

Bozza di Linee di indirizzo per Protocollo d'Intesa

Tra il Comune di Genova, le Organizzazioni della Proprietà edilizia e le Organizzazioni dei conduttori in ordine alle attività e ai rapporti di collaborazione con l'Agenzia sociale della Casa.

Tra

il COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova, Via Garibaldi, 9 – codice fiscale - rappresentato dall'Assessore alle Politiche Abitative Bruno Pastorino,

e

- A.P.E. CONFEDILIZIA della Provincia di Genova, con sede in Genova, Via XX Settembre 41, rappresentata da
- A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case, con sede in Genova, Piazza Dante 8/5, rappresentata da
- A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, Via alla Porta d'Archi 12, rappresentata da
- U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Genova, Via XX Settembre 19, rappresentata da
- AN.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia, con sede in Genova, Via Dante 2/157 E, rappresentata da
- ASSOCASA Associazione nazionale sindacale inquilini e assegnatari per la casa, l'ambiente ed il territorio, con sede in Genova, Via Teglia 132 r, rappresentata da
- FEDERCASA Confsal con sede in Genova, rappresentata da
- S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio con sede in Genova, Piazza Campetto 10, rappresentato da
- S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari con sede in Genova, Galleria Mazzini 7/16, rappresentato da
- U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio con sede in Genova, Piazza

Colombo 4, rappresentata da

Le Parti premettono:

- l'attuale congiuntura economica, in particolare la crisi dei mercati finanziari e del sistema produttivo con le inevitabili ripercussioni sul mercato del lavoro, coinvolge in modo trasversale le categorie economiche e le famiglie, con un impatto negativo sulle diverse tipologie di reddito;
- il contesto economico e la contrazione dei cespiti reddituali hanno avuto pesanti ripercussioni sulle fasce sociali ed economiche più deboli della popolazione rendendo oltremodo difficoltoso sia l'accesso alla proprietà dell'abitazione e al credito immobiliare, sia la possibilità di accedere al libero mercato della locazione;
- le difficoltà incontrate dalle famiglie nell'accedere al mercato privato della locazione e nel pagamento dei canoni per i contratti di locazione già in essere, che gravano anche oltre il 50% del reddito, sono rese evidenti dall'incremento, nelle città a più alta tensione abitativa come Genova, delle procedure esecutive di sfratto per morosità;
- altrettante criticità possono trarsi dall'incremento dei pignoramenti immobiliari nei confronti di famiglie di piccoli proprietari non più in grado di far fronte ai pagamenti delle rate di mutuo per la prima casa di abitazione;
- in questo contesto l'analisi del fabbisogno abitativo primario relativo alla Città di Genova realizzata dalla Civica Amministrazione al fine dell'adeguamento del vigente Piano Urbanistico Comunale per le finalità previste dall'art.26 della Legge Regionale 3 dicembre 2007, n.38 "*Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo*" ha evidenziato una domanda di abitazione in locazione, con proiezione all'anno 2011, pari a: n. 350 strutture per l'inclusione sociale (sotto ERP), n. 3.133 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e n. 5.087 alloggi a canone moderato o concordato (sopra ERP);
- l'osservazione dei suddetti dati in ordine assoluto deve essere unita alla valutazione delle quote di incremento delle domande di ERP presentate nell'ultimo bando dell'anno 2009: sono state ricevute

3560 richieste per un alloggio pubblico, con un aumento del 11,25 % rispetto al bando precedente;

- la stessa analisi delle caratteristiche e dimensioni della domanda e dell'offerta abitativa a Genova ha altresì evidenziato che nel patrimonio abitativo cittadino esiste un numero di alloggi sfitti pari a circa 15.000 unità abitative;

- a fronte dell'allarmante aumento del fabbisogno abitativo primario registrato negli ultimi anni, ed in particolare dei nuclei famigliari in condizioni di emergenza abitativa, la Civica Amministrazione ha ritenuto inevitabile l'interruzione di ogni processo finalizzato alla dismissione del patrimonio abitativo pubblico;

- contestualmente alla non attivazione di ulteriori procedure massive di vendita del patrimonio comunale abitativo, negli ultimi anni la Civica Amministrazione ha destinato un numero crescente di risorse, a valere sul bilancio comunale nonché su finanziamenti ministeriali e regionali, per interventi di recupero del patrimonio esistente;

- a partire dall'anno 2006 la Civica Amministrazione ha impegnato un ammontare pari a circa 32.674.000 Euro in conto capitale, corrispondenti a finanziamenti comunali, regionali e ministeriali, per interventi di manutenzione e recupero del patrimonio abitativo comunale;

- contestualmente alla effettuazione di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo comunale la Civica Amministrazione ha promosso interventi di recupero del patrimonio abitativo pubblico e privato da destinare alla locazione per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERP, locazione a canone moderato e concordato, vendita convenzionata) tramite l'emanazione di un bando di social housing rivolto a operatori pubblici e privati, destinando a tale iniziativa sia risorse finanziarie regionali che elementi di premialità (riduzione o esenzione costi costruzione, varianti urbanistiche) a valere sulle risorse comunali;

- al fine di favorire il ricorso alla locazione a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3, della Legge n°431/1998 il Comune di Genova ha già introdotto la riduzione dell'aliquota ICI fino al 2 per mille per gli alloggi affittati a canone concordato e destinati a "prima casa di abitazione" del

conduttore;

- le stesse Organizzazioni della proprietà edilizia e le Associazioni degli inquilini hanno riconosciuto, nel quadro normativo vigente che disciplina il libero mercato della locazione, la validità e la opportunità offerta dal ricorso al canale della locazione a canone concordato, come manifestato dalle concrete attività svolte dalle associazioni per la stipulazione degli accordi territoriali, da ultimo l'accordo siglato dalle parti il 29 giugno 2007;

- la Regione Liguria, al fine di incentivare i proprietari ad affittare l'alloggio a canone moderato e concordato ha previsto, con la citata Legge Regionale 3 dicembre 2007, n°38, l'istituzione di un Fondo di garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento della eventuale morosità dell'inquilino, fino ad un massimo di 12 mensilità;

- il Fondo di garanzia regionale è uno strumento che offre la possibilità di ridurre l'entità del rischio per il locatore derivante dall'insolvenza del conduttore e quindi dal costituirsi di una morosità nei confronti della quale le normali procedure giudiziali non sempre costituiscono una tutela efficace e tempestiva;

- le tipologie di proprietari beneficianti della garanzia del Fondo regionale per la morosità sono le seguenti:

a) operatori pubblici e/o privati titolari di interventi di ERS a canone moderato nell'ambito di programmi di *social housing* realizzati con il contributo diretto e/o indiretto della Regione o dello Stato ed in attuazione di rapporti convenzionali con l'Amministrazione comunale;

b) operatori pubblici e/o privati che abbiano sottoscritto le convenzioni con il Comune nell'ambito delle quali sia previsto il vincolo di destinazione di alloggi – da realizzare o già esistenti - a *social housing* per la locazione a canone moderato, senza la previsione di contributi pubblici;

c) tutti i proprietari titolari di contratti di locazione stipulati tramite la mediazione dell'Agenzia sociale per la casa istituita dall'Amministrazioni comunale;

- il Comune di Genova partecipa alle iniziative rivolte all'incremento dell'offerta abitativa in

locazione a canone moderato e concordato con la attivazione del servizio di Agenzia sociale per la casa, avente le caratteristiche previste dalle Linee di indirizzo regionali;

- il progetto di costituzione dell'Agenzia sociale per la casa del Comune di Genova ha previsto una fase sperimentale di avvio del servizio a mezzo ufficio comunale e con modalità organizzative che ne rendono il meno oneroso possibile il funzionamento e consentono di valutarne l'efficacia in un periodo di tre anni;

- al progetto dell'Agenzia sociale per la casa hanno al momento aderito nove comuni facenti parte dell'Ambito territoriale istituito dalla Regione Liguria

Tutto ciò premesso le Parti

1) Riconoscono le condizioni di disagio e di estrema difficoltà in cui versano molti nuclei familiari genovesi, soprattutto nell'attuale congiuntura economica sfavorevole, nel riuscire a rendere effettivo e concreto il diritto all'abitazione, inteso quale diritto primario della persona e quale fondamentale requisito per lo sviluppo di un'esistenza dignitosa.

2) Riconoscono che l'attuale momento di difficoltà colpisce trasversalmente sia l'inquilino che il proprietario, per la flessione dei prezzi di mercato delle case, per le eventuali ripercussioni della morosità nel caso di affidamento in locazione e per l'alto numero di alloggi sfitti.

3) Riconoscono che il disagio abitativo e le sopra evidenziate criticità che colpiscono il settore delle abitazioni, con particolare riguardo all'accesso alla locazione, possono essere affrontate e risolte solo con uno sforzo congiunto che veda impegnate tutte le forze operanti sul campo, sia pubbliche che private.

4) Il Comune di Genova, per parte sua, riconosce il ruolo svolto dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari nella definizione delle norme contrattuali territoriali che disciplinano il libero mercato della locazione a canone concordato, di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n°431/1998 e nell'attivo ruolo svolto dalle stesse associazioni nel promuovere il ricorso a tale modalità di locazione, nella garanzia ad oggi prestata alle singole parti contrattuali in ordine alla

corretta applicazione.

5) Nel comune obiettivo di promuovere e incrementare il ricorso alla locazione a canone moderato e concordato, inteso come strumento contrattuale in grado di massimizzare l'utilità di entrambe le parti del rapporto di locazione, pur nella salvaguardia del principio della libertà di mercato, le parti firmatarie del presente atto riconoscono l'importanza di una concreta e reciproca collaborazione tra l'Agenzia sociale della casa del Comune di Genova e le Associazioni degli inquilini e dei proprietari, consapevoli che solo tramite uno sforzo comune sarà possibile perseguire tale ambizioso e condiviso obiettivo.

6) il Fondo di garanzia per le locazioni, istituito e disciplinato dalla Regione Liguria viene dalle parti riconosciuto quale ulteriore strumento, in aggiunta alla Agenzia sociale per la casa, per promuovere e incentivare l'immissione sul mercato della locazione di alloggi a canone moderato e concordato, in quanto tale strumento offre la possibilità di ridurre l'entità per il locatore del rischio derivante dall'insolvenza del conduttore.

7) La attivazione del Fondo di garanzia per le locazioni da parte dell'Ufficio comunale denominato Agenzia Sociale per la Casa, nel rispetto delle linee di indirizzo regionali che ne disciplinano il funzionamento, potrà avvenire:

a) per i nuovi contratti di locazione a canone concordato, di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n.431/1998, stipulati con l'assistenza congiunta e l'attività di verifica e controllo svolti dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari, presso i loro sportelli; sarà cura delle stesse Associazioni verificare e dichiarare la conformità dei contratti così stipulati alla disciplina di cui alla Legge n°431/1998 e agli accordi territoriali vigenti, con particolare riguardo alla superficie e alle caratteristiche dell'alloggio;

b) previo intervento delle agenzie immobiliari che aderiscono alle associazioni che firmeranno un analogo accordo;

c) per i contratti di locazione stipulati nell'ambito dell'azione diretta ed indiretta dell'Agenzia della

Casa, per alloggi messi a disposizione da operatori pubblici o privati che abbiano realizzato interventi di social housing per alloggi a canone moderato o concordato in attuazione di bandi regionali o della Civica Amministrazione, o in applicazione di normative urbanistiche;

d) per i contratti di locazione stipulati nell'ambito dell'azione diretta ed indiretta dell'Agenzia della Casa per alloggi messi a disposizione da istituzioni, fondazioni, aziende o società partecipate dal Comune di Genova;

e) per i contratti di locazione stipulati nell'ambito dell'azione diretta ed indiretta dell'Agenzia della Casa per alloggi messi a disposizione, in base a convenzioni, da enti ed organismi pubblici, società, enti, associazioni ed istituzioni private;

f) per i contratti di locazione nell'ambito delle restanti azioni indirette, sia che prevedano azioni di ripristino dell'appartamento, o meno, da parte dell'Agenzia Sociale per la Casa.

8) Al fine dell'accesso ai benefici previsti dal Fondo di garanzia regionale per le morosità, i contratti di locazione a canone moderato e concordato stipulati con l'assistenza delle Associazioni degli inquilini, dei proprietari e delle agenzie immobiliari aderenti alle associazioni firmatarie verranno presentati dalle stesse all'ufficio dell'Agenzia sociale per la casa la quale, verificherà la rispondenza dei requisiti degli inquilini nonché del requisito della "sostenibilità del canone" pattuito nel singolo contratto alle regole stabilite dalle linee di indirizzo regionali per il Fondo di garanzia.

Come stabilito dalla DGR n. 1754/2009 che stabilisce le linee di indirizzo per il Fondo di garanzia regionale il canone di locazione previsto dai contratti garantiti non potrà superare, in valore assoluto, l'importo annuo massimo ammissibile previsto dai provvedimenti regionali ai fini dei contributi del Fondo Sociale Affitti. Inoltre in base alle seguenti fasce di ISEE-fsa del nucleo familiare, il canone contrattuale di locazione non deve superare l'incidenza massima rispetto all'ISE-fsa indicata nella sottostante tabella:

Fascia	I max (CL/ISEfsa)	ISEEfsa
1	20,5%	10.251 – 11.250

2	22,0%	11.251 – 12.250
3	23,5%	12.251 – 14.300
4	25,0%	14.301 – 17.400
5	26,5%	17.401 – 30.600

9) Le Parti concordano sulla opportunità di effettuare incontri periodici per la verifica dell'andamento del mercato della locazione a canone moderato e concordato, sul funzionamento e l'efficacia del protocollo, dell'azione dell'Agenzia Sociale per la Casa, per l'esame delle problematiche eventualmente riscontrate nello svolgimento delle reciproche azioni e per la valutazione degli eventuali elementi correttivi.

Genova, 22 settembre 2010

il COMUNE DI GENOVA (l'Assessore alle Politiche della Casa Bruno Pastorino,

Le Organizzazioni:

- A.P.E. CONFEDILIZIA della Provincia di Genova
- A.P.P.C. Associazione Piccoli Proprietari Case
- A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
- U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
- AN.I.A.G. Associazione Inquilini Associati di Genova e Provincia
- ASSOCASA Associazione nazionale sindacale inquilini e assegnatari per la casa, l'ambiente ed il territorio
- FEDERCASA Confsal
- S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio (Stefano Salvetti)
- S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari (Antonio Molari)
- U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio (Antonio Donati)

**Dichiarazione a verbale n° 1 delle Associazioni degli inquilini SICET – SUNIA – UNIAT.**

Le sottoscritte Associazioni di rappresentanza degli inquilini propongono le seguenti modifiche al

testo del presente Protocollo d'intesa:

- 1) Inserire al punto 7, lettera A, dopo la frase "associazione degli inquilini e dei proprietari" la seguente frase "firmatarie del protocollo";
  
- 2) Inserire al punto 7, lettera E, dopo "istituzioni private" la seguente frase : "nonché da singoli proprietari";
  
- 3) Abrogare il punto 7, lettera F.

Genova, 22 settembre 2010

- S.I.C.E.T. Sindacato Inquilini Casa e Territorio (Stefano Salvetti)

- S.U.N.I.A. Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari (Antonio Molari)

- U.N.I.A.T. Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio (Antonio Donati)

