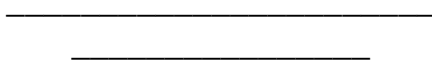




REGOLAMENTO AGENZIA PER LA CASA DEL COMUNE DI MANFREDONIA



Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 10/08/2023

Articolo 1

Finalità del servizio

L'Agenzia per la Casa è un organismo comunale, servizio pubblico, aperto alla compartecipazione delle organizzazioni sindacali di categoria (inquilini e proprietari), del Privato Sociale e degli altri enti pubblici che si occupano del "problema casa", strumento dinamico ed innovativo volto a produrre azioni di contrasto all'emergenza abitativa offrendo misure di sostegno ai bisogni dei cittadini in tale ambito.

Il servizio è diretto a supportare i cittadini nell'individuazione di soluzioni alloggiative attraverso azioni di sistema con i principali rappresentanti del mondo della locazione, anche dal terzo settore alle associazioni di categoria.

Gli obiettivi principali sono:

- facilitare l'incontro tra domanda e offerta, organizzando un sistema in grado di offrire tutele sia ai proprietari degli alloggi sia agli inquilini e potenziare l'offerta di alloggi per le fasce più deboli della popolazione,
- individuare e fornire strumenti a garanzia e tutela del pagamento del canone di locazione, svolgere il ruolo di mediazione tra le parti sociali, monitorando il mercato immobiliare,
- definire e gestire misure per il contrasto agli sfratti a vario titolo,
- elaborare soluzioni per affrontare il disagio e l'emergenza abitativa del Comune di Manfredonia.

L'attività dell'Agenzia per la Casa" è rivolta a:

- Rendere visibile e accessibile l'offerta privata a canone calmierato a tutte le categorie che hanno difficoltà a rimanere in locazione sul libero mercato;
- Intercettare la domanda di servizi per fornire una risposta adeguata ed integrata (erogazione di servizi multidimensionali integrati), da realizzare attraverso l'identificazione di soluzioni innovative per l'accesso e il mantenimento dell'abitazione in locazione anche con il coinvolgimento del terzo settore;
- Attivare sistemi di incentivi alla locazione per favorire il superamento delle titubanze alla stipula dei contratti di locazione;
- Assicurare ai proprietari un sistema di garanzia attraverso l'istituzione di un Fondo di garanzia che possa essere utilizzato dal proprietario nel momento in cui il conduttore diviene inadempiente;
- Sviluppare e implementare strumenti per accrescere l'offerta di alloggio in locazione temporanea e permanente a canoni calmierati;
- Promuovere ed incentivare la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato;
- Facilitare l'incontro tra domanda ed offerta di soluzioni abitative in locazione a canone calmierato per inquilini e proprietari che si rivolgono all'Agenzia;
- Individuare per ciascun alloggio il livello di canone applicabile sulla base dell'Accordo locale per la locazione per la città di Manfredonia (canone concordato), promuovendo l'adeguamento del relativo accordo;
- Fornire informazioni di carattere contrattuale legate al tema della locazione a canone concordato;
- Promuovere ed implementare percorsi di accompagnamento dei nuclei familiari in condizioni di particolare vulnerabilità verso soluzioni adeguate anche nel perimetro dell'housing sociale;
- Promuovere progetti di "Housing First" e "Housing Sociale";
- Gestire gli strumenti di incentivazione economica e di garanzia a valere sui fondi regionali e europei appositamente istituiti.

Articolo 2

Destinatari del servizio

Sono destinatari del servizio le famiglie e i singoli individui che si trovano in una condizione di temporaneo rischio di marginalità e che siano alla ricerca di soluzioni abitative economicamente sostenibili per un progetto di vita autonomo e dignitoso al di fuori della rete di protezione del servizio abitativo pubblico (ERP), ma che nel contempo non hanno risorse economiche sufficienti per accedere al libero mercato della Locazione e che, in qualità di aspiranti locatori (e corrispondenti locatari) abbiano intenzione di stipulare contratti di locazione a canone concordato con tutte le agevolazioni che ne conseguono, in favore delle categorie svantaggiate di seguito indicate.

In particolare, sono destinatari gli utenti che:

- Vivono situazioni di grave disagio abitativo come ad esempio i nuclei già sfrattati o pignorati che hanno l'esigenza di trovare un alloggio temporaneo in tempi brevi e a cui è preclusa la locazione sul mercato privato e spesso non possiedono i requisiti o non sono in condizioni di aspettare i tempi tecnici necessari per accedere all'edilizia residenziale pubblica;
- Si trovano in condizioni di vulnerabilità economica (disagio abitativo) a causa della quale hanno possibilità molto limitate di accedere al mercato privato della casa;
- Nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa legata alla perdita di lavoro, basso reddito e/o una particolare situazione di svantaggio;
- Donne in difficoltà, a rischio di marginalità sociale e/o sottoposte a provvedimento dell'Autorità Giudiziaria e/o vittime di violenza che necessitano di allontanamenti temporanei dalle proprie abitazioni per motivi di tutela;
- Genitori separati in condizioni di grave svantaggio socio-economico e/o a rischio di marginalità sociale;
- Ex detenuti a rischio di esclusione sociale;
- Persone in situazione di disabilità fisica, psichica e sensoriale con un adeguato livello di autonomia personale;
- Adulti ed anziani a rischio di marginalità sociale;

Art. 3 Prestazioni

L'Agenzia svolge i servizi seguenti:

- Gestione dell'attività di sportello e di consulenza;
- analisi della situazione personale dell'utente.

In particolare:

- identificazione, profilo, raccolta dati, presa in carico, definizione del percorso;
- valutazione della situazione familiare, personale ed economica di chi si rivolge allo sportello;
- acquisizione degli elementi rilevanti riguardo la credibilità, solvibilità ed affidabilità dell'aspirante conduttore;
- individuare alloggi sfitti e locabili presenti sul territorio;
- attivare sistemi di incentivi alla locazione e misure di garanzie che rimuovano le titubanze dei proprietari a sottoscrivere contratti di locazione;
- favorire l'incontro tra domanda e offerta tra nuclei familiari a basso reddito che non hanno i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica e proprietari di alloggi sfitti, disponibili a locare a condizioni calmierate e tutelati da strumenti ad hoc, monitorando il mercato immobiliare e creando un sistema informatizzato sulla base dei dati in possesso, per facilitare l'incontro tra la domanda e l'offerta;
- accrescere l'offerta complessiva di alloggi in locazione temporanea e/o permanente prevalentemente a canone concordato e calmierato di cui all' art. 2, comma 3 della L. 431/98, attraverso le risorse provenienti dal patrimonio esistente pubblico (non ERP) e privato;
- assistenza al cittadino nella gestione delle pratiche di accesso ai fondi di garanzia regionali e /o locali (es. Bando per contributo alloggiativo e Avviso pubblico per l'accesso al contributo della morosità incolpevole);
- svolgere nei confronti dei conduttori azioni tese a prevenire il formarsi di una morosità o ad attenuare gli effetti del formarsi di una morosità incolpevole;
- mediazione tra locatore e conduttore per stabilire il canone di locazione;
- interagire con i sindacati della proprietà e degli inquilini per il deposito degli accordi di cui alla L. n. 431/98;
- azioni volte a promuovere l'attivazione dei canoni concordati;
- Attività di supporto per i soggetti e i nuclei familiari che si trovano in una situazione di difficoltà economica e/o sociale attraverso percorsi di inserimento;
- Creazione di un sistema informativo;
- Promozione di un lavoro di rete con le realtà del terzo settore e con le associazioni di categoria che si occupano delle tematiche affrontate dall'Agenzia;
- dare indicazioni nel redigere il Piano Casa Comunale, i bandi di concorso per le assegnazioni di alloggi di edilizia sociale pubblica nonché elaborare soluzioni per affrontare l'emergenza disagio;

- svolgere azione di marketing sociale e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica sul problema e sulle funzioni dell'Agenzia;
- promuovere/favorire processi e pratiche di coprogettazione e coproduzione di servizi basati sull'economia circolare e sul rafforzamento delle reti sociali, anche prevedendo forme di autogestione degli stessi da parte degli utenti finali (gruppi GAS, banche del tempo, empori condivisi...);
- promuovere/favorire interventi di innovazione sociale anche in partenariato con gli enti del terzo settore al fine di coniugare la gestione della dimensione sociale dell'abitare con quella dello spazio fisico e di offrire risposte a specifici bisogni sociali, nonché soluzioni di welfare locale di tipo generativo, in grado di rigenerare le risorse già disponibili responsabilizzando le persone e valorizzandone le capacità.

Art. 4 **Modalità organizzativa**

L'Agenzia per la Casa ha una duplice dimensione, Indirizzo e Gestione:

Indirizzo

Coordinamento Agenzia per la Casa: organismo pubblico-privato, con funzione meramente consultiva, quale tavolo di confronto, di elaborazione strategie, di programmazione delle proposte di interventi, di interlocuzione con gli altri enti pubblici competenti in materia.

Il Coordinamento è composto dall'Assessore ai Servizi Sociali, dall'Assessore al Patrimonio, dall'Assessore all'Urbanistica, da un rappresentante dell'Ambito Territoriale Sociale, dai locali sindacati degli inquilini e dei proprietari e dagli enti del terzo settore che operano nel settore dell'emergenza abitativa, individuati dal Comune.

Il Coordinamento può avvalersi dell'apporto volontario di esperti della materia che, gratuitamente, danno disponibilità a collaborare.

Il Coordinamento organizza le proprie attività secondo una programmazione generale e secondo progetti specifici definiti di concerto con l'Amministrazione Comunale, gli operatori dell'Agenzia, e gli altri soggetti, istituzionali e non, indispensabili, per competenze istituzionali e finalità perseguite, al raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Il Coordinamento si riunisce ed opera su impulso dell'Amministrazione, nelle persone degli assessori ai Servizi Sociali, al Patrimonio, o all'Urbanistica.

Gestione

Ufficio Agenzia per la Casa: articolazione interna all'Ufficio Casa del Comune di Manfredonia, con l'apporto di dipendenti comunali ed eventuale supporto esterno a titolo di assistenza tecnica.

Il modello operativo è improntato al lavoro di equipe, con il supporto delle professionalità del Comune, avendo come indirizzo unificante la condivisione progettuale, la globalità dell'intervento e la verifica dei risultati.

L'Ufficio Agenzia per la casa è costituito da un gruppo di lavoro formato da dipendenti comunali, tra cui almeno un assistente sociale e almeno due operatori amministrativi dell'Ufficio Casa del Comune a cui risulta intimamente connesso.

Art. 5 **Ambito di intervento**

L'Agenzia per la Casa opera a livello del Comune di Manfredonia e per l'attuazione dei suoi programmi interloquisce con gli enti pubblici regionali e provinciali che, per competenza, si occupano della materia in questione, in primis Arca Capitanata e Regione Puglia Politiche abitative.

L'Agenzia, inoltre, e per quanto necessario o opportuno interloquisce ed opera in raccordo anche con i soggetti del Terzo Settore del territorio ed, in particolare, con la Caritas Diocesana, che istituzionalmente, si occupano anch'essi delle problematiche dell'emergenza abitativa.

E' programma dell'Agenzia per la Casa di estendere, progressivamente, nel tempo la propria azione anche in ambito intercomunale, coinvolgendo i comuni dell'Ambito Territoriale Sociale interessati alla materia e disponibili al lavoro di rete.

Art. 6 **Strumenti di intervento**

L'Agenzia per la Casa opera attraverso gli strumenti normativi, operativi e finanziari messi a disposizione dalla Regione Puglia e dal Comune di Manfredonia, come pure con l'apporto finanziario eventuale messo a

disposizione da altri soggetti pubblici e privati interessati a collaborare nel raggiungimento delle finalità indicate nel precedente articolo 1.

In particolare costituiscono strumenti di intervento:

- Il contributo fitto casa: assegnazione di contributi ad integrazione del canone di locazione per le abitazioni a sostegno dei nuclei familiari con un basso reddito ai sensi dell'art. 11 della legge n. 431 del 09/12/1998 e relative disposizioni regionali e comunali annualmente emanate;
- Il contributo per la morosità incolpevole: contributi per i casi di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare secondo le relative disposizioni regionali e comunali annualmente emanate;
- Il contributo da Fondo di Garanzia: contributo straordinario, a garanzia dell'adempimento, a favore di soggetti che si dichiarano disponibili a concedere in locazione a canone concordato, agevolato, un proprio immobile in favore di soggetti in possesso di particolari requisiti come definiti nelle relative disposizioni normative;
- contributo straordinario per adeguamento strutturale per vincoli di legge (connesso a fondo di garanzia);
- contributo straordinario per oneri accessori e condominiali connessi al contratto di locazione (connesso a fondo di garanzia);
- contributo straordinario per spese legali (connesso a fondo di garanzia);
- contributo di cui al regolamento comunale per nuclei familiari in grave emergenza abitativa (C.C. 36/2018);
- contributo straordinario per spese di trasloco;
- Incentivare contratti concordati;
- Promuovere l'housing first e l'housing sociale;
- Interventi nell'ambito dell'utilizzo temporaneo di immobili adibiti allo scopo (alloggi parcheggio);
- Protocolli operativi con enti pubblici e del Terzo Settore per azioni congiunte;
- Ulteriori eventuali contributi straordinari, di volta in volta, disposti dallo Stato, dalla Regione o dal Comune di Manfredonia.

Art. 7

Risorse impiegate

L'Agenzia opererà negli uffici messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

Dovrà usufruire di:

- n. 1 sportello front-office per l'accoglienza del pubblico secondo gli orari definiti dall'Ufficio stesso;
- n. 1 ufficio back-office;
- personale comunale, aggiuntivo alla dotazione organica già presente, in misura congrua alle attività da rendere, con almeno due unità amministrative ed un assistente sociale dedicate e servizi esterni di assistenza tecnica per il supporto specialistico alle attività dell'Agenzia;
- attrezzature informatiche idonee e materiale vario utile all'espletamento del servizio.

L'Agenzia per la Casa inoltre, utilizza le risorse finanziarie che la Regione Puglia, il Comune di Manfredonia ed, eventualmente altri enti, mettono a disposizione per il suo funzionamento.

REGOLAMENTO AGENZIA PER LA CASA DEL COMUNE DI MANFREDONIA

ALLEGATO “FONDO DI GARANZIA”

Art.1 Fondo di Garanzia

IL “Fondo di garanzia è una misura economica finalizzata ad incentivare e sostenere le parti per la conclusione dell’accordo contrattuale per la locazione di immobile in favore di soggetti “svantaggiati” in possesso dei requisiti di seguito indicati.

Il Fondo di Garanzia, in particolare, è destinato a favore del proprietario che avrà acconsentito alla stipula del contratto di locazione ed interverrà a sostegno di eventuale successivo inadempimento del conduttore nel pagamento del canone di locazione e coprirà anche eventuali conseguenti spese legali, nei termini indicati nel presente atto.

Il Fondo di Garanzia è destinato esclusivamente ai soggetti, in possesso dei requisiti, che stipuleranno contratti di locazione a “canone concordato”, in ottemperanza all’Accordo Territoriale vigente nel Comune di Manfredonia al momento della presentazione della istanza di accesso alla misura.

Il Fondo garantirà la copertura del pagamento di massimo dodici mensilità, o comunque per massimo € 6.000,00 del canone, a seguito dell’avvenuta attivazione della procedura di sfratto per morosità del conduttore.

Inoltre, il Fondo garantirà la copertura del rimborso delle eventuali spese legali sostenute le procedure di sfratto di cui al punto precedente.

Le spese di bollo, di registrazione dei contratti, e tutti gli adempimenti conseguenti alla stipula del contratto di locazione, saranno a carico dei contraenti e non rientrano nella copertura del Fondo.

Art. 2 Requisiti

Possono presentare istanza per accedere al Fondo di garanzia in favore del locatore, i candidati conduttori che risultino in possesso dei seguenti requisiti:

- a) Cittadinanza italiana o di un paese dell’UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all’UE, possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- b) Residenza nel Comune di Manfredonia;
- c) Non titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di immobili destinati ad uso abitativo;
- d) Non essere assegnatari di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica su tutto il territorio nazionale;
- e) Avere un nucleo familiare in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore ad € 12.000,00.
- f) Avere un nucleo familiare in possesso di un reddito, come rilevato dall’ultima dichiarazione dei redditi, o documentazione equivalente, non inferiore a € 6.000,00;

- g) disponibilità delle parti contrattuali per la stipula di contratti di locazione a canone “concordato” in ottemperanza all’Accordo Territoriale vigente nel Comune di Manfredonia al momento della presentazione dell’istanza;
- h) Assenza di vincoli di parentela e affinità di I e II grado tra conduttore e locatore;
- i) assenza delle incompatibilità previste dall’art 8 del presente atto.

Art. 3 Procedure Selettive

L’Agenzia per la Casa svolge le seguenti attività in funzione della scelta dei conduttori e all’acquisizione di alloggi da offrire in locazione:

- Emana apposito avviso per la divulgazione della presente misura;
- Raccoglie le istanze degli aspiranti conduttori;
- Raccoglie le istanze di disponibilità dei proprietari;
- Effettua l’istruttoria delle istanze pervenute e della documentazione allegata, verificando il possesso dei requisiti per poter usufruire dei servizi offerti dall’Agenzia;
- richiede agli istanti chiarimenti, integrazioni documentali, modifiche dei contenuti della richiesta ai fini di un suo accoglimento, anche in termini modificati e ridotti rispetto alla domanda iniziale;
- Richiede a enti pubblici (Inps, agenzia entrate e simili) i dati necessari ai fini del completamento delle verifiche istruttorie;
- Conclude le verifiche istruttorie, sottoponendo al Dirigente di settore proposta di assegnazione della provvidenza, sua quantificazione, modalità attuative, eventuali condizioni, limiti e prescrizioni da impartire alle parti beneficiarie.

Coloro che, a seguito delle richieste dell’ufficio, non provvedano a fornire i riscontri richiesti saranno esclusi.

Art. 4 Modalità

Il Fondo di Garanzia è gestito a sportello, l’esame delle istanze terrà conto dell’ordine di arrivo delle stesse.

Per situazioni di emergenza, secondo la valutazione del Servizio Sociale professionale è riservata una quota fino al 20% delle risorse finanziarie disponibili per l’anno di riferimento. In tale contesto la trattazione dei casi potrà non seguire l’ordine di arrivo delle istanze.

Per l’ammissione al beneficio l’aspirante conduttore dovrà produrre al Comune di Manfredonia a corredo della istanza e relativa documentazione, anche la proposta del contratto di locazione.

Successivamente, copia del contratto di locazione debitamente sottoscritto fra le parti e registrato dovrà essere trasmesso all’Ufficio Agenzia per la Casa ai fini della effettiva attivazione dell’intervento e adozione dei provvedimenti di assegnazione e impegno della spesa.

Effettuata l'istruttoria e stante la disponibilità dei fondi, l'Ufficio competente provvederà all'impegno delle risorse necessarie a garantire il proprietario dell'immobile in caso di mancato pagamento del canone da parte dell'inquilino, nei termini sopra descritti e comunicherà agli interessati gli estremi del provvedimento dirigenziale di assegnazione del beneficio e impegno della spesa.

Nel contratto di locazione da stipularsi tra le parti, all'articolo inerente a "Deposito cauzionale e altre forme di garanzia" dovrà essere inserita la sottoindicata clausola:

Il Comune di Manfredonia ha verificato che il conduttore è in possesso dei requisiti per accedere al Fondo di Garanzia di cui all'allegato A) della delibera G.C. n. ____ del _____;

Il Comune di Manfredonia, sulla base delle verifiche effettuate, con Determinazione n. ____ del _____ ha accolto la richiesta di accesso al Fondo di Garanzia di cui sopra assegnando risorse finanziarie a garanzia, secondo la relativa regolamentazione comunale per € _____, assumendo il relativo impegno di spesa;

Art. 5 Attivazione della misura

L'accesso al "fondo di garanzia" garantisce il locatore per un, quanto meno, parziale rimborso della morosità maturata dall'inquilino.

Con l'attivazione della procedura di sfratto per morosità, il proprietario potrà richiedere al Comune di Manfredonia – Ufficio Casa - il rimborso della morosità maturata dall'inquilino per un ammontare massimo di n. 12 mensilità e comunque per un ammontare massimo di € 6.000,00 oltre, eventualmente ad € 1.000,00 per rimborso spese legali, ed € 1.000,00 per oneri condominiali ed accessori, dietro presentazione della relativa documentazione di spesa.

Il pagamento del Fondo di Garanzia sarà autorizzato solo dopo che il locatore abbia presentato idonea documentazione (riepilogo contabile della morosità maturata, procedura di sfratto – atto di precetto o altro documento dal quale emerga la data dell'esecuzione, copia di fatture o parcelle quietanzate relative alle spese legali).

A prescindere dalla attivazione del fondo per intervenuta situazione di morosità e per favorire l'effettivo positivo accordo delle parti in merito alla stipula del contratto di locazione, è possibile destinare, in presenza dei necessari presupposti, una quota di massimo € 3.000,00 per interventi di messa a norma dell'immobile ai fini della regolare locazione dello stesso.

Art. 6 Recupero somme e penalità

Il Comune di Manfredonia attiverà nei confronti del conduttore inadempiente, la procedura di recupero della somma corrisposta al proprietario dell'immobile, con intimazione di pagamento del debito e costituzione in mora e successiva emissione dell'ingiunzione nelle forme di legge comprendente anche le spese di recupero.

In caso di attivazione nei confronti dell'inquilino della procedura di recupero della somma corrisposta al proprietario dell'immobile, il conduttore inadempiente non potrà accedere nuovamente ai benefici oggetto del presente accordo fino all'avvenuto recupero completo delle somme dovute.

Inoltre, lo stesso sarà escluso da ogni altro beneficio o intervento di sostegno a carico del Comune di

Manfredonia ed a suo favore.

Art. 7 Incompatibilità della misura con altri benefici

I nuclei familiari che hanno già usufruito di un contributo per il sostegno alla locazione di analoghe caratteristiche, da qualunque ente, non potranno accedere al Fondo di Garanzia, salvo motivata, diversa valutazione del servizio sociale professionale.

I nuclei familiari che hanno già ottenuto l'accesso al "Fondo di Garanzia" potranno richiedere un nuovo accesso alla stessa solo ad avvenuta estinzione della precedente garanzia e ad avvenuto disimpegno delle relative somme vincolate dall'Amministrazione Comunale.

I nuclei familiari beneficiari del Fondo di garanzia, fintanto che sussiste tale copertura, non potranno accedere ai fondi per la morosità incolpevole.

Art. 8 – Trattamento dei dati

Il Comune di Manfredonia tratterà i dati conferiti dagli utenti nel rispetto della normativa in materia dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente per le finalità previste dai servizi erogati dall'Agenzia per la casa e delle connesse attività istituzionali del Comune stesso.

Per qualsiasi questione riguardante il trattamento dei dati personali l'interessato potrà contattare il titolare ai recapiti indicati nel sito istituzionale o altra fonte del Comune di Manfredonia.