

GIUNTA COMUNALE DI BRESCIA

Delib. n. 748 - 6.12.2016

OGGETTO: Area Sociale: Persona, Famiglia, Comunità e Inclusione Sociale. Settore Casa, Lavoro e Inclusione Sociale. Attuazione dei nuovi progetti finanziati dai fondi regionali già stanziati nell'ambito delle iniziative sperimentali per il mantenimento dell'abitazione in locazione e la mobilità nel mercato privato della locazione.

La Giunta Comunale

Premesso che l'Amministrazione comunale si è espressa favorevolmente in merito alle proposte progettuali per l'utilizzo dei fondi regionali già stanziati nell'ambito delle Iniziative sperimentali per il mantenimento dell'abitazione in locazione e la mobilità nel mercato privato della locazione, di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1032 del 5 dicembre 2013 e n. 2207 del 25 luglio 2014;

Rilevato che a seguito degli approfondimenti svolti con la Direzione Casa regionale sono state ulteriormente definite le proposte progettuali che sono state valutate positivamente da questo organo in data 27 settembre 2016;

Verificato che la Regione Lombardia, anche a seguito delle osservazioni pervenute dai Comuni, con deliberazione della Giunta Regionale n. X/5644 del 3 ottobre 2016 ha introdotto alcuni elementi di modifica ai limiti di accesso e all'impiego delle risorse per le due misure sopra citate, al fine di agevolare il loro utilizzo;

Considerato altresì che la Direzione Casa regionale con nota pervenuta il 9.11.2016 prot. n. 177324 ha validato le proposte trasmesse con nota prot. n. 152134 del 3 ottobre 2016, in merito all'utilizzo dei fondi già trasferiti al Comune di Brescia;

Ritenuto pertanto necessario dare corso all'aggiornamento delle iniziative;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in

data 24.11.2016 dal Responsabile del Settore Casa, Lavoro e Inclusione sociale e in data 28.11.2016 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Ritenuto di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000, al fine di poter dare attuazione ai progetti presentati secondo le tempistiche comunicate alla Regione Lombardia;

Con i voti favorevoli di tutti i presenti;

d e l i b e r a

- a) di dare atto della validazione da parte della Regione Lombardia delle proposte di modifica alle Iniziative sperimentali per il mantenimento dell'abitazione in locazione e la mobilità nel mercato privato della locazione, di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1032 del 5 dicembre 2013 e n. 2207 del 25 luglio 2014;
- b) di approvare conseguentemente le nuove linee d'intervento illustrate nella scheda progettuale, allegata al presente atto;
- c) di dare atto che il dirigente responsabile del Settore Casa, Lavoro e Inclusione Sociale adotterà tutti gli atti per dare attuazione alle iniziative sopracitate secondo le modifiche introdotte;
- d) di dichiarare, con voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile;
- e) di darne comunicazione mediante elenco ai Capigruppo Consiliari e di metterla a disposizione dei Consiglieri presso la Segreteria Generale.

COMUNE DI BRESCIA
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.C. DEL
COMUNE DI BRESCIA IN DATA 6.12.2016

N. 748

PROPOSTA DI UTILIZZO DELLE RISORSE
GIA' STANZIATE DA REGIONE LOMBARDIA PER IL COMUNE DI BRESCIA
NELL'AMBITO DELLE INIZIATIVE SPERIMENTALI
E A SOSTEGNO DELLA MOBILITA' NEL SETTORE DELLA LOCAZIONE

PREMESSA

I fondi regionali stanziati per le "Iniziative sperimentali volte al sostegno ai cittadini per il mantenimento dell'abitazione in locazione" previste dall'Accordo di collaborazione con Regione Lombardia, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 415 del 22 luglio 2014, ammontano a complessivi 1.227.612,26 €. L'erogazione di tali somme al Comune di Brescia è vincolata a specifiche fasi di attuazione e finora è stata pari al 60%, per complessivi 736.567,36 €. Il restante 40%, pari a 491.044,90 €, è erogabile in caso di utilizzo di almeno il 50% delle risorse previste dal budget progettuale.

Sono già state avviate nello scorso biennio quattro linee d'intervento con l'impiego di risorse per un importo pari a 44.643,43 €.

Nel corso dell'anno 2015 è stata data attuazione anche alle "Iniziative a sostegno della mobilità nel settore della locazione" di cui all'allegato 2 alla deliberazione di Giunta Regionale n. 2207 del 25 luglio 2015. Il finanziamento regionale previsto di 361.164,93 di cui la quota di 300.983,94 € è stata erogata al Comune di Brescia mentre l'importo di 60.180,99 € potrà essere erogato alla rendicontazione delle risorse economiche già trasferite. In questo caso il bando pubblicato, rivolto alla grande proprietà edilizia per cui era richiesto la disponibilità a locare di un lotto minimo di 10 alloggi per cui si prefigurava un contributo al locatore fino al 25% dei canoni di locazione per i primi tre anni non ha raccolto adesioni.

I fondi regionali immediatamente disponibili per la parte riferita alle "Iniziative sperimentali" ammontano pertanto a 691.923,93 a cui potrebbero sommarsi ulteriori 491.044,90.

La quota di finanziamento regionale "Iniziative a sostegno della mobilità nel settore della locazione" è invece di 300.983,94 cui potrebbero sommarsi ulteriori 60.180,99 €.

Con deliberazione della Giunta Regionale 5450 del 25 luglio 2016 la Regione Lombardia per il corrente anno intende promuovere interventi volti al contenimento dell'emergenza abitativa ed al sostegno del mantenimento dell'abitazione in locazione per i comuni ad alta tensione abitativa anche alla luce del mancato finanziamento statale del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione previsto dall'art. 11 della legge 431/98. Le risorse destinate al Comune di Brescia sono pari a 216.480,00 € ed è data facoltà all'ente di attivare una o entrambe delle azioni previste che configurano: per la MISURA 1 il reperimento di nuovi alloggi nel mercato privato da destinare alle emergenze abitative con l'affitto diretto e/o intermediato di alloggi temporanei da parte del Comune per gli inquilini sfrattati o in emergenza abitativa, in attesa di una soluzione stabile. Per la MISURA 2 l'obiettivo è quello di sostenere famiglie con morosità incolpevole ridotta, che non abbiano un sfratto in corso tramite l'erogazione di un contributo dal Comune al

proprietario, a condizione che si impegni a non effettuare lo sfratto per almeno 12 mesi e sia disponibile a non aumentare il canone.

Anche alla luce della mancata indicazione del bando per il sostegno all'affitto si ritiene di concentrare le risorse sulla MISURA 2, fondi che saranno trasferiti ai Comuni entro il mese di settembre 2016, mentre al fine di dare attuazione a un'iniziativa per gli inquilini sfrattati s'intende utilizzare parte delle risorse regionali già trasferite per le Iniziative sperimentali come si dettaglierà in seguito.

Al fine di concretizzare le proposte già trasmesse nel corso del mese di aprile 2016 alla Direzione Casa della Regione Lombardia e sulla scorta dei colloqui con i funzionari regionali s'intende sottoporre alla validazione della cabina di regia regionale i seguenti progetti di riutilizzo dei fondi.

Proposte progettuali.

1 Bando Promozione della locazione a canone sostenibile di appartamenti sfitti

S'intende riproporre l'avviso pubblico inizialmente rivolto alla grande proprietà edilizia senza vincoli in ordine al numero di alloggi per cui esprimere l'interesse alla locazione, consentendo così la possibilità di partecipazione anche ai piccoli proprietari di immobili. L'iniziativa ha come obiettivo il reperimento di appartamenti, nell'ambito del mercato privato della locazione, che, a fronte di un contributo pubblico, possano essere affittati, a nuclei famigliari a basso reddito. Il contratto di locazione dovrà essere stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431, con un canone di valore inferiore al limite massimo previsto dall'accordo territoriale del 13 maggio 2003 come modificato in data 20 aprile 2011 e comunque un canone annuo non superiore a € 7.200,00.

L'obiettivo è quello di consentire di reperire un alloggio in locazione ad un canone sostenibile, garantendo in questo modo il diritto all'abitazione ad una fascia di utenti che pur non avendo livelli di reddito tali da permettere l'accesso all'ERP hanno comunque difficoltà a sostenere un canone di locazione di mercato.

L'incentivo alla locazione per i proprietari è un contributo una tantum fino al 30% del valore locativo a valere sul canone di locazione stabilito per il primo triennio.

S'intende allineare l'indicatore della situazione economica dei nuclei conduttori con il valore individuato per il supporto ai nuclei in situazione di morosità incolpevole contenuta DGR 5450 del 25/7/2016 e pertanto l'ISEE non dovrà superare il valore di 15.000,00 €.

L'iniziativa riguarda i proprietari di appartamenti sfitti che siano immediatamente disponibili per la locazione. La stessa ha come esplicito obiettivo il reperimento di appartamenti, nell'ambito del mercato privato della locazione, che, a fronte di un contributo pubblico, possano essere affittati, a nuclei famigliari ad un canone concordato e calmierato.

La situazione del mercato immobiliare nell'ambito del territorio cittadino rivela un elevato numero di alloggi non occupati (sfitti o invenduti), che non vengono immessi nel mercato della locazione a causa, tra l'altro, del timore dei proprietari di non essere garantiti contro l'eventualità d'insolvenza da parte degli inquilini.

D'altra parte si rileva che la crisi economica in atto determina, per molti nuclei famigliari a basso reddito derivante da perdita di lavoro parziale o periodi di cassa integrazione, un'oggettiva difficoltà a sostenere un canone di locazione calcolato sulla base delle sole valutazioni economiche di mercato.

Con la presenta iniziativa si vuole favorire il riposizionamento sul mercato degli appartamenti sfitti anche grazie ad un contributo pubblico che possa garantire un'entrata certa per i proprietari, a fronte di una disponibilità degli stessi a concordare con il Comune un canone calmierato e sostenibile per gli inquilini a basso reddito.

Finalità

Riposizionare nel mercato della locazione immobili, già realizzati ed abitabili, che a causa dell'incertezza dell'attuale fase economica non sono attualmente collocati nel mercato immobiliare per la vendita o l'affitto.

L'obiettivo speculare è quello di consentire a soggetti con indicatore della situazione economico fino a massimo 15.000,00 € di reperire un alloggio in locazione ad un canone per gli stessi sostenibile, garantendo in questo modo il diritto all'abitazione ad una fascia di utenti che pur non avendo livelli di reddito tali da permettere l'accesso all'ERP hanno comunque difficoltà a sostenere un canone di locazione di mercato.

Modalità attuative

Tramite avviso pubblico saranno raccolte le dichiarazioni d'interesse di proprietari immobiliari disposti a locare, con contratto a canone concordato, propri appartamenti.

Valutate le condizioni degli immobili segnalati, il Comune proporrà un abbattimento del canone di locazione. La proposta di contributo potrà variare in relazione all'ISEE dell'inquilino: 30% del canone annuo per ISEE fino a 9.000,00 €, 25% per ISEE compresi tra 9.000,01 e 12.000 € e 20% per ISEE compresi tra 12.000,01 e 15.000,00 € per i primi tre anni della durata contrattuale. La riduzione del canone sarà coperta da un contributo pubblico di pari importo, che sarà corrisposto alla proprietà, in un'unica soluzione, all'atto della presentazione del contratto sottoscritto.

Gli alloggi nell'ambito del territorio comunale dovranno essere di categoria di tipo catastale A2 / 3 / 4 / 5.

I soggetti proprietari all'atto di presentazione dichiarazione d'interesse devono assumere formale impegno ad affittare gli appartamenti segnalati con contratto a canone concordato. Detto canone dovrà avere un valore inferiore al limite massimo previsto dall'accordo territoriale definito in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque un canone annuo non superiore a € 7.200,00.

Il Comune provvederà a pubblicizzare sul proprio sito Internet gli elenchi degli appartamenti segnalati dai proprietari. Il locatore presenterà istanza per la corresponsione del contributo una volta individuato il potenziale affittuario in possesso dei requisiti previsti. La liquidazione dello stesso avverrà alla presentazione del contratto registrato.

Il Comune si riserva di effettuare controlli sul rispetto dei contenuti dell'accordo territoriale in relazione al calcolo del valore del canone di locazione.

I contributi saranno erogati fino ad esaurimento delle risorse disponibili.

Requisiti per l'ammissione all'iniziativa sperimentale

I soggetti proprietari proponenti devono possedere i seguenti requisiti:

1. essere proprietari di alloggio sfitto nell'ambito del territorio comunale di categorie di tipo catastale A2 /3/4/5
2. il contratto proposto a canone concordato dovrà avere un canone annuo non superiore a € 7.200,00

Gli inquilini con cui si andranno a stipulare i contratti d'affitto dovranno possedere i seguenti requisiti:

1. residenza nel territorio comunale
2. avere la cittadinanza italiana o di un stato dell'Unione Europea, oppure essere nella condizione di straniero in regola con la vigente normativa in materia di immigrazione;
3. possedere un indicatore della situazione economica del nucleo familiare misurato tramite ISEE entro un massimo di 15.000,00 €.

Realizzazione del progetto

S'intende avviare l'iniziativa, con l'approvazione del bando pubblico rivolto ai proprietari di alloggi entro il 31 dicembre 2016 e dare corso alla raccolta e gestione delle istanze di partecipazione nel corso del 2017.

Risorse economiche previste

Si ipotizza l'utilizzo di fondi regionali per 496.453,93 €.

2 Cohousing per nuclei sottoposti a procedure esecutive di sfratto

L'iniziativa di cohousing che s'intende sperimentare è mirata in una prima fase all'individuazione di interlocutori con disponibilità di strutture o alloggi sul territorio comunale con le caratteristiche idonee ad ospitare nuclei familiari in situazione di emergenza alloggiativa.

I soggetti interessati dovranno essere in grado di garantire la gestione degli spazi ed un supporto per il recupero dell'autonomia da parte dei nuclei individuati dal Comune.

Al fine di favorire la mobilità del settore della locazione con questo progetto ci si propone da un lato consentire ai nuclei familiari sottoposti a procedura di sfratto di rimanere uniti nella fase dell'emergenza. La residenza rappresenterebbe una soluzione transitoria per consentire ai nuclei familiari di cercare un nuovo alloggio nell'ottica di una ripresa dalle difficoltà economiche contingenti (licenziamenti, cassa integrazione, mancato rinnovo dei contratti).

L'iniziativa fornendo ospitalità temporanea ai soggetti sottoposti a procedura esecutiva consentirebbe alla proprietà degli immobili di rientrare nella disponibilità degli appartamenti da reinserire nel mercato locativo.

Finalità

Intervenire sul problema dell'emergenza abitativa, in forte crescita sul territorio del Comune.

Aumentare le opportunità abitative anche attraverso forme sperimentali di convivenza fra persone e/o nuclei familiari.

Promuovere e favorire un percorso di graduale autonomia dei soggetti coinvolti, nuclei familiari e persone singole in stato di fragilità economica e sociale, sottoposti a sfratto o inadempienza contrattuale per l'alloggio di domicilio.

Potenziare il rilancio del mercato immobiliare locale, al momento in crisi, attraverso azioni di integrazione e mediazione fra proprietari di immobili e persone richiedenti alloggio, garantendo il ripristino degli alloggi concessi in affitto, nonché interventi di mediazione e supporto per la gestione dei rapporti fra locatori e conduttori.

Modalità attuative

Con la pubblicazione di un avviso pubblico l'ente intende acquisire manifestazioni d'interesse da parte di interesse Cooperative sociali e loro Consorzi o soggetti del Terzo Settore, interessati a partecipare alla procedura negoziata finalizzata all'affidamento del servizio integrato di emergenza abitativa temporanea per persone fragili sottoposte a sfratto.

L'iniziativa è rivolta ai nuclei familiari/persone singole fragili che, in seguito a sfratto, si trovano in condizioni di emergenza abitativa temporanea, non avendo un posto dove potersi trasferire dopo l'uscita dalla loro abituale dimora.

Requisiti dei soggetti partecipanti

Potranno partecipare alla manifestazione di interesse Cooperative sociali e loro Consorzi o soggetti del Terzo Settore anche in Associazioni temporanee di impresa, che abbiano affrontato esperienze analoghe di gestione di alloggi o strutture destinate a persone in situazioni di disagio economico e/o sociale.

Ai soggetti partecipanti sarà richiesto un progetto volto ad individuare forme sperimentali di accoglienza abitativa rivolta alle persone/nuclei in situazione di disagio economico e/o sociale, anche attraverso il reperimento di alloggi privati, descrivendo nello specifico le azioni che intendono mettere in campo per garantire la sostenibilità economica e sociale del progetto.

Destinatari dell'iniziativa

Persone singole e nuclei familiari che vivono differenti situazioni di disagio legato all'impossibilità di fruire di soluzioni abitative alternative in quanto sottoposti a procedura di sfratto o in stato di inadempienza contrattuale per l'alloggio di domicilio.

Realizzazione del progetto

Si valuta di dare corso alla prima fase del progetto, con la pubblicazione dell'avviso pubblico per la manifestazione d'interesse, entro il 31 dicembre 2016. La fase sperimentale per l'individuazione del soggetto attuatore e la definizione degli aspetti gestionali si concretizzerà nel corso dell'anno 2017.

Risorse economiche previste

Si ipotizza l'utilizzo di fondi regionali per 496.453,93 €.

3 Sostegno degli inquilini in difficoltà con il pagamento del canone di locazione

Il Comune di Brescia ha deciso di aderire alla MISURA 2 prevista dalla DGR 5450 del 25 luglio 2016 ritenendo che l'iniziativa sia in grado di sopperire almeno in parte alla mancanza del Fondo Sostegno Affitto per la corrente annualità. L'amministrazione ha deciso pertanto di integrare con fondi propri le risorse messe a disposizione dalla Regione Lombardia al fine di sostenere le famiglie con morosità incolpevole ridotta al fine di prevenire l'avvio delle procedure di sfratto.

L'iniziativa è in linea con l'attività di mediazione svolta dall'Ufficio Casa nell'ambito del progetto contenimento sfratti e delle linee d'intervento ricomprese nelle iniziative sperimentali a cui è già stata data attuazione. La misura ha inoltre tra le sue finalità quella di favorire la stipula di contratti a canone concordato.

Sulla base della prima rendicontazione prevista per il 31 dicembre 2016 si valuterà se riproporre la medesima iniziativa per l'annualità 2017, prorogando il bando per la raccolta delle domande e valutando la possibilità di apportare delle modifiche anche sulla scorta delle criticità eventualmente rilevate, con l'opzione di utilizzare le risorse già stanziare per le Iniziative sperimentali e per il sostegno alla mobilità nel settore della locazione.

Risorse economiche previste

Si ipotizza l'utilizzo di fondi regionali per 491.044,90 €.