. n. 23/2003 - Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257 - Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010. Istituzione del Fondo regionale per l’affitto.

La *legge regionale 28 novembre 2003, n. 23* recante “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica” prevede che la Regione, in attuazione di quanto disposto dall’art. 117 della Costituzione, debba delineare le proprie politiche abitative mediante una programmazione triennale, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo della famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali.

L’art. 2 della legge stabilisce, in particolare, che i criteri e gli indirizzi di carattere strategico della programmazione regionale siano contenuti in un Piano triennale approvato dal Consiglio regionale.

Il primo Piano triennale, relativo al periodo 2004/2006, è stato approvato dal Consiglio regionale con *Delib.G.R. 21 dicembre 2004, n. 441* ed ha trovato attuazione con il singoli programmi operativi per gli anni 2004, 2005 e 2006.

Con *Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257* il Consiglio regionale ha adottato il Piano di edilizia residenziale pubblica per il triennio 2008/2010. Tale programmazione è stata effettuata tenendo conto, come già in precedenza, di un’analisi sulla condizione abitativa in Umbria al fine di rispondere in modo mirato ai bisogni dimostrati dalla regione in tema di politiche abitative.

In particolare le ricerche condotte hanno evidenziato un crescente fabbisogno di alloggi in locazione, non solo da parte di categorie disagiate ma anche di categorie intermedie (famiglie di nuova formazione, studenti, anziani, lavoratori in mobilità, ecc.).

Per rispondere, quindi, a tale esigenza, la programmazione di edilizia residenziale pubblica del triennio 2008/2010 è caratterizzata essenzialmente da interventi destinati ad incrementare il patrimonio in locazione, sia a canone concordato che a canone sociale.

Tuttavia, nel contempo, si è ritenuto necessario individuare un’ulteriore 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. La gestione dell’intera attività e delle relative risorse è attribuita alle Ater provinciali alle quali, pertanto, è riconosciuto un

compenso pari allo 0,2 per cento del contributo erogato per ciascun contratto di locazione nel primo anno di vigenza dello stesso.

Al fine di ulteriormente dettagliare le indicazioni fornite dal Piano triennale, il Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana ha provveduto a nominare una Commissione tecnica composta da membri regionali e membri delle Ater provinciali.

Alla luce delle decisioni assunte nell'ambito degli incontri tenuti sull'argomento, si è provveduto ad elaborare un documento (allegato A al presente documento istruttorio), contenente gli aspetti normativi e tecnico-procedurali per il funzionamento del "Fondo regionale per l'affitto".

Tutto ciò premesso e considerato si propone alla Giunta regionale:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

Allegato A)

Criteria e Modalità Procedurali

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23

Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257

Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010

Fondo Regionale per l'Affitto

A) Ambito territoriale dell'intervento

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

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.).

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:

- € 10.000,00 (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. n. 917 del 22 dicembre 1986*).

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 marcato 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).

Qualora l'offerta di alloggi risulti notevolmente inferiore dalla 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*.

E) Contributi a favore del proprietario

Il proprietario che affitta 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 della caparra da versare 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 della caparra da versare 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, entro il primo anno di vigenza dell'affitto, fino ad un massimo di 6 mensilità del canone.

La concessione della predetta garanzia è subordinata al fatto che l'affittuario non sia stato precedentemente sfrattato per morosità.
