

ALLEGATO A

Disciplinare del Fondo di sostegno per l'accesso all'Abitare

Art. 1 – Costituzione del fondo di sostegno

Il fondo di sostegno oggetto del presente disciplinare nasce per favorire l'incontro tra domanda e offerta di abitazione per soggetti che hanno difficoltà ad accedere al mercato delle locazioni. Il fondo può inoltre fungere da garanzia nei casi di morosità incolpevole dei conduttori già beneficiari della misura di sostegno.

Il fondo di sostegno è costituito in base a un disciplinare di accordo tra il Comune aderente e la Fondazione di Comunità della Sinistra Piave che diventa soggetto garante e gestore del fondo stesso per conto del Comune.

I comuni, previa adesione, contribuiscono con le quote da destinare al fondo secondo la seguente modalità: 0.25 euro per abitante oltre ad una quota variabile per una quota complessiva annua di €. 5.000,00=.

Le quote sono stabilite al momento della sottoscrizione iniziale dell'accordo e possono essere integrate fermo restando l'importo della quota parte iniziale già assegnata.

L'utilizzo del Fondo per rispondere ad esigenze primarie legate all'avvio del contratto di locazione o mantenimento della casa di abitazione ¹ avviene mediante una delle seguenti modalità alternative:

- a) accesso al fondo di sostegno a favore del beneficiario per l'attivazione e il mantenimento del rapporto locativo mediante concessione diretta di un prestito senza interessi per somme fino a 5.000 euro;
- b) accesso al fondo di sostegno a favore del beneficiario per contrastare la morosità incolpevole fino a un massimo di 6 mensilità;
- c) accesso al fondo di sostegno a favore dell'istituto bancario ai fini dell'attivazione di un finanziamento di microcredito erogato da un istituto bancario e concesso al conduttore per importi superiori a 5.000 euro.

¹ - costituzione deposito cauzionale in dipendenza di contratto di affitto sottoscritto o in corso di stipula,
- corrispettivo per agenzia di mediazione immobiliare,
- oneri straordinari per fornitura utenze domestiche arretrati, allacciamenti utenze
- acquisto mobilio o attrezzature abbattimento barriere architettoniche
- lavori di ordinaria manutenzione
- lavori di straordinaria manutenzione con rivalsa a carico del proprietario ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile
- lavori di ripristino alloggio
- spese di trasloco

La forma di accesso al finanziamento al credito agevolato del tipo “microcredito” sarà prevista nel disciplinare di accordo tra l'istituto bancario e la Fondazione in qualità di ente garante e sempre in riferimento della situazione economica del potenziale conduttore e sulla base dei criteri di merito creditizio stabiliti nell'accordo stesso.

La modalità di accesso al fondo di sostegno è definita tra i seguenti soggetti: Comune, Fondazione e conduttore potenziale.

Con la sottoscrizione del disciplinare il Comune si impegna al versamento delle quote con il vincolo di destinazione e quindi da utilizzare esclusivamente per la destinazione dichiarata nel disciplinare stesso.

La Fondazione deposita le somme ricevute in un conto corrente bancario dedicato e cura la gestione dei fondi di sostegno con la contabilizzazione separata delle movimentazioni e con l'obbligo giuridico della tracciabilità delle operazioni effettuate e della rendicontazione periodica e annuale.

Alla fine di ciascun esercizio la quota versata e non utilizzata viene iscritta nel bilancio della Fondazione alla voce “Patrimonio vincolato – riserve vincolate da terzi”.

Ogni Comune svolge la valutazione sociale, esegue le istruttorie e le verifiche per la proposta di inserimento nel Fondo e individua i potenziali conduttori.

Il Fondo può essere alimentato anche tramite donazioni o attraverso campagne di raccolta fondi, in tutte le forme previste per il Terzo Settore, da parte della stessa Fondazione di Comunità.

Art. 2 - Gestione del Fondo di sostegno per l'accesso all'abitare

La Fondazione di Comunità della Sinistra Piave è il soggetto garante e gestore del Fondo di sostegno per conto dei soggetti aderenti e, in particolare:

- predispone all'interno della propria struttura amministrativa una sezione dedicata alla gestione del Fondo di sostegno con le figure professionali specifiche in ambito amministrativo e sociale e con la nomina di un responsabile;
- costituisce presso un istituto bancario un conto corrente dedicato al Fondo di sostegno nel quale confluiranno tutte le quote versate e le altre risorse provenienti da contributi e donazioni di altri soggetti sponsor;
- riceve la richiesta di ammissione al fondo da parte dei potenziali conduttori validata dal Servizio Sociale del comune interessato, che potrà essere anche coadiuvata anche dai Centri di Assistenza Fiscale;
- coordina il processo di istruttoria con i comuni aderenti;
- monitora l'osservanza del piano di rientro dei prestiti diretti da parte dei beneficiari;
- riceve le segnalazioni di morosità dei proprietari;

- supporta i soggetti aderenti nella ricerca e selezione dei proprietari e nella definizione dei contratti di locazione – sportello casa;
- svolge una attività di ricerca e formazione delle associazioni di volontariato, le quali vengono coinvolte in azioni educative e di controllo nei confronti dei conduttori;
- gestisce le comunicazioni tra soggetti aderenti, inquilini e proprietari;
- coordina l'attività di orientamento, accompagnamento e controllo svolta dalle associazioni di volontariato;
- svolge una attività di promozione e ricerca fondi allo scopo di alimentare la disponibilità finanziaria del fondo;
- predispose la rendicontazione periodica da presentare al singolo Comune aderente al fondo;
- accerta i presupposti del pagamento delle somme a garanzia e le eroga nei limiti di cui al presente disciplinare.

Art. 3 - Attività di orientamento, accompagnamento e formazione degli operatori

La Fondazione di Comunità della Sinistra Piave garantisce, in collaborazione con i soggetti del Terzo Settore, una attività continuativa di orientamento e accompagnamento dei conduttori rivolta alla mediazione culturale, all'educazione civica, al monitoraggio e al corretto utilizzo dell'abitazione e al supporto nella gestione autonoma dell'organizzazione e dei bilanci familiari.

La Fondazione, inoltre, progetta e realizza in collaborazione con gli stessi soggetti del Terzo Settore una specifica attività di formazione certificata rivolta agli operatori impegnati nelle succitate attività di assistenza al conduttore.

Art. 4 - Individuazione dei proprietari

I proprietari possono essere individuati dai Comuni, dalle associazioni e cooperative del Terzo Settore, dalla Fondazione di Comunità Sinistra Piave o dal conduttore stesso.

I proprietari, come sopra individuati, segnalano alla Fondazione la disponibilità dell'alloggio da offrire in locazione nella “*dichiarazione di disponibilità*” inviata alla Fondazione.

La “*dichiarazione di disponibilità*” degli alloggi da porre in locazione è corredata, pertanto, dalla documentazione che attesti:

- la proprietà e disponibilità dell'alloggio a scopo locativo;
- la tipologia e le caratteristiche dell'alloggio
- la disponibilità di negoziare il canone di locazione secondo l'Accordo Territoriale del Comune interessato

Art. 5 – Individuazione dei conduttori

I conduttori potenziali sono individuati tra soggetti delle seguenti tipologie in possesso dei requisiti di cui all'art.6: singoli, coppie o famiglie con una capacità di reddito adeguata che non trovano una soluzione abitativa sul mercato privato e intendono affittare un alloggio come abitazione principale. I Comuni aderenti individuano i potenziali conduttori a seguito di una valutazione sociale e tecnica e, per questo, richiedono agli stessi la documentazione relativa alla propria situazione socio economica secondo le indicazioni stabilite dai comuni stessi.

Art. 6 - Requisiti dei potenziali conduttori

Possono presentare domanda i soggetti che risultano in possesso dei seguenti requisiti:

- essere cittadini italiani o cittadini stranieri regolarmente soggiornanti sul territorio italiano che svolgono una regolare attività lavorativa;
- avere una capacità reddituale non inferiore a un reddito annuo lordo pari a 22.000 euro per soggetti singoli e a 28.000 euro per nuclei composti da 2 o più persone (dati desunti dall'ultima dichiarazione dei redditi);
- essere residenti o interessati ad una locazione nel territorio di un Comune aderente al Fondo di sostegno (vd. art. 7);
- non essere titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più alloggi anche sfitti, ubicati in qualsiasi località in Italia, purché idonei all'uso abitativo;
- non aver un grado di parentela diretta o affine con il proprietario fino al terzo grado;

I potenziali conduttori potranno beneficiare del fondo prioritariamente nelle seguenti categorie:

1. nuclei familiari con presenza di minori
2. nuclei familiari con presenza di invalidi o disabili
3. giovani coppie (fino 35 anni di età)
4. persone singole in situazioni di disagio abitativo per lavoro (es. contratti a tempo determinato) o per stato civile riconosciuto (es. separazione)
5. soggetti in sfratto per fine locazione

Inoltre, il potenziale conduttore, se richiesto dalla Fondazione, sottoscrive l'obbligo di partecipazione ad un percorso formativo e di accompagnamento alla gestione dell'abitazione svolto da operatori del Terzo Settore, appositamente formati.

Il potenziale conduttore, se richiesto dalla Fondazione, si impegna formalmente ad accettare le regole e le attività di supporto e verifica nell'uso dell'abitazione da parte degli operatori sociali incaricati.

Art. 7– Modalità di ammissione al fondo di sostegno

La Fondazione di Comunità e il Comune interessato individuano i contratti da ammettere al fondo di sostegno e procedendo secondo l'ordine di presentazione della domanda e nel limite delle risorse stanziare.

I Comuni completata l'attività istruttoria trasmettono alla Fondazione la "richiesta di ammissione al fondo di sostegno" sottoscritta dal potenziale conduttore e validata dai Servizi Sociali del Comune.

Al potenziale conduttore in possesso dei requisiti per poter accedere alla locazione incentivata viene rilasciata dalla Fondazione la dichiarazione di impegno della Fondazione stessa a favore del conduttore e del proprietario identificato, ad assolvere agli oneri oggetto del sostegno. Tale dichiarazione di impegno rappresenta titolo di garanzia, anche in giudizio, per il caso di morosità. Viene inoltre rilasciata una *certificazione di idoneità*, propedeutica alla stipula del contratto di locazione, con la quale la Fondazione Sinistra Piave attesta al proprietario l'idoneità del conduttore potenziale alla misura di sostegno richiesta.

La suddetta certificazione di idoneità viene rilasciata a seguito di verifica della valutazione socio economica del conduttore presentata dal Comune e della disponibilità finanziaria non ancora utilizzata in riferimento alla quota assegnata dal Comune interessato.

La Fondazione sottopone al proprietario uno o più potenziali conduttori che rientrano nella tipologia dei soggetti adeguata alle caratteristiche dell'alloggio.

Entro 30 giorni dal ricevimento della "*richiesta di ammissione al sostegno*" e il rilascio della "*certificazione di idoneità*" il proprietario e il conduttore stipulano il contratto di locazione.

La Fondazione ammette alla garanzia il contratto di locazione stipulato e lo inserisce nel registro delle garanzie concesse e trasmette al Comune la nota di conferma dell'ammissione.

Art. 8 – Il Contratto di locazione

Il contratto di locazione è stipulato in modo conforme alle categorie previste dalla legge 431/1998 e sarà concordato tra il proprietario e il conduttore con la supervisione della Fondazione di Comunità.

In ogni caso la durata del contratto di locazione non potrà essere inferiore a quella minima stabilita dall'art. 2, comma 3, della legge 431/1998 di anni 3+2.

I proprietari hanno la facoltà di non accettare il conduttore proposto sulla base delle caratteristiche dei potenziali conduttori dichiarati idonei alle caratteristiche dell'alloggio proposto per non più di 3 volte pena l'esclusione dalla rosa dei proprietari che possono beneficiare delle risorse messe a disposizione dal fondo di sostegno.

Una copia del contratto registrato dovrà essere depositata presso il Comune e la Fondazione di comunità.

Il conduttore che avrà stipulato il contratto alle condizioni di cui al presente Regolamento dovrà prendere la residenza nell'alloggio locato entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

Art. 9 – Modalità di accesso alla liquidazione

Accesso al fondo di sostegno a favore del beneficiario

Per prestiti senza interesse – La Fondazione eroga direttamente al conduttore la somma richiesta (fino a un massimo di 5.000 euro) e concorda con il beneficiario un piano di rimborso senza interessi. La Fondazione di Comunità, al secondo mese di mancato rispetto del piano di rimborso del prestito concordato, informa il Comune di riferimento (residenza) della decurtazione del fondo.

Per garanzia – Il fondo funge da garanzia nei confronti del proprietario per tutelare da eventuale futura situazione di morosità fino a un massimo di 6 mesi (vedi art. 1).

I proprietari degli alloggi per accedere alla liquidazione del Fondo di sostegno nel caso di morosità dovranno presentare alla Fondazione domanda di rimborso dei canoni non corrisposti e delle altre spese con i seguenti allegati:

- copia raccomandata AR inviata dal locatario al conduttore per sollecito pagamento dalla quali risulti l'importo della morosità per canoni e/o oneri condominiali accessori spettanti e altre spese a carico del locatore e non corrisposte;
- ogni altro documento eventualmente richiesto.

In caso di morosità del conduttore il proprietario è tenuto ad informare la Fondazione di Comunità a partire dalla prima mensilità di morosità.

Nel mese successivo a tale comunicazione la Fondazione effettua una valutazione rispetto alla possibilità di rientro autonomo da parte del conduttore stesso e, se possibile, formula una proposta al proprietario.

In caso di esito negativo, il proprietario alla fine del secondo mese di morosità, come suindicato, deve far richiesta di attivazione della garanzia.

Entro 15 giorni dalla data della richiesta la Fondazione procede alla liquidazione delle morosità a favore del proprietario e stabilisce le liquidazioni successive che avverranno mensilmente per il tempo stabilito in fase di ammissione o per un tempo inferiore nel caso il conduttore riesca a riprendere regolarmente i pagamenti, entro comunque il limite massimo di 6 mesi.

La liquidazione della garanzia da parte del fondo estingue il debito contratto dal conduttore ed esclude qualsiasi altra forma di recupero crediti da parte del proprietario.

Accesso al fondo di sostegno a mezzo dell'istituto bancario

Per il caso di sostegno attraverso un finanziamento di microcredito la liquidazione potrà avvenire a seguito della sottoscrizione di un accordo tra la Fondazione e l'Istituto bancario che definisca:

- le modalità di condizione del finanziamento assistito dalla garanzia del Fondo;
- le caratteristiche della garanzia;
- la concessione del finanziamento al conduttore con obbligo di pagamento vincolato

all'oggetto della richiesta ammessa e validata dalla Fondazione;

- l'attivazione della garanzia in favore dell'Istituto di credito.

In relazione alle peculiarità del caso e in particolarità della volontarietà o meno delle inadempienze, la Fondazione si riserva di agire in rivalsa nei confronti del conduttore.

Art. 10 – Morosità incolpevole

Per morosità incolpevole si intende la morosità che si è verificata quando il conduttore singolo o un componente del nucleo familiare si è trovato in una delle seguenti condizioni a seguito delle quali il reddito netto mensile del nucleo familiare o del singolo si è ridotto in misura pari o superiore al 20%:

- perdita di lavoro;
- collocazione in cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- sopraggiunta forma di malattia di un componente della famiglia che influisca sul reddito della famiglia;
- qualunque evento verificato dai servizi sociali che accada a un componente della famiglia che comporti la significativa riduzione del reddito mensile disponibile.

Art. 11 - Verifiche

La Fondazione si riserva, in stretta collaborazione con il Comune o con gli Enti aderenti, la facoltà di operare in qualsiasi momento verifiche sulle dichiarazioni e documentazioni presentate.

Nel caso in cui dalle suddette verifiche venisse accertata la non regolarità della documentazione presentata ed il rilascio di false dichiarazioni, riscontrando falsità in atto o uso di atti falsi da parte dei locatari, questo decadono da ogni diritto con l'obbligo di restituzione degli importi ricevuti.

La Fondazione per conto e nell'interesse del Comune, agirà per il recupero delle somme indebitamente percepite e dei relativi interessi, salve le responsabilità personali per false dichiarazioni e/o attestazioni rilasciate.

Qualora, altresì venisse accertata la non regolarità della documentazione presentata ed il rilascio di false dichiarazioni da parte degli inquilini e qualora la sopraggiunta morosità non sia incolpevole il Comune si riserva di agire nei confronti del conduttore per il recupero delle somme indebitamente percepite e dei relativi interessi, fatte salve le responsabilità personali per false dichiarazioni e/o attestazioni rilasciate.

Art. 12 – Costi di gestione del fondo

I costi sostenuti dalla Fondazione di Comunità per lo svolgimento delle attività indicate ai precedenti artt. 2 e 3, saranno ristorati a valere sulle risorse del Fondo di sostegno, previa rendicontazione annuale dell'attività svolta per la gestione del fondo. In particolare i costi generali saranno ripartiti in

misura proporzionale alle quote di adesione al fondo (vedi art.1), mentre i costi variabili saranno imputati a ciascun Comune sulla base delle attività effettivamente svolte e rendicontate.

Art. 13 - Rendicontazione sulla gestione del fondo

La Fondazione trasmette la rendicontazione sull'utilizzo del fondo riportante il dettaglio:

- delle operazioni e movimentazioni effettuate sul conto corrente
- dei costi sostenuti per la gestione del fondo

Tale rendicontazione sarà trasmessa, in via ordinaria, con cadenza annuale al Comune per la validazione.