



INIZIATIVA PER FAVORIRE L'INCONTRO FRA DOMANDA ED OFFERTA DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE. PROTOCOLLO D'INTESA FRA COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI E L'ASSOCIAZIONE "UNA CASA PER" DI MILANO. PROSEGUIMENTO DELL'INIZIATIVA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione del Responsabile del N.O.S. Osservatorio Casa del 14.02.2011 con la quale si propone la continuazione dell'iniziativa LO.Care approvando il relativo regolamento e lo schema di protocollo d'intesa;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 6.10.2008;

Visti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del Decreto Lgs. 267/2000;

DELIBERA

- 1) di confermare l'iniziativa LO.Care di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 6.10.2008 come descritta nella relazione-proposta, mirata alla promozione dell'offerta di abitazioni a canone sopportabile e a favorire l'incontro con la domanda, approvando l'allegato regolamento e lo schema di protocollo d'intesa,;
- 2) di dare atto che alla attuazione dell' iniziativa si provvederà previa sottoscrizione di protocollo di intesa tra il Comune di Sesto San Giovanni, la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni e l' Associazione "una casa per...", secondo lo schema allegato, e che la spesa conseguente sarà impegnata con successivo atto dirigenziale.

La delibera è stata approvata all'unanimità con i voti favorevoli dei gruppi: PD, PRC, IDV, PDCI, SEL, FI, AN, VERDI, LN. Assenti: FINALM. X SESTO.

RELAZIONE

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 6.10.2008, con l'approvazione del relativo regolamento è stato dato il via all'approvazione dell'iniziativa congiunta fra il Comune di Sesto San Giovanni, la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni e l'Associazione "Una casa per...".

L'iniziativa è finalizzata a promuovere l'offerta di abitazioni a canone sopportabile, a favorire l'incontro con la domanda, mettendo a disposizione garanzie ed incentivi sia per i proprietari che per gli inquilini e assicurando altresì un opportuno accompagnamento.

Il regolamento, ed il conseguente protocollo d'intesa, prevedono all'art. 7 "durata" che il protocollo stesso fosse in vigore fra le parti sino alla sottoscrizione di n° 10 contratti di locazione.

Inoltre era previsto che la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni, in caso di stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di anni 4+4, riconoscesse ai proprietari un incentivo "una tantum", rapportato alla superficie dell'alloggio locato di €. 1.200,00 per i monolocali, di €. 1.600,00 per i bilocali e di €. 2.000,00 per i trilocali.

Il Report dell'iniziativa allo scorso 30.10.2010, a far data dal 1.10.2008 è il seguente :

100 le famiglie che si sono presentate allo sportello per chiedere informazioni e/o presentare documenti richiesti.

37 famiglie ritenute IDONEE

26 famiglie NON IDONEE per ISEE ERP inferiore ad €. 14.000,00

37 famiglie hanno trovato da soli una sistemazione, oppure si sono ritirate nel corso del processo di conoscenza/consegna dei documenti richiesti.

7 FAMIGLIE IDONEE attualmente in attesa di appartamento

26 PROPRIETARI hanno presentato immobili da affittare

5 appartamenti attualmente in attesa di contratto

10 i contratti sottoscritti

Considerato il buon esito dell'iniziativa si ritiene di riproporla aderendo alla disponibilità della Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni che con nota del 23 novembre u.s., ha comunicato la propria volontà di rinnovare il protocollo d'intesa, per il sostegno di altri n° 10 contratti di locazione come obbiettivo massimo dell'iniziativa, rivedendo gli importi degli incentivi "una tantum" erogati dalla Banca ai proprietari, in €. 800,00 per i monolocali, di €. 1.000,00 per i bilocali e di €. 1.200,00 per i trilocali.

Con il presente atto si propone quindi di confermare l'iniziativa sopra descritta e di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 6.10.2008 alle medesime condizioni regolamentari e di protocollo d'intesa ad eccezione degli importi degli incentivi "una tantum" che la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni riconosce ai proprietari che vengono ridefiniti, come da proposta della banca stessa in data 23 novembre u.s..

Si propone quindi di approvare l'allegato regolamento (composto da n° 4 pagine e 7 articoli) e di approvare in conseguenza il Protocollo d'intesa (composto da n° 5 pagine e 7 articoli) e dando atto che con successivi atti si provvederà all'approvazione dell'onere a carico dell'amministrazione comunale per la realizzazione dell'iniziativa pari ad € 25.000,00

Sesto San Giovanni, lì 14.02.2011

Il Responsabile
N.O.S. Osservatorio Casa
Paolo Viesti

IL DIRETTORE
(Sergio Melzi)

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL' INIZIATIVA PROMOSSA DAL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, DALLA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI E DALL'ASSOCIAZIONE "UNA CASA PER" DI MILANO, PER FAVORIRE L'INCONTRO FRA DOMANDA ED OFFERTA DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

FEBBRAIO 2011

INDICE

ART. 1 – FINALITA' DELL'INIZIATIVA

ART. 2 – MISURE A FAVORE DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI

ART. 3 – COSTI DI GESTIONE

ART. 4 – SOGGETTI AVENTI TITOLO PER FRUIRE DELL'INIZIATIVA

ART. 5– MODALITA' OPERATIVE

ART. 6 – DURATA DEGLI INTERVENTI

ART. 7 – NORMA FINALE

ART. 1 – FINALITA' DELL'INIZIATIVA

Offrire un servizio che promuova e favorisca l'incontro fra domanda e offerta di abitazioni in affitto a canone sopportabile per nuclei familiari in possesso di reddito certo.

L'iniziativa si pone l'obiettivo di incentivare i proprietari alla locazione di alloggi a canone calmierato, erogando loro un contributo al momento della stipula di un contratto del tipo precisato più avanti ed assicurando la copertura di eventuali morosità fino a nove mensilità di canone per il primo anno e fino a tre mensilità di canone per il secondo anno e di sostenere l'inquilino con un'azione di accompagnamento che, a richiesta, può comprendere un finanziamento (a tasso agevolato) per l'avvio del contratto di locazione.

ART. 2 – MISURE A FAVORE DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI

Ai proprietari che decideranno di concedere i loro alloggi ai sotto riportati canoni di locazione ed in caso di stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di anni 4+4, verranno riconosciuti i seguenti incentivi :

- Monolocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 40, calcolati ai sensi del DPR 138/1998.

CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 400,00 (annuo 4.800,00)

INCENTIVO = €. 800,00

- Bilocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 60, calcolati come sopra,
CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 500,00 (annuo 6.000,00)
INCENTIVO = €. 1.000,00
- Trilocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 80, calcolati come sopra
CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 600,00 (annuo 7.200,00)
INCENTIVO = €. 1.200,00

Al proprietario, che concede in locazione un alloggio ad una famiglia avente i requisiti di cui al successivo art. 4, viene altresì rilasciata fideiussione a garanzia di eventuale morosità nel pagamento del canone, fino ad un massimo di 9 mensilità del canone per i primi dodici mesi a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione; e fino a 3 mensilità per i mesi successivi, fino al ventiquattresimo.

E' fatta salva la facoltà del Comune garante di rivalersi sull'inquilino moroso, nel caso in cui la fideiussione venga escussa.

ART. 3 – COSTI DI GESTIONE A CARICO DEI FIRMATARI DEL PROTOCOLLO

Il contributo "una tantum" a favore dei proprietari sarà erogato dalla Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni (BCC) ; per il tramite dell' Associazione "Una casa per...", che provvederà ad erogarlo agli interessati a contratto di locazione stipulato, nella misura prevista dall'art. 2).

Costituzione del Fondo di garanzia:

Il Comune si impegna a costituire un fondo da utilizzare per la copertura del 50% di rischio di morosità, pari a 12 mensilità per i primi 2 anni di locazione, il restante 50% rimane a carico della BCC.

Fidejussione

La BCC rilascia fideiussioni per un importo massimo di € 50.000,00, dedicate alla copertura di rischio morosità, pari a 12 mensilità, garantito al 50% dal Comune, attraverso la costituzione dell'apposito Fondo di garanzia.

Operativamente:

- 1) La BCC rilascia garanzia fideiussoria a favore del proprietario che ha sottoscritto contratto di locazione nei termini previsti dal presente accordo.
- 2) La garanzia consiste di 9 mensilità per i primi 12 mesi del contratto e di 3 mensilità per i successivi 12 mesi e potrà essere escussa dopo la conclusione della procedura di sfratto .
- 3) Nel caso in cui la fideiussione dovesse essere escussa da parte del proprietario, il Comune di Sesto S. Giovanni si fa carico di rifondere alla BCC il 50% dell'importo erogato.

ART. 4 – SOGGETTI AVENTI TITOLO PER FRUIRE DELL'INIZIATIVA

Possono fruire del presente servizio le famiglie che si trovano in emergenza abitativa in seguito ad uno sfratto o perché ricercano per la prima volta un alloggio in città, oppure perché il proprio alloggio non è adeguato e risultano in possesso dei seguenti requisiti:

- reddito familiare da lavoro e/o da pensione;
- I.S.E.E./ ERP compreso fra 14.000 e 23.000 €/anno;
- Residenza e/o attività lavorativa nel Comune di Sesto San Giovanni da almeno 6 mesi;

- Cittadini stranieri regolarmente residenti sul territorio nazionale che esercitano una regolare attività lavorativa, anche in modo non continuativo;
- Non avere proprietà o diritti reali di godimento di altro alloggio adeguato in provincia di Milano, (il giudizio di adeguatezza è dato dalla normativa regionale vigente per l'Erp).

I conduttori, in possesso dei sopra citati requisiti, ed in possesso dell'attestazione rilasciata dal N.O.S. Osservatorio Casa, saranno individuati prioritariamente nelle seguenti categorie:

- a) giovani coppie (fino a 35 anni di età)
- b) famiglie con minori
- c) nuclei familiari composti esclusivamente da anziani (di cui almeno uno con 65 anni di età)

ART. 5– MODALITA' OPERATIVE

Il Protocollo d'intesa fra Il Comune di Sesto San Giovanni, la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni e, l'Associazione "Una casa per..." definisce le modalità operative.

ART. 6 – LIMITE DELL' IMPEGNO COMUNALE

L' Amministrazione Comunale si impegna a rilasciare attestazioni per l' accesso al servizio di cui al presente regolamento nei limiti delle disponibilità finanziarie.

ART. 7 – NORMA FINALE

Con l'entrata in vigore del presente Regolamento è revocato il Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 6 ottobre 2008.

BOZZA DI PROTOCOLLO DI INTESA FRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, LA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI E L'ASSOCIAZIONE "UNA CASA PER..." PER FAVORIRE L'INCONTRO FRA DOMANDA ED OFFERTA DI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE.

PREMESSA

La situazione abitativa in città presenta notevoli criticità anche per soggetti che, pur in possesso di un reddito certo, non sono in grado di sostenere richieste di canoni di locazione troppo elevati.

Le difficoltà sono ancora maggiori per i nuclei familiari stranieri, per la riscontrata diffidenza della proprietà, a volte motivata da abitudini diverse e dalla difficoltà oggettiva a far rispettare regole poco conosciute.

Il Comune di Sesto San Giovanni, la Banca di Credito Cooperativo e l'Associazione "Una casa per..." già operante sul territorio, intendono promuovere l'offerta di abitazioni a canone sopportabile e favorire l'incontro con la domanda, mettendo a disposizione garanzie ed incentivi sia per i proprietari che per gli inquilini, assicurando altresì un opportuno accompagnamento.

In tal modo le politiche abitative messe in atto dall'Amministrazione comunale possono arricchirsi di una modalità volta a rispondere al bisogno espresso da questo ceto sociale di medio reddito, favorendo nel contempo l'utilizzo di un patrimonio abitativo comunque presente in città, a condizioni accettabili anche per la proprietà.

TUTTO CIO' PREMESSO TRA:

- Comune di Sesto San Giovanni, rappresentato dal Sindaco Giorgio Oldrini
- Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni rappresentato dal Presidente Maria Bonfanti
- Associazione "una casa per..." rappresentata dal Presidente Don Alessandro Vavassori

SI CONCORDA QUANTO SEGUE:

1) Costituzione del servizio: i tre sottoscrittori si coordinano per offrire un servizio che promuova e favorisca l'incontro fra domanda e offerta di abitazioni in affitto a canone supportabile per nuclei familiari in possesso di reddito certo.

2) Azioni: il servizio oggetto del presente protocollo operano per:

- a) incentivare i proprietari alla locazione di alloggi a canone calmierato, erogando loro un contributo al momento della stipula di un contratto del tipo precisato più avanti ed assicurando la copertura di eventuali morosità fino a nove mensilità di canone per il primo anno e fino a tre mensilità di canone per il secondo anno
- b) sostenere l'inquilino con un'azione di accompagnamento che, a richiesta, può comprendere un finanziamento (a tasso agevolato) per l'avvio del contratto di locazione.

3) Attività:

Verso gli inquilini

Possono accedere ai benefici previsti dal presente accordo coloro che si trovano in emergenza abitativa in seguito ad uno sfratto o perché ricercano per la prima volta un alloggio in città, oppure perché il proprio alloggio non è adeguato e risultano in possesso dei seguenti requisiti:

- reddito familiare da lavoro dipendente e/o eterodiretto o da pensione
- I.S.E.E./ ERP compreso fra 14.000 e 23.000 €/anno
- residenza e/o attività lavorativa nella Città di Sesto San Giovanni da almeno 6 mesi.
- Cittadini stranieri titolari regolarmente soggiornanti sul territorio italiano che esercitano una regolare attività, anche in modo non continuativo.
- Non avere proprietà o diritti reali di godimento di altro alloggio adeguato in provincia di Milano, (il giudizio di adeguatezza è dato dalla normativa regionale vigente per l'Erp).

Al fine di ottenere i benefici di seguito descritti i soggetti in possesso dei requisiti di cui sopra dovranno presentare domanda all'apposito sportello gestito dall'Associazione "Una casa per...", che ne curerà altresì l'accompagnamento per il periodo di durata del contratto di locazione, secondo modalità dalla stessa stabilite.

Il Comune rilascerà, a coloro risultanti in possesso dei requisiti richiesti e valutati idonei, specifico attestato con validità fino a 12 mesi.

In caso di contemporanea presentazione di domanda, i conduttori saranno individuati prioritariamente nelle seguenti categorie:

- a) giovani coppie (fino a 35 anni di età)
- b) famiglie con minori
- c) nuclei familiari composti esclusivamente da anziani (di cui almeno uno con 65 anni di età)

Il contratto di locazione, ad uso abitativo, deve essere sottoscritto entro 12 mesi dal rilascio dell'attestato da parte del Comune agli aspiranti conduttori.

I conduttori che lo ritenessero, potranno fare richiesta all'Associazione "Una casa per..." per un finanziamento a tasso agevolato, finalizzato all'accensione del Contratto di locazione.

Verso i proprietari

I proprietari possono avvalersi di questo servizio, segnalando la propria disponibilità ad affittare; in questo caso riceveranno un elenco di aspiranti con nucleo familiare idoneo alle caratteristiche dell'alloggio proposto e potranno usufruire, in caso di stipula del contratto di locazione nei termini di seguito precisati, degli incentivi economici e dell'accesso al "fondo di garanzia" previsti dal presente accordo e specificati al punto 4).

4) CANONI DI LOCAZIONE - TIPOLOGIA DI CONTRATTO - INCENTIVI AI PROPRIETARI - FONDO DI GARANZIA

Monolocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 40, calcolati ai sensi del DPR 138/1998.

CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 400,00 (annuo 4.800,00)

Bilocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 60, calcolati come sopra,

CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 500,00 (annuo 6.000,00)

Trilocali con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 80, calcolati come sopra

CANONE MASSIMO MENSILE (spese escluse) € 600,00 (annuo 7.200,00)

In caso di stipula di un contratto di locazione ad uso abitativo, della durata di anni 4+4 verrà riconosciuto ai proprietari il seguente incentivo "una tantum", rapportato alla superficie dell'alloggio locato, come segue:

- monocale con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 40

€ 800,00

- bilocale con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 60

€ 1.000,00

- trilocale con superficie al netto dei muri perimetrali fino a mq. 80

€ 1.200,00

Viene inoltre messo a disposizione del proprietario che abbia affittato l'alloggio una fideiussione, che verrà attivata dalla BCC e che potrà essere escussa dopo la conclusione della procedura di sfratto e a copertura di eventuali morosità dell'inquilino, fino ad un massimo di 9 mensilità del canone, per i primi dodici mesi a partire dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione; e fino a 3 mensilità per i mesi successivi, fino al ventiquattresimo.

E' fatta salva la facoltà dei garanti di rivalersi sull'inquilino moroso per la garanzia erogata.

5) ONERI A CARICO DEI FIRMATARI DEL PRESENTE ACCORDO

Contributi "una tantum"

Il contributo "una tantum" a favore dei proprietari sarà a carico della B.C.C.; per ogni contratto l'importo verrà trasmesso all'Associazione "Una casa per...", che provvederà ad erogarlo agli interessati a contratto di locazione stipulato, nella misura prevista dall'art. 4) del presente accordo, con le modalità previste da regolamento.

Costituzione del Fondo di garanzia:

La fideiussione viene rilasciata dalla BCC e coperta, in caso di escussione da parte della proprietà locataria, al 50% dalla Banca medesima e al restante 50% dal Comune. Le fideiussioni rilasciate copriranno morosità per un massimo di € 50.000,00.

Operativamente:

- 1) La BCC rilascia garanzia fideiussoria, a favore del proprietario che ha sottoscritto contratto di locazione nei termini previsti dal presente accordo, consistente nella copertura di 9 mensilità per i primi 12 mesi del contratto e di 3 mensilità per i successivi 12 mesi.
- 2) Nel caso in cui la fideiussione dovesse essere escussa da parte del proprietario, per i casi e secondo le modalità contemplate nel presente accordo, il Comune di Sesto S. Giovanni rifonde alla BCC la quota a proprio carico corrispondente al 50% della fideiussione escussa.

6) PROMOZIONE E ATTUAZIONE DELL'INIZIATIVA

I firmatari del presente accordo si impegnano a rispettare il Regolamento approvato dal Consiglio Comunale con atto n. del e realizzano congiuntamente un'adeguata campagna informativa dell'iniziativa.

L'Associazione "Una casa per...", assicura l'apertura di uno sportello informativo presso gli uffici dell'Osservatorio Casa del Comune e altri punti informativi presso i Centri di ascolto delle Parrocchie, con tempi e modalità definiti nel regolamento di attuazione.

L'Associazione "Una casa per..." si farà carico specificamente dell'azione di accompagnamento degli aspiranti inquilini.

La stessa Associazione si assume il compito di erogare a inquilini e proprietari i benefici previsti nei precedenti punti, il cui onere è a carico di B.C.C., secondo modalità che verranno puntualmente definite con apposito accordo.

7) DURATA

Il presente accordo avrà durata fino al raggiungimento di 10 interventi e potrà essere rinnovato per interventi successivi secondo le disponibilità delle parti coinvolte.

Sesto San Giovanni, li.....

Per il Comune di Sesto San Giovanni.....

Per la Banca di Credito Cooperativo di Sesto San Giovanni.....

Per l'Associazione "una casa per...."