

0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

BOZZA

PROTOCOLLO D'INTESA PROMOSSO DALLA PREFETTURA DI BOLOGNA TRA TRIBUNALE DI BOLOGNA, REGIONE EMILIA-ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA, SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI, ISTITUTI DI CREDITO E FONDAZIONI BANCARIE, RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

Premesso che anche per l'anno 2011 nella provincia di Bologna permane alto il numero dei procedimenti di sfratto avviati e di quelli già definiti con convalida, con conseguenti disagi abitativi e tensioni sociali che rischiano di ulteriormente accrescersi;

Che un numero rilevante di procedure esecutive è riconducibile a casi di morosità del conduttore, determinata in misura notevole dalla perdita o diminuzione della capacità reddituale subita dalle famiglie in conseguenza della crisi economica e dei relativi effetti sui redditi delle famiglie;

Preso atto che il protocollo sottoscritto il 18 maggio 2010 e finalizzato alla sospensione per 12 mesi dell'esecuzione delle procedure di sfratto per morosità già convalidate e di quelle pendenti non ancora esecutive, non ha registrato i favorevoli esiti auspicati per varie ragioni, e principalmente perché al momento dello sfratto i rapporti tra proprietario e inquilino sono nella norma deteriorati e compromessi ed inoltre per la mancata previsione di una forma di soddisfacimento anche parziale dei crediti vantati dai proprietari locatori;

Dato atto della proposta formulata dal Tribunale Ordinario di Bologna di favorire, nell'ambito delle procedure di convalida del provvedimento di rilascio forzato dell'immobile, la ricerca di soluzioni concordate tra inquilino e proprietario con la finalità di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad una intesa per il normale ripristino o per il rinnovo del rapporto di locazione;

Ritenuta l'opportunità di avviare una nuova fase sperimentale, aggiornando il predetto protocollo, in particolare tenendo parzialmente in considerazione l'esigenza di ristoro in congrua misura del credito vantato dal proprietario anche attraverso l'erogazione di un contributo a fondo perduto;

Considerato che la Regione Emilia Romagna, nel confermare la messa a disposizione del fondo di € 400.000 previsto in relazione al Protocollo del 18 maggio 2010, ha assentito all'utilizzo dello stesso anche per l'erogazione di contributi a fondo perduto e che le Fondazioni della Cassa di Risparmio di Bologna, la Fondazione Del Monte di Bologna e della Cassa di Risparmio di Imola hanno parimenti confermato la disponibilità, per tale nuovo periodo sperimentale, delle somme a suo tempo stanziata quale Fondo di garanzia in favore degli Istituti di Credito aderenti al citato protocollo;

Tenuto conto che su tali possibilità le associazioni dei proprietari e le associazioni sindacali degli inquilini firmatarie della presente intesa hanno espresso il loro favorevole parere;

0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

Attesa la condivisione dell'iniziativa manifestata da Regione Emilia Romagna, Provincia di Bologna, Comuni di Bologna e Imola, ANCI, Fondazioni bancarie e istituti di credito già firmatari del precedente protocollo del 18 maggio 2010;

Con il presente accordo si conviene

di avviare una nuova fase sperimentale, aggiornando e modificando il Protocollo del 18 maggio 2010, ed in particolare che i fondi messi a disposizione a suo tempo dalla Regione Emilia Romagna e dalle sopra citate Fondazioni confluiscono rispettivamente in un Fondo di salvaguardia e in un Fondo di garanzia finalizzati a realizzare misure di sostegno abitativo alle famiglie colpite dagli effetti della crisi economica.

Le misure previste hanno carattere sperimentale fino al 31/12/2011.

Alla predetta data i soggetti firmatari dell'accordo valuteranno l'opportunità di prevedere la loro estensione a tutto il 2012 eventualmente nei termini e con le modalità che l'esperienza nel frattempo maturata consiglierà.

ART. 1 - FINALITA' DEL FONDO DI SALVAGUARDIA

Il Fondo di cui al presente articolo, costituito con la quota contributiva della Regione Emilia Romagna pari a € 400.000,00 e gestito dalla Provincia, è destinato all'erogazione di contributi a fondo perduto in favore di inquilini che, a causa degli effetti della crisi economica, dal 1° gennaio 2009 hanno subito una riduzione del reddito da cui è scaturita una situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione.

ART. 2 - BENEFICIARI

Possono richiedere l'accesso al fondo gli inquilini quando ricorrono i seguenti presupposti:

- possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'U.E., ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato;
- pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per la quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida ovvero quelli per cui è intervenuta la convalida ma per i quali non c'è stata ancora l'esecuzione;
- periodo massimo di morosità non superiore a 12 mesi;
- importo massimo di morosità non superiore ad € 8.000 per immobili situati nel comune di Bologna, € 6.500 per immobili situati negli altri comuni ad alta tensione abitativa; € 5.500 per tutti gli altri immobili;
- residenza nell'immobile oggetto della procedura di rilascio;
- possesso documentato di una situazione soggettiva per cui almeno uno dei componenti il nucleo familiare residente nell'immobile è un lavoratore dipendente, autonomo (anche piccolo imprenditore) o precario colpito dagli effetti della crisi economica per un evento intervenuto a partire dal 1° gennaio 2009 con conseguente riduzione della capacità reddituale (licenziamento per giustificato motivo, accordi con riduzione dell'orario di lavoro, cassa integrazione ordinaria o straordinaria, mobilità, mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico,

0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

chiusura di imprese registrate alla C.C.I.A.A. aperte da almeno 12 mesi), nonché sussistenza di prospettive di recupero di una capacità patrimoniale adeguata al soddisfacimento per il futuro degli impegni assunti relativi al contratto di locazione in corso o rinnovato;

- possesso di un reddito attuale I.S.E. non superiore a € 34.310,00, valore I.S.E.E. non superiore ad € 17.165,00;
- l'inquilino non deve risultare titolare di diritti di proprietà o comproprietà o altro diritto reale di godimento su beni immobili per quote pari o superiori al 50% relative ad immobili ad uso abitativo situati nella provincia di residenza.

ART. 3 – AMMONTARE DEL CONTRIBUTO

La morosità complessiva, aumentata nella misura del 5% in considerazione delle spese legali sostenute e forfettariamente considerate, viene decurtata nella misura del 20%, cifra a cui il proprietario rinuncia.

Il rimanente 80% è coperto per la metà (50%) da un contributo a fondo perduto che in ogni caso non può essere superiore ad € 3.000 per gli immobili ubicati a Bologna, € 2.300 per quelli cintura, ed € 2.000 per gli altri immobili.

L'erogazione del suddetto contributo è subordinata alla condizione che a quella data non sia ancora superata la metà della durata del contratto e, qualora tale periodo sia stato superato, alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

ART. 4 – PAGAMENTO DEL DEBITO RESIDUO

La quota rimanente – così come determinata all'art. 3 del presente protocollo – deve intendersi esclusivamente a carico dell'inquilino che dovrà restituire l'importo dovuto in un'unica soluzione.

A tal fine, l'inquilino potrà chiedere agli Istituti bancari che sottoscrivono il presente protocollo l'apertura di una linea di credito che copra fino ad un massimo del 50%, della somma residua.

Tale finanziamento, erogato al tasso di provvista ed integralmente garantito dal Fondo di garanzia di cui al successivo art. 5 (restando con ciò superata l'esigenza da parte degli istituti di credito della verifica circa la sussistenza di tutti i requisiti c.d. di bancabilità), dovrà essere restituito con rate da 18 e fino a 48 mensilità, a scelta dell'inquilino, secondo modalità da definirsi direttamente con la Banca interessata.

Analogamente, al fine di consentire un più incisivo accompagnamento dell'inquilino verso una situazione di piena autonomia nell'adempimento degli obblighi contrattuali inerenti il canone di locazione, l'interessato potrà chiedere per un anno un finanziamento mensile, alle stesse condizioni sopra specificate, pari al 30% del canone di locazione.

L'eventuale mancato pagamento delle rate del prestito concesso per tre mensilità comporterà la revoca del finanziamento e la richiesta, da parte dell'Istituto di credito, di recupero sul Fondo di garanzia.

ART. 5 – FONDO DI GARANZIA

Al fine di garantire i crediti vantati dagli istituti bancari verso il locatore è costituito un Fondo di Garanzia pari ad € 500.000 cui concorrono la Fondazioni bancarie firmatarie del presente

0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

accordo. Il Fondo di cui al presente articolo, che garantisce i crediti assunti dalle banche nella loro totalità, è gestito dalla Provincia di Bologna secondo modalità tecniche che saranno successivamente definite e comunque senza oneri a carico del predetto Ente.

ART. 6 – CONDIZIONI PER L'ACCESSO

I beneficiari delle misure previste dal presente protocollo, in possesso dei requisiti di cui all'art.2, dovranno sottoscrivere un accordo contenente a pena di inammissibilità: l'accettazione del proprietario dell'immobile alla rideterminazione delle somme dovute secondo i criteri di calcolo di cui agli artt. 3 e 4; l'assunzione dell'obbligo da parte dell'inquilino di corrispondere al proprietario la somma residua, quale risultante dagli artt. 3 e 4 citati, in una unica soluzione con la precisazione se intenda avvalersi del finanziamento di cui all'art. 4. Il proprietario da parte sua si impegna a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno dell'inquilino.

ART. 7 – MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO PER LA RICERCA DI UNA SOLUZIONE ABITATIVA ALTERNATIVA

L'inquilino sotto procedura di sfratto o nei confronti del quale lo sfratto sia già stato convalidato ma non ancora eseguito che abbia trovato un nuovo alloggio potrà richiedere un finanziamento a fondo perduto -sempre che sia in possesso dei requisiti di cui all'art.2 - nella misura di 1/3 dell'eventuale caparra necessaria per la stipula del nuovo contratto di locazione. Detto contributo verrà erogato al rilascio avvenuto dell'immobile.

ART. 8 – PROCEDURA

Nel rispetto del protocollo operativo allegato al presente accordo, di cui fa parte integrante, l'accordo sottoscritto dalle parti – che a tal fine potranno avvalersi della consulenza delle rispettive associazioni ed organizzazioni di categoria –dovrà essere depositato dinanzi al Giudice competente alla trattazione della controversia per la convalida dello sfratto o per il rilascio dell'immobile.

Il Giudice, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti, concede un termine di grazia, al termine del quale, verificato che sono soddisfatte tutte le condizioni previste nell'accordo, dichiarerà cessata la materia del contendere ovvero l'estinzione del giudizio.

La fruizione delle misure di sostegno di cui al presente Protocollo costituirà elemento di valutazione da parte del Giudice competente qualora il beneficiario delle stesse dovesse risultare nuovamente inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione ai fini di una più rigorosa valutazione nella concessione del termine di grazia della nuova procedura.

ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI

La concessione dei contributi di cui al presente accordo lascia salve le eventuali ulteriori forme di sostegno economico di cui dovessero usufruire gli interessati.

0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

PROTOCOLLO OPERATIVO

Al fini dell'attuazione delle misure straordinarie definite con il presente protocollo i soggetti firmatari si impegnano a realizzare le seguenti azioni:

PREFETTURA DI BOLOGNA:

- svolge una azione di monitoraggio sull'applicazione del protocollo anche attraverso l'istituzione di un specifico osservatorio;
- promuove la conoscenza del Protocollo attraverso il sito web istituzionale;
- al termine del periodo di applicazione sperimentale del protocollo renderà disponibili i dati relativi alla sua applicazione;
- promuoverà, ove se ne ravvisi l'opportunità, le azioni necessarie volte alla prosecuzione degli interventi per l'anno 2012.

REGIONE EMILIA ROMAGNA:

- conferma la messa a disposizione della somma di € 400.000, 00 quale contributo anche a fondo perduto per le finalità previste dal presente protocollo;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- definisce con la Provincia di Bologna le modalità di amministrazione del Fondo.

PROVINCIA di BOLOGNA:

- gestisce il Fondo di salvaguardia secondo le modalità definite con la Regione;
- gestisce il Fondo di garanzia secondo le modalità definite con le Fondazioni bancarie;
- verifica i requisiti di ammissibilità alle misure straordinarie definite con il protocollo (art. 2), d'intesa con i competenti Servizi del comune di residenza dell'inquilino;
- comunica mensilmente alla Prefettura i dati relativi alle domande di accesso pervenute al Fondo;
- Individua un referente per la raccolta delle domande di accesso al Fondo e per la relativa istruttoria;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- promuove la conoscenza del protocollo tra tutti i Comuni della provincia.

COMUNI della provincia di BOLOGNA:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- promuovono la conoscenza del protocollo presso i servizi sociali del quartiere;
- verificano d'intesa con la Provincia la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2;
- assicurano la presenza di un referente del Comune il giorno dell'udienza al fine di collaborare all'avvio dell'istruttoria di cui al presente accordo, con particolare riguardo agli aspetti finalizzati alla verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2.



0516401777



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

TRIBUNALE di BOLOGNA:

- gestisce in un'unica aula e in un'unica giornata settimanale (lunedì) le udienze di tutte le convalide di sfratto da abitazioni in locazione per morosità richieste dai proprietari;
- alla prima udienza di convalida dello sfratto il Giudice concede un rinvio per consentire alle parti di ricercare un accordo nell'ambito delle linee definite dal presente Protocollo, informandole sulle possibilità dallo stesso offerte;
- alla nuova udienza il Giudice, preso atto dell'intervenuto accordo che deve essere depositato dalle parti unitamente all'attestazione della Provincia circa la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 2 verificati d'intesa con i competenti Servizi del Comune di residenza dell'inquilino, fissa un termine di grazia al termine del quale, verificato l'adempimento delle parti agli obblighi assunti, dichiara cessata la materia del contendere ovvero l'estinzione del giudizio;
- qualora il beneficiario del contributo dovesse risultare nuovamente inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, il Giudice valuterà tale circostanza ai fini della concessione del termine di grazia nella nuova procedura esecutiva.

ISTITUTI di CREDITO

- erogano il finanziamento richiesto sulla base del presente accordo e corredato dall'attestazione di cui al punto precedente;
- individuano due referenti per ogni istituto competenti a ricevere le istanze di finanziamento.

FONDAZIONI BANCARIE

- confermano la messa a disposizione della somma complessiva di € 500.000 (così suddivisa: Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna € 250.000, Fondazione del Monte € 200.000, Fondazione Cassa di Risparmio di Imola € 200.000) come Fondo di garanzia per le finalità previste dal presente protocollo;
- definiscono con la provincia le modalità di gestione del Fondo

SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterranno opportuna;
- assicurano l'assistenza ai proprietari che vogliono avvalersi del protocollo.

SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEGLI INQUILINI:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterranno opportuna;
- raccolgono le domande di accesso al Fondo e le inoltrano alla Provincia;
- assistono l'inquilino fin dalla prima udienza nella fase di richiesta del finanziamento, svolgendo anche una eventuale azione di accompagnamento agli sportelli bancari.

Bologna,