

TITOLO STRUMENTO

Sistema di incentivi per inquilini e proprietari previsti dalle ASLO

OBIETTIVO

Favorire la mobilità abitativa mettendo in contatto proprietari privati di alloggi e famiglie vulnerabili, promuovendo, attraverso un sistema di incentivi, la sottoscrizione di contratti concordati di lunga durata.

CONDIZIONI DI APPLICABILITA'

Possono accedere al riparto delle risorse i Comuni ad alta tensione abitativa (definiti dalla Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003) e Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti. La partecipazione è subordinata al cofinanziamento comunale che deve essere pari almeno al 10% del contributo regionale.

I contributi erogabili sono finalizzati a promuovere la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'art 2, comma 3, della legge 09/12/98, n. 431, a canoni inferiori al libero mercato (ad esclusione dei contratti che riguardano alloggi accatastati in categoria A1, A7, A8 e A9). È ammessa la rinegoziazione a canoni inferiori di contratti in corso di validità, decorso almeno un anno dalla data di stipula,

in caso di mutate condizioni economiche del locatario intervenute successivamente alla sottoscrizione del contratto, che abbiano determinato difficoltà o impossibilità al pagamento del canone (tali condizioni sono accertate dalla Commissione Comunale).

La prima sperimentazione piemontese si avvia a Torino, nel 2000, con Lo.C.A.Re., Centro Servizi nato con l'obiettivo di favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione, a titolo completamente gratuito e intervenendo con incentivi una tantum e a fondo perduto.

ATTIVO DA

Attivo a livello regionale dal 2015, con deliberazione n. 36-1750 del 13/07/15, attraverso la quale la Giunta Regionale ha approvato le linee di intervento regionali in materia di politiche abitative nel settore dell'affitto per l'anno 2015, comprendendo tra queste il sostegno alla creazione e sviluppo, laddove esistenti, di sportelli comunali denominati Agenzie Sociali per la Locazione (ASLO).

BENEFICIARI

Tutti i cittadini di nazionalità italiana, di un paese dell'Unione Europea e, in caso di cittadini non appartenenti all'U.E., in possesso di un regolare titolo di soggiorno. I cittadini interessati a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione a canone concordato devono rivolgersi allo sportello dell'Agenzia sociale per la locazione del Comune di futura residenza. Sono considerabili "beneficiari" anche i proprietari di alloggi disponibili a concedere il proprio bene in locazione a inquilini regolati dall'ASLO.

ATTIVATORE DELLO STRUMENTO E TEMPI DI ATTIVAZIONE

L'attivatore dello strumento può essere l'inquilino in condizioni di vulnerabilità, in cerca di una soluzione abitativa sostenibile. Si rivolgono alle ASLO anche i proprietari di alloggi interessati a mettere la propria risorsa abitativa a disposizione dello sportello comunale per questa utenza. Compito delle ASLO è il *matching* tra la domanda e l'offerta abitativa disponibile, e la definizione della quota di contributi a fondo perduto erogabili per i locatari (inquilini) e per i proprietari (locatori). I tempi di attivazione dello strumento sono estremamente variabili, in funzione della disponibilità di risposte abitative congrue alla domanda. I tempi di liquidazione dei contributi dipendono dalla maggiore (o minore) complessità burocratico/gestionale che li regola e dall'effettiva disponibilità di risorse economiche comunali.

DESCRIZIONE

Nei Comuni ove è stata istituita una ASLO, questa agisce a diretto contatto con i potenziali inquilini in condizioni di vulnerabilità abitativa - in possesso di determinati requisiti (vedi seguito), che necessitano di trovare un alloggio in locazione idoneo al proprio fabbisogno e che possono usufruire di incentivi economici "una tantum" proporzionati alle proprie condizioni socio-economiche - e con i proprietari di alloggi potenzialmente adatti ad essere concessi in locazione, che godono di contributi a fondo perduto "una tantum" di misura variabile in rapporto alla tipologia di contratto (sempre a canone concordato, da 3+2 anni a 6+2 anni) che sono disponibili a stipulare. In aggiunta a ciò, costoro, godono poi delle agevolazioni fiscali previste per chiunque stipuli un contratto d'affitto convenzionato.

Il sistema degli incentivi "una tantum" previsti - e liquidabili anche in più soluzioni - comprende

1. contributi a fondo perduto per il locatari di importo corrispondente a

- 8 mensilità del canone per beneficiari con ISEE inferiore a
- 6.241,67 euro 6 mensilità del canone per beneficiari con ISEE
- inferiore a 10.310 euro

Tali somme possono essere liquidate dal Comune direttamente al proprietario, sulla base di apposita delega rilasciata dal richiedente beneficiario.

2. contributi a fondo perduto per i proprietari di importo variabile crescente in relazione alla durata del contratto, compreso tra un minimo di 1.500 euro ed un massimo di 3.000 euro. In caso di rinegoziazione a canoni inferiori di contratti in corso di validità, il contributo concedibile al proprietario è commisurato, anche in deroga al limite minimo, alla riduzione del canone rinegoziato ed è soggetto a verifica da parte della Commissione Comunale.

Tali contributi non sono cumulabili con i contributi concessi con il Fondo Morosità Incolpevole (FIMI).

Gli inquilini potenziali beneficiari debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o dell'UE, o in possesso di regolare titolo di soggiorno se extracomunitario
- ISEE non superiore a 26.000 euro
- residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno 1 anno nel Comune sede di Agenzia o nei Comuni appartenenti alla medesima rete di Agenzie
- non titolarità da parte del richiedente e degli altri componenti del nucleo familiare di diritti esclusivi di proprietà (salvo che si tratti di nuda proprietà), usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A3, A7, A8, A9, ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastala A3, ubicati sul territorio della Provincia di residenza
- per gli under 35 in uscita dal nucleo familiare di origine e per le vittime di violenza i requisiti soggettivi sono riferiti al nucleo costituendo.

Il contributo non può essere replicato, per i proprietari, sulla medesima unità immobiliare e, per gli inquilini, in capo al medesimo beneficiario o ad altri componenti del nucleo familiare,

VANTAGGI non alla regolare scadenza del contratto di locazione, fatti salvi casi di forza maggiore accertati dalla Commissione Comunale.

- Si tratta di uno strumento che consente di "rendere fruibile, quale risposta abitativa sostenibile e non emergenziale per nuclei di fascia grigia" gli alloggi disponibili sul mercato privato della locazione. Nel rispetto delle norme regionali e dei principi di carattere generale, è comunque facoltà dei Comuni sede di Agenzia il "poter adattare" le modalità operative di gestione alle particolarità del contesto socio-economico.
- offre forme di supporto economico - contributi "una tantum" per inquilini e incentivi per proprietari - piuttosto significativi, e proporzionati secondo la fragilità del locatario e la disponibilità del locatore

LIMITI offre risposte abitative ai soggetti/nuclei aventi un reddito insufficiente per locare autonomamente un alloggio sul mercato privato, ma troppo alto per accedere alle misure di ERP.

- si tratta di uno strumento nato per favorire l'incontro tra domanda abitativa "di fascia grigia" ed offerta sul mercato privato della locazione. Il fatto che - secondo la normativa regionale - si rivolga anche ad una platea di potenziali beneficiari titolari di un ISEE anche inferiore a 6.241,67 euro rende evidente il fatto che si sta sempre più rivolgendo anche a chi è considerabile "povero", dunque non a "rischio povertà". Questa "apertura" rischia di rendere lo strumento meno efficace, perché
 - si "piega" uno dei pochi strumenti "di prevenzione" della povertà abitativa, in uno strumento di "gestione della povertà abitativa", in assenza di sufficienti risposte di ERP sul territorio
 - si riduce l'interesse e la disponibilità dei potenziali proprietari, meno inclini a concedere in locazione il proprio alloggio - seppur godendo dei previsti contributi - a nuclei in condizioni di povertà, perché dubbiosi circa la sostenibilità di lungo periodo
- i tempi di liquidazione dei previsti contributi rischiano di essere lunghi, in funzione dei tempi tecnici di erogazione dei Comuni e della effettiva disponibilità di risorse economiche da

RIFERIMENTI costoro. Questo rischia di minare la fiducia costruita con i potenziali locatori e di mettere in discussione la credibilità dello strumento stesso.

- <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/ageLocazione.htm>
- <http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2015/48/suppo1/00000128.htm>