



CITTÀ DI PIOSSASCO
Provincia di Torino

ORIGINALE
COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 137

Oggetto: Accordo tra Comuni (art. 15, Legge 241/90) per la costituzione di un'immobiliare sociale di ambito metropolitano – Rinnovo 3° biennio.

Anno duemilaundici, mese di **giugno**

Giorno **ventidue** si è riunita la Giunta Comunale

regolarmente convocata nella sede comunale: Presenti i signori:

Roberta Maria AVOLA FARACI - Sindaco

Gianluca GARELLO – Vice Sindaco

Piera MONTALDO

Fabrizio MOLA

Vincenzo ELIANTONIO

Carla DE STEFANI

Orazio PALAZZOLO

Suela RUFFA

P
P
P
P
P
P
A
P

P=PRESENTE – A=ASSENTE

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **CORRADO PAROLA**

Delibera n. 131 del 22.6.2011

OGGETTO: Accordo tra Comuni (art. 15, legge 241/90) per la costituzione di un'immobiliare sociale di ambito metropolitano – Rinnovo 3° biennio

L'Assessore alle Politiche Sociali relaziona quanto segue:

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 147 del 3 giugno 2009 è stato approvato il primo rinnovo dell'Accordo tra Comuni (ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/90), per la costituzione di un'Immobiliare Sociale Comunale di ambito metropolitano, nonché, quale parte integrante dello stesso, le "Linee guida per favorire l'accesso e la permanenza di famiglie a basso reddito in alloggi di edilizia privata. Nuovi strumenti d'intervento per l'agenzia Lo.C.A.Re. di ambito metropolitano".

Tale Accordo permette di estendere il modello dell'Immobiliare Sociale Comunale Lo.C.A.Re. della Città di Torino a dieci comuni dell'area metropolitana torinese mettendo in rete, in un'unica graduatoria, le domande presentate da cittadini in emergenza abitativa residenti nei Comuni di cui sopra.

Un'estensione a livello metropolitano di tali modalità d'intervento ha consentito l'attivazione di sinergie utili al potenziamento di un approccio integrato ai problemi del territorio e costituisce uno strumento importante per fornire risposte coordinate ed efficaci al fabbisogno abitativo, complementare all'E.R.P. Nell'anno 2011 l'iniziativa metropolitana ha inoltre beneficiato di un ulteriore allargamento con l'inserimento dei Comuni di Alpignano e di Borgaro Torinese.

Ciò premesso, si ritiene opportuno, considerati i positivi risultati complessivamente ottenuti nel secondo biennio, proporre nuovamente il rinnovo dell'Accordo in oggetto per il periodo 1 luglio 2011 - 30 giugno 2013, il cui testo costituisce l'Allegato "A" del presente provvedimento.

Le Linee Guida, oggetto del citato Accordo, sono invece contenute nell'Allegato "B" al presente testo. L'Allegato B costituisce la cornice comune di riferimento su ciò che attiene ai principi ed ai requisiti generali che informano l'attività di Lo.C.A.Re., fatta salva la facoltà per ciascuno dei Comuni della rete metropolitana di adattare alle peculiarità del proprio ambito territoriale singole specifiche integrazioni o prassi interpretative purchè non contrastanti con i succitati principi ed ininfluenti sulle modalità di formazione della graduatoria di ambito metropolitano.

Tutto ciò premesso,

PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE

Deliberi

1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, il rinnovo dell'Accordo tra Comuni (ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/90), per la costituzione di un'Immobiliare Sociale di ambito metropolitano il cui testo costituisce l'Allegato "A" al presente provvedimento;

2) di approvare, quale parte integrante del presente provvedimento, le "Linee guida per favorire l'accesso e la permanenza di famiglie a basso reddito in alloggi di edilizia privata" di cui all'Allegato "B" del presente provvedimento;

3) di rinviare a successive determinazioni dirigenziali l'impegno di spesa conseguente all'approvazione del presente provvedimento nei limiti degli stanziamenti di

bilancio;

4) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la parte motiva, nonché la proposta di deliberazione dell'Assessore Ruffa;

Acquisito il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n. 267, inserito nella presente deliberazione;

Omesso il parere di regolarità contabile, in quanto il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese;

DELIBERA

- Di approvare la parte motiva nonché la proposta dell'Assessore alla Salute e all'Assistenza in ogni sua parte, ritenendo la stessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- Di comunicare, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000;

Quindi con successiva votazione, resa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134-4° comma, del T.U.E.L. D.Lgs 18.8.2000 n. 267.

Il proponente
L'Assessore alle Politiche Sociali

Suela RUFFA

Allegato alla delib. Ge n. 137
del 22 GIU 2011
1/3

ALL. A

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parola



Lo.C.A.Re. METROPOLITANO

**ACCORDO TRA COMUNI (ART. 15 LEGGE N. 241/90) PER LA COSTITUZIONE DI UNA
IMMOBILIARE SOCIALE COMUNALE DI AMBITO METROPOLITANO. RINNOVO**

Con la presente scrittura privata non autenticata, redatta in **tredici originali**,

tra

- Il **COMUNE di TORINO**, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città 1 - codice fiscale 00514490010
- in persona del suo legale rappresentante pro-tempore l'Assessore alla Salute, Politiche Sociali e Abitative, **Dott.ssa Elide Tisi**, nata a Grugliasco il, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Torino, Piazza Palazzo di Città 1 in forza di delega del Sindaco in data 2011 n. mecc. 2011;

- Il **COMUNE di COLLEGNO**, con sede in Collegno (TO), Piazza del Municipio 1 - codice fiscale 00524380011 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore l'Assessore pro-tempore alle Politiche Sociali, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Collegno (TO), Piazza del Municipio 1 in forza di deliberazione del Consiglio Comunale in data mecc.....;

- Il **COMUNE di GRUGLIASCO**, con sede in Grugliasco (TO), Piazza Matteotti 50 - codice fiscale 01472860012 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore l'Assessore alla Cultura e alle Politiche Sociali **ROBERTO MONTA'**, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Grugliasco (TO), Piazza Matteotti 50 in forza di Provvedimento del Sindaco in data 16/6/2007 n. 19;

- Il **COMUNE di MONCALIERI**, con sede a Moncalieri (TO), Piazza Vittorio Emanuele II n° 2 - codice fiscale 01577930017 - in persona del suo legale rappresentante, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Moncalieri (TO), Piazza Vittorio Emanuele II, 2 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc.;

- Il **COMUNE DI NICHELINO**, con sede in Nichelino (TO), Piazza Di Vittorio n. 1 - codice fiscale 0113172001 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore l'Assessore alla Casa, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Nichelino (TO), Piazza Di Vittorio n. 1 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc.;

- Il **COMUNE di ORBASSANO**, con sede in Orbassano (TO), Piazza Umberto I n° 5 – codice fiscale 01384600019 - in persona del suo legale rappresentante, il Dirigente delle Politiche Sociali e Culturali, Dott. Emanuele Mirabile, nato a Palermo il 16/08/1946, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Orbassano (TO), Piazza Umberto I n° 51 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di PIOSSASCO**, con sede in Piossasco (TO), Piazza Tenente Nicola 4 – codice fiscale 01614770012 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore Sindaco **Dr.ssa Roberta Maria Avola Faraci**, nata a Torino il 27/06/1974, domiciliata ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Piossasco (TO), Piazza Tenente Nicola 4 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di RIVALTA**, con sede in Rivalta (TO), Via Candido Balma 5 – codice fiscale 01864440019- in persona del suo legale rappresentante pro-tempore il Sindaco Amalia Neirotti, nata a Rivalta di Torino il 12/03/1951, domiciliata ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Rivalta (TO), Via Candido Balma 5 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di RIVOLI**, con sede in Rivoli (TO), Corso Francia 98 – codice fiscale 00529840019 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore l'Assessore ai Problemi della Casa, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Rivoli (TO), Corso Francia 98 in forza di deliberazione del Consiglio Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di SETTIMO TORINESE**, con sede in Settimo Torinese (TO), Piazza della Libertà 4 - codice fiscale 01054240013 - in persona del suo legale rappresentante, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Settimo Torinese (TO), Piazza della Libertà 4, nominato con Decreto Sindacale n.14 del 11/4/2006, in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di VENARIA REALE**, con sede in Venaria (TO), Piazza Martiri della Libertà 1 – codice fiscale 01710650019 - in persona del suo legale rappresentante, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Venaria (TO), Piazza Martiri della Libertà 1 in forza di deliberazione della Giunta Comunale in data n. mecc. ...;

- Il **COMUNE di ALPIGNANO**, con sede in Alpignano, Viale Vittoria n. 14 - codice fiscale 86003150017 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore il Sindaco **Dott. Gianni Da Ronco**, nato a Torino (TO) il 05/04/1965, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del

Allegato alla delibera Ge n. 137
del 22 GIU 2011

$\frac{2}{3}$

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Parodi



Comune di Alpignano, Viale Vittoria n. 14 in forza di deliberazione del Consiglio Comunale n.6 in data 16/06/2011;

- Il **COMUNE di BORGARO TORINESE**, con sede in Borgaro Torinese, Piazza Vittorio Veneto n. 12 - codice fiscale 83000090015 - in persona del suo legale rappresentante pro-tempore il Sindaco **Dott. Ing. Vincenzo Barrea**, nato a Banzi (PZ) il 20 agosto 1966, domiciliato ai fini del presente atto nella sede legale del Comune di Borgaro T.se – Piazza V. Veneto n. 12 - in forza di deliberazione della Giunta Comunale n. 58 in data 7 aprile 2011.

tutti di seguito collettivamente indicati "le Parti".

Premesso che:

- La progressiva espansione e diversificazione della domanda abitativa nell'area metropolitana torinese e l'insufficienza delle risorse di ERP, rendono necessarie politiche comunali per la casa anche orientate al mercato.

- Nell'area metropolitana torinese esistono numerosi alloggi sfitti, anche a causa della bassa propensione della proprietà ad affittare a famiglie monoreddito o comunque con reddito medio basso, non ritenendosi la proprietà stessa sufficientemente garantita rispetto alla solvibilità futura del conduttore.

- Nell'anno 2009 solo il 3% dei contratti di locazione registrati presso le quattro Agenzie delle entrate di Torino risultano "contratti convenzionati" ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98; la suddetta modalità contrattuale, comportante canoni calmierati per gli inquilini, compensati da vantaggi fiscali per i proprietari, risulta pertanto generalmente non praticata, per lo più perché non conosciuta dai diretti interessati.

- Il Comune di Torino, per favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, ha costituito una immobiliare sociale comunale denominata Lo.C.A.Re. (Locazioni Convenzionate, Assistite, Residenziali) che, dall'autunno dell'anno 2000 ad oggi, ha promosso la stipula di oltre 3.000 contratti di locazione.

- Lo.C.A.Re. opera fornendo ai proprietari un'assicurazione contro il rischio di morosità del conduttore, attraverso un FONDO di GARANZIA appositamente costituito; tale Fondo copre sino ad un massimo di 18 mensilità del canone, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto.

Insieme alle garanzie, Lo.C.A.Re. offre inoltre incentivi economici "*una tantum*" ed a fondo perduto al proprietario che stipuli un contratto di locazione con un inquilino inserito nella specifica graduatoria comunale.

Alla stipula del contratto ciascun Comune potrà concedere all'inquilino un "bonus", anch'esso "*una tantum*" ed a fondo perduto.

Sul piano operativo la domanda presentata a Lo.C.A.Re. dal cittadino in condizione di emergenza abitativa (per sfratto, alloggio improprio, sovraffollamento, coabitazione, etc.) e con un reddito di non oltre il 30% superiore al limite per l'accesso all'ERP, viene vagliata dai Comuni.

A fronte dell'accoglimento della domanda, il richiedente viene collocato in una graduatoria ove si tiene conto dello sfratto o dell'assenza di una sistemazione abitativa (4 punti), della presenza di anziani o

disabili (3 punti), della presenza di figli minori a carico (1 punto per ogni figlio), nonché di altre eventuali situazioni di grave disagio sociale, valutate da una specifica commissione comunale (3 punti), nucleo monogenitoriale (3 punti). Contestualmente alla collocazione in graduatoria, il richiedente riceve una certificazione nella quale il Comune attesta l'impegno a fornire un'assicurazione contro il rischio di morosità, attraverso un Fondo di Garanzia, nonché l'erogazione di un incentivo "*una tantum*" a fondo perduto al proprietario che stipuli un regolare contratto di locazione a favore dell'intestatario dell'attestato; inoltre, qualora il contratto venga stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n° 431/98, il proprietario fruirà della riduzione dell'ICI.

A questo punto il richiedente ha due possibilità per risolvere il suo problema abitativo e cioè:

- 1) ricercare direttamente un proprietario disponibile ad affittare il proprio alloggio esibendo, in questa ricerca, l'attestazione del Comune circa garanzie e incentivi offerti e mettendo possibilmente in contatto il personale di Lo.C.A.Re. con il proprietario stesso;
- 2) essere collocato in una graduatoria dalla quale saranno estrapolati i soggetti da proporsi ai proprietari che mettano propri alloggi a disposizione del Comune.

Alla stipula di un regolare contratto di locazione, che può riguardare un alloggio situato in qualsiasi comune della provincia di Torino, proprietario ed inquilino fruiranno degli incentivi e dei contributi previsti. I criteri e le modalità di funzionamento dell'Immobiliare Sociale Lo.C.A.Re. sono contenute nello specifico elaborato.

Tenuto conto che

- nell'anno 2007 il modello dell'Immobiliare Sociale Comunale Lo.C.A.Re. è stato esteso, attraverso ad uno specifico accordo, a dieci comuni dell'area metropolitana torinese, mettendo in rete le domande presentate a ciascun comune aderente;
- è stata costituita, con il finanziamento della Regione Piemonte, una specifica procedura meccanografica che consente l'interattività tra tutti i comuni aderenti per la formazione e la gestione di un'unica graduatoria di scala metropolitana. Detta attività è di fatto iniziata nell'anno 2008 con risultati complessivamente positivi;
- un'estensione a livello metropolitano di tali modalità d'intervento ha consentito l'attivazione di sinergie utili al potenziamento di un approccio integrato ai problemi del territorio e costituisce uno strumento importante per fornire risposte coordinate ed efficaci al fabbisogno abitativo, complementare all'ERP;
- nell'anno 2009, considerati i positivi risultati raggiunti nel primo biennio, è stato rinnovato l'Accordo per il periodo 1 luglio 2009 – 30 giugno 2011;
- nell'anno 2011 hanno aderito al progetto Lo.C.A.Re. Metropolitano anche i Comuni di Alpignano e di Borgaro Torinese;

tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue:

1. gli allegati formano parte integrante e sostanziale delle pattuizioni che seguono;
2. oggetto del rinnovo dell' Accordo è il consolidamento della diffusione in rete, presso tutti i Comuni aderenti, delle attività e dei servizi offerti dall'Immobiliare Sociale Lo.C.A.Re., attraverso un'articolata struttura di ambito metropolitano;



3. l'Accordo avrà durata biennale, con decorrenza dal 1 luglio 2011 sino al 30 giugno 2013. Le Parti si riconoscono reciproca facoltà di recesso unilaterale con preavviso di mesi 3. Le Parti non potranno pretendere alcun risarcimento o compenso nel caso di recesso dell'altra Parte;
4. le Parti danno atto dell'adozione dei criteri e delle modalità di funzionamento dell'Immobiliare Sociale in questione, così come indicati nel successivo Allegato B, fatta salva l'eventuale diversa determinazione degli incentivi e contributi riconosciuti;
5. i Comuni aderenti riceveranno le domande di accesso ai servizi di Lo.C.A.Re. Metropolitano presentate dai propri cittadini, adottando a tal fine un modulo di domanda unificato;
6. i Comuni valuteranno le domande sulla base dei criteri e delle modalità concordemente adottati;
7. i proprietari di immobili, purchè interessati a conoscere gli incentivi e le garanzie offerti da Lo.C.A.Re. nel caso di contratti convenzionati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge n. 431/98, al fine di destinare i loro alloggi all'utenza in emergenza abitativa facente parte delle liste di Lo.C.A.Re., potranno essere indirizzati agli uffici di Lo.C.A.Re. – TORINO o ad altri sportelli dei Comuni nell'ambito Metropolitano aderenti al presente accordo;
8. da una graduatoria generale di ambito metropolitano saranno estrapolati i nominativi da segnalare ai proprietari che offriranno alloggi in locazione.
Ciascun Comune inserirà, attraverso l'applicativo informatico appositamente predisposto, le domande raccolte che formeranno la già citata graduatoria unica a livello metropolitano;
9. le commissioni comunali che valuteranno l'ammissibilità delle domande potranno discrezionalmente attribuire, ai fini della collocazione dei richiedenti in una graduatoria generale, l'incremento di 3 punti per eventuali situazioni di grave disagio sociale e abitativo.
Eventuali controversie insorte circa specifiche modalità di attribuzione di detti punteggi, saranno collegialmente valutate da una Commissione tecnica formata da un rappresentante designato da ciascun Comune;
10. ciascun Comune aderente, a fronte di un regolare contratto di locazione stipulato da un proprio cittadino ammesso ai benefici di cui trattasi, esperite le opportune verifiche, procederà alla liquidazione degli incentivi e dei contributi previsti a favore di inquilini e proprietari;
11. ciascun Comune aderente si impegna ad applicare, entro l'anno 2011, ai proprietari che affittano alloggi tramite l'Immobiliare Sociale Metropolitana con contratti convenzionati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98, una riduzione dell'ICI non inferiore al 70% dell'aliquota applicata agli alloggi non destinati ad abitazione principale;
12. ciascun Comune aderente si impegna a stanziare annualmente almeno il 51% dei costi complessivi per l'apertura o lo sviluppo dell'agenzia per la locazione o per il sostegno all'affitto, indicando altresì l'importo di tale stanziamento nell'atto deliberativo di approvazione del presente accordo;
13. ciascun Comune aderente si impegna ad accantonare il 5% del finanziamento comunale stanziato a favore dell'Agenzia per la Locazione, al fine di costituire il "Fondo di Garanzia";
14. ciascun Comune aderente si impegna a riconoscere al Comune di Torino un rimborso spese forfetario per le attività di servizio garantite, pari a 1.000,00 Euro annui;

15. la Commissione tecnica di cui al precedente art. 9 sarà investita di ogni questione inerente l'applicazione del presente "Accordo";
16. nelle attività dell'Immobiliare Sociale Metropolitana è prevista la collaborazione con associazioni senza fini di lucro che abbiano comprovata esperienza nell'edilizia sociale.

Allegato alla delib. Ge n. 137
del 22 GIU. 2011

IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Farola

ALL. B



LINEE GUIDA PER FAVORIRE L'ACCESSO E LA PERMANENZA DI FAMIGLIE A BASSO REDDITO IN ALLOGGI DI EDILIZIA PRIVATA. NUOVI STRUMENTI DI INTERVENTO PER L'AGENZIA Lo.C.A.Re. DI AMBITO METROPOLITANO

L'acuirsi dell'emergenza abitativa e l'insufficienza delle risorse di ERP, hanno orientato i Comuni verso l'adozione di un più vasto ed organico sistema di strumenti, con l'obiettivo di favorire l'accesso alla locazione privata; in tal senso il Comune di Torino ha da oltre 10 anni costituito una struttura denominata Lo.C.A.Re. (Locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che, operando come immobiliare pubblica, favorisce l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, con l'ausilio di specifici incentivi. Si tratta di incentivi economici e garanzie (uno specifico Fondo di Garanzia copre il rischio di morosità sino alla concorrenza di una annualità e mezza di canone), a favore del proprietario e di un contributo economico a favore dell'inquilino.

Nell'anno 2007 è stato stipulato un accordo che, insieme al capoluogo, ha coinvolto altri dieci comuni dell'area metropolitana con l'obiettivo di mettere in rete il progetto, adottandone analoghi criteri e denominando la nuova struttura "Lo.C.A.Re. Metropolitan".

Nell'anno 2008 si è giunti, in tal senso, alla costituzione di una graduatoria a livello metropolitano di tutti i richiedenti, formata ed aggiornata attraverso procedure informatiche condivise.

Nell'anno 2009, considerati i positivi risultati raggiunti nel primo biennio, è stato rinnovato l'Accordo per il periodo 1 luglio 2009 – 30 giugno 2011.

Nell'anno 2011 l'iniziativa metropolitana ha beneficiato di un ulteriore allargamento con l'inserimento dei Comuni di Alpignano e di Borgaro Torinese.

Ciò premesso, sulla base dei risultati positivi che hanno caratterizzato anche l'esperienza del secondo biennio, si ritiene opportuno riproporre nuovamente ad un ambito operativo di scala metropolitana gli strumenti attraverso i quali opereranno, presso i Comuni aderenti, i vari uffici di "Lo.C.A.Re.", sottolineando come il presente Allegato B costituisca la cornice comune di riferimento su ciò che attiene ai principi ed ai requisiti generali che informano l'attività di Lo.C.A.Re., fatta salva la facoltà per ciascuno dei Comuni della rete metropolitana di adattare alle peculiarità del proprio ambito territoriale singole specifiche integrazioni o prassi interpretative

purchè non contrastanti con i succitati principi ed influenti sulle modalità di formazione della graduatoria di ambito metropolitano.

Tali strumenti vengono così definiti: “Fondo di Garanzia”, “Contributi per l’accesso alla locazione” e “Incentivi ai proprietari”.

Si propone pertanto l’adozione delle seguenti iniziative e le modalità per la formazione della graduatoria:

1) FONDO DI GARANZIA: FINALITA' E CRITERI DI ACCESSO

Il Comune istituisce un “Fondo di Garanzia” attraverso uno stanziamento su uno specifico capitolo di bilancio. Detto fondo garantirà il proprietario che stipuli con famiglie inserite nella graduatoria di “Lo.C.A.Re. Metropolitano” contratti di locazione “convenzionati” ai sensi della Legge n. 431/98 e contratti a “mercato libero” con canone mensile non superiore a 500,00 Euro. Il Fondo di Garanzia, attivabile a fronte di eventuali inadempimenti del conduttore nell’arco di durata del rapporto contrattuale, coprirà sino ad un importo massimo di 18 mensilità di canone, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto.

I criteri e le modalità d’accesso a tale Fondo di Garanzia sono i seguenti:

A – CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il locatore deve esibire ai competenti uffici comunali un contratto di locazione regolarmente registrato (in caso di contratto convenzionato utilizzando il modello approvato dagli accordi territoriali stipulati tra i sindacati di categoria degli inquilini e dei proprietari), a favore di un conduttore in possesso dei requisiti di cui alla successiva lettera B, stipulato ai sensi della Legge 431/98, articolo 2, comma 1 oppure commi 3 e 5, in data successiva all’adozione del presente provvedimento.

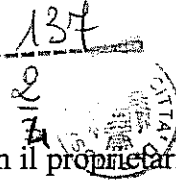
B - REQUISITI DEL CONDUTTORE

Il conduttore, già inserito nella specifica graduatoria, prima della stipulazione del contratto, deve risultare sottoposto a sfratto esecutivo non determinato da morosità, salvo specifiche deroghe approvate dalla relativa Giunta Comunale, o trovarsi in situazione di emergenza abitativa valutata dalla competente commissione comunale di ogni singolo comune.

Il conduttore deve inoltre possedere i requisiti per l’accesso all’edilizia residenziale pubblica di cui agli articoli 3 e 4 della Legge regionale n. 3/2010 e dei relativi decreti attuativi nonché all’articolo 2 della Legge regionale n. 46/95 e s.m.i. con le seguenti deroghe:

- svolgere regolare attività lavorativa subordinata o autonoma;
- fruire di un reddito familiare non inferiore al 50% del limite di cui al citato articolo 2 e non superiore al limite di cui al citato articolo 2 aumentato del 30%;
- essere residente nel Comune da almeno un anno;

Allegato alla delib. GC n. 137
dal 22 GIU 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
Corrado Varola

- non essere legato da vincoli di parentela diretta o affine con il proprietario contraente fino al 3° grado.

C – RICONOSCIMENTO DEL TITOLO ALLA GARANZIA DEL FONDO

La copertura del Fondo di Garanzia, nell'arco di durata del rapporto contrattuale, sarà autorizzata attraverso specifica determinazione dirigenziale.

D – CONDIZIONI PER L'EROGAZIONE DELLA COPERTURA

Il "Fondo di Garanzia" a favore del proprietario di un alloggio locato, con le modalità di cui sopra, interverrà rispetto ad eventuali inadempimenti del conduttore e conseguenti spese legali, per una concorrenza massima pari a 18 mensilità del canone pattuito nel contratto, con riferimento agli importi indicati nella sentenza di sfratto. La copertura della morosità potrà aver luogo solo dopo che il locatore, a seguito della procedura di sfratto, sarà rientrato nel pieno possesso dell'alloggio.

2) INCENTIVI E CONTRIBUTI A PROPRIETARI DI ALLOGGI ED A INQUILINI IN EMERGENZA ABITATIVA PER FAVORIRE LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE. FINALITA' E CRITERI.

Nel caso di stipula di un regolare contratto d'affitto attraverso la mediazione di Lo.C.A.Re. si prevede l'erogazione di un "Contributo per l'accesso alla locazione" con l'obiettivo di favorire la sistemazione nell'edilizia privata delle famiglie con reddito medio/basso che si trovino in situazione di emergenza abitativa, compatibilmente con le risorse di bilancio di ciascun Comune.

Si ritiene infatti che un contributo, volto a favorire l'accesso ad una nuova locazione, sia una misura che si integra con il Fondo Nazionale per il sostegno alla locazione (art. 11 della Legge 431/98), che potrà intervenire solo dall'anno successivo, a parziale copertura dei canoni corrisposti nell'anno precedente.

REQUISITI RICHIESTI

L'erogazione di un contributo all'inquilino e di un incentivo al proprietario dell'alloggio, è disposta ove l'inquilino si trovi nelle seguenti condizioni:

- a) sia residente nel Comune di da almeno un anno;
- b) svolgere regolare attività lavorativa subordinata o autonoma;
- c) sia in possesso dei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui agli articoli 3 e 4 della Legge regionale n. 3/2010 e dei relativi decreti attuativi nonché all'articolo 2 della Legge regionale 28 marzo 1995, n. 46 e s.m.i., fatta eccezione per il reddito familiare che in ogni caso non può essere superiore al limite di cui al citato articolo 2 aumentato del 30%; inoltre, in deroga all'articolo 2, comma 1, lettera "a" della Legge Regionale n. 46/95, per i cittadini extra-

comunitari sarà sufficiente il regolare permesso di soggiorno, nonché lo svolgimento di attività lavorativa al momento della presentazione della domanda;

d) sia inserito nella graduatoria di “Lo.C.A.Re. Metropolitan”;

e) abbia stipulato nel biennio di vigenza del presente accordo un nuovo contratto di locazione regolarmente registrato ai sensi dell’articolo 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 relativo ad un alloggio situato nell’ambito della Provincia di Torino;

f) il nucleo familiare richiedente vada a risiedere nell’alloggio locato entro tre mesi dalla stipula del contratto;

g) non abbia precedentemente stipulato, né il richiedente né un altro componente del suo nucleo familiare, un contratto di locazione, usufruendo di uno specifico contributo economico da parte di uno dei Comuni componenti Lo.C.A.Re. Metropolitan o da parte di altri enti pubblici;

h) non intercorra nessun grado di parentela diretta o affine con il proprietario contraente fino al 3° grado.

AMMONTARE DEL CONTRIBUTO PER L’INQUILINO E DELL’INCENTIVO PER IL PROPRIETARIO NEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

- Contratti a “mercato libero”

Si prevede l’erogazione, “una tantum”, di un contributo pari a Euro 1600,00 a favore dell’inquilino e di un incentivo al pari a Euro 500,00 a favore del proprietario, nonché della eventuale copertura del Fondo di Garanzia contro il rischio di morosità in caso di stipulazione di un contratto di locazione a “mercato libero” con canone mensile, al netto delle spese, non superiore a Euro 500,00.

In caso di stipulazione di un contratto di locazione a “mercato libero” con canone mensile, al netto delle spese, superiore a Euro 500,00, nessun incentivo è dovuto al proprietario dell’alloggio, la Città erogherà esclusivamente all’inquilino il contributo pari a Euro 1600,00.

- Contratti convenzionati ai sensi dell’art. 2, comma 3 Legge 431/98

Nel caso di stipulazione di contratto del 2° canale, o convenzionato, verrà erogato, “una tantum” per l’intero periodo contrattuale, un contributo all’inquilino di Euro 1600,00 ed un incentivo al proprietario, oltre che l’eventuale copertura del Fondo di Garanzia contro il rischio di morosità, verrà erogato un incentivo così diversificato:

Euro 1500,00 per i contratti che prevedono una durata di tre anni più due;

Euro 2000,00 per i contratti che prevedono una durata di quattro anni più due;

Euro 2500,00 per i contratti che prevedono una durata di cinque anni più due;



Euro 3000,00 per i contratti che prevedono una durata di sei anni più due. 7

Analoghi incentivi verranno riconosciuti nel caso di stipula di un contratto convenzionato ove sia previsto un canone di locazione inferiore ai valori minimi previsti nel vigente accordo territoriale.

COME SARA' ESPLETATA L'ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE PRESENTATE

Il periodo di presentazione delle domande è fissato dall'entrata in vigore della deliberazione che approva il presente allegato, sino al 30 giugno 2013, con riserva di chiusura anticipata nel caso in cui lo stanziamento previsto si esaurisse prima di tale termine. L'accesso al contributo, da parte dei richiedenti in possesso dei requisiti previsti, è pertanto subordinato alle disponibilità finanziarie, con priorità determinata in base alla data di presentazione delle domande.

Ai richiedenti esclusi sarà data comunicazione formale e gli stessi potranno presentare eventuali opposizioni, inoltrate per iscritto entro 15 giorni dalla data di ricevimento della predetta comunicazione

SE IL PROPRIETARIO DI UN ALLOGGIO NE OFFRE LA DISPONIBILITA' A

Lo.C.A.Re.

Su proposta dei proprietari disponibili ad offrire alloggi in locazione, Lo.C.A.Re. provvederà a selezionare, dalla graduatoria generale degli aventi diritto i titolari di redditi ricompresi tra il limite massimo previsto dalla legge per l'accesso all'ERP aumentato del 30% ed il limite stesso ridotto del 50%. Potranno inoltre essere segnalati richiedenti che abbiano un reddito compreso tra il 30% ed il 50% del limite previsto dall'ERP ed a tali richiedenti non verrà erogato alcun contributo (ved. Tab 1 e 2).

Tab. 1

TABELLE REDDITUALI DA LAVORO DIPENDENTE O DA PENSIONE PER L'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO PER L'ACCESSO ALLA LOCAZIONE ED AL FONDO DI GARANZIA				
Componenti	Limiti di reddito da lavoro dipendente o da pensione	Limiti di reddito per l'accesso al Fondo di Garanzia (50% del reddito ERP)	Limiti di reddito aumentato del 30% del limite ERP	Limiti di reddito per l'accesso a locare (superiore al 50% del limite ERP) per il quale non è previsto alcun contributo ed incentivo
fino a 2	€ 20.646,56	€ 10.323,28	€ 26.840,53	€ 30.969,84
2,5	€ 22.917,68	€ 11.458,84	€ 29.792,99	€ 34.376,52
3	€ 25.188,80	€ 12.594,40	€ 32.745,44	€ 37.783,20
3,5	€ 27.253,46	€ 13.626,73	€ 35.429,50	€ 40.880,19
4	€ 29.318,12	€ 14.659,06	€ 38.113,55	€ 43.977,17
4,5	€ 31.176,31	€ 15.588,16	€ 40.529,20	€ 46.764,46
oltre 4,5	€ 33.034,50	€ 16.517,25	€ 42.944,84	€ 49.551,74

Tab. 2

TABELLE REDDITUALI DA LAVORO AUTONOMO PER L'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO PER L'ACCESSO ALLA LOCAZIONE ED AL FONDO DI GARANZIA				
Componenti	Limiti di reddito convenzionale - autonomo annuo	Limiti di reddito per l'accesso al Fondo di Garanzia (50% del reddito ERP)	Limiti di Reddito da lavoro autonomo aumentato del 30% del limite ERP	Limiti di reddito da lavoro autonomo per l'accesso a locare (superiore al 50% del limite ERP) per il quale non è previsto alcun contributo ed incentivo
fino a 2	€ 12.387,93	€ 6.193,97	€ 16.104,31	€ 18.581,90
2,5	€ 13.750,60	€ 6.875,30	€ 17.875,78	€ 20.625,90
3	€ 15.113,27	€ 7.556,64	€ 19.647,26	€ 22.669,91
3,5	€ 16.352,07	€ 8.176,04	€ 21.257,69	€ 24.528,10
4	€ 17.590,86	€ 8.795,43	€ 22.868,12	€ 26.386,29
4,5	€ 18.705,77	€ 9.352,89	€ 24.317,51	€ 28.058,66
oltre 4,5	€ 19.820,69	€ 9.910,35	€ 25.766,89	€ 29.731,03

A ciascun proprietario sarà proposto, un elenco di richiedenti, estrapolato dalla graduatoria generale degli aventi diritto, sulla base della posizione nella graduatoria stessa e della composizione del nucleo familiare idonea alle caratteristiche dell'alloggio offerto.

3) **MODALITA' PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA GENERALE DEI RICHIEDENTI E CRITERI PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI DA PROPORSI PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI CONCESSI IN DISPONIBILITA' AL COMUNE**

A – MODALITA' PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEI RICHIEDENTI

Le domande di accesso ai benefici offerti dai Comuni aderenti attraverso Lo.C.A.Re. Metropolitan, dopo l'acquisizione del parere favorevole da parte dei singoli comuni, saranno inserite in un elenco generale dei richiedenti permanendo per i dodici mesi successivi alla data di formulazione di detto parere; decorso tale termine la validità delle domande decadrà e le stesse verranno depennate dall'elenco di cui sopra.

Al solo fine dell'eventuale proposta di alloggi messi a disposizione dei Comuni dai privati, ai richiedenti inseriti in elenco, sarà attribuito il sottoindicato punteggio, ove ricorrano le sottoelencate condizioni:

- | | |
|---|------------------|
| - presenza di sentenza di sfratto esecutiva o ordinanza di sgombero | punti 4 |
| - presenza di anziani ultrasessantacinquenni | punti 3 |
| - presenza di disabili con percentuale di invalidità non inferiore al 67% | punti 3 |
| - assenza o grave precarietà della sistemazione abitativa | punti 4 |
| - eventuali situazioni di grave disagio sociale valutate dalla CEA | punti 3 |
| - nucleo monogenitoriale | punti 3 |
| - presenza di figli minori a carico | punti 1 per ogni |

figlio.

B – CRITERI PER LA SELEZIONE DEI SOGGETTI A CUI PROPORRE EVENTUALI ALLOGGI MESSI A DISPOSIZIONE DEL COMUNE DAI PRIVATI

Qualora imprese di costruzione o proprietari privati concedano alloggi da locare in disponibilità ai Comuni, la selezione dei soggetti da proporsi per la locazione avrà luogo estrapolando dalla graduatoria generale i richiedenti in posizione preminente per i quali sussista il prerequisite del nucleo familiare con un numero di componenti pari o superiore di non più di un'unità al numero delle camere (esclusi cucina e bagno) dell'alloggio proposto in locazione.

I richiedenti estrapolati dalla graduatoria generale, sulla base del suddetto prerequisite, saranno ordinati in apposito elenco sulla base del punteggio conseguito nella graduatoria stessa.

Nel suddetto elenco potranno essere inseriti anche richiedenti con redditi compresi tra il limite di accesso all'ERP maggiorato del 30% ed il limite stesso maggiorato del 50%: tali soggetti non fruiranno di alcun contributo economico, al proprietario sarà concessa la copertura del Fondo di Garanzia.

4) UNDER 35

La Regione Piemonte, nella formulazione del bando per l'accesso ai finanziamenti del II° biennio del "Piano Casa Regionale" relativamente alle agenzie sociali per la locazione, ha previsto, tra i requisiti di ammissibilità, che i destinatari dei contratti d'affitto a canone concordato ricomprendano, oltre ai cittadini in emergenza abitativa, giovani di età inferiore ai 35 anni anche in uscita dal nucleo familiare di origine, nonché le vittime di violenza. Tale requisito è stato fatto proprio con apposite deliberazioni della Giunta Regionale per cui si riconosce l'accesso a Lo.C.A.Re. nei casi succitati, fatti salvi naturalmente i medesimi requisiti reddituali validi per le altre fattispecie esaminate.

PARERI E ATTESTAZIONI AI SENSI DEL T.U.E.L. (D.lgs 18.8.2000 n. 267)

Regolarità tecnica (art. 49 comma 1) ferma

Il Responsabile del servizio Renzo Vucelja

Regolarità contabile (art. 49 comma 1) _____

Il Responsabile di ragioneria _____

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria (art. 151 – comma 4)

Il Responsabile del servizio finanziario _____

Del che si è redatto il presente verbale

IL SINDACO/PRESIDENTE
ROBERTA MARIA AVOLA FARACI



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69 e art. 2, comma 5, Legge 26.02.2010 n. 25) per quindici giorni consecutivi (art. 124 – comma 1 T.U.E.L. D.Lgs 267/2000 e s.m.i.) con decorrenza dal 12 LUG. 2011

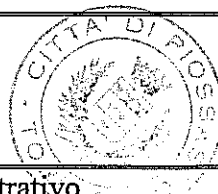
Pioissasco, li 29 GIU. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Comunicato ai Revisori - Capigruppo - ~~Prefetto~~ il 12 LUG. 2011 Prot. n. 11210/11

Dichiarata immediatamente eseguibile
ai sensi dell'art. 134 – comma 4 T.U.E.L.
D.Lgs 267/2000



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

IL RESPONSABILE SERVIZIO
IL SEGRETARIO GENERALE

Pioissasco, li _____

DIVENUTA ESECUTIVA in data 25 LUG. 2011

- Per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione (ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. 267/2000)

Pioissasco, li 27 LUG. 2011



IL SEGRETARIO GENERALE
CORRADO PAROLA