

LINEE GUIDA PER I COMUNI BENEFICIARI DEL FONDO DESTINATO AGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI. MODALITA' DI RIPARTIZIONE E GESTIONE DELLE RISORSE DEL FONDO

Con l'art. 6, comma 5 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è istituito presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti il fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, la dotazione del fondo è incrementata fino all'anno 2020.

Il decreto interministeriale 30 marzo 2016 stabilisce i criteri per la definizione di morosità incolpevole e le procedure per la concessione dei contributi del fondo.

Il decreto interministeriale 23 giugno 2020, prot. 255, all'art. 1, comma 2 amplia la platea dei beneficiari anche ai soggetti non destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto che presentano una perdita del proprio reddito rispetto all'anno precedente alla richiesta e titolari di un contratto di locazione di unità immobiliare registrato anche se tardivamente. All'art. 1, comma 5, stabilisce l'individuazione dei comuni cui destinare le risorse del fondo da parte delle regioni, anche in deroga all'elenco dei comuni a tensione abitativa di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87.

Le "Linee Guida" di cui al presente documento hanno lo scopo di favorire il coordinamento nell'ambito del territorio regionale delle attività comunali a sostegno degli inquilini morosi incolpevoli e di uniformare i criteri di ripartizione e gestione delle risorse del fondo, consentendo un'adeguata attività di monitoraggio.

I comuni individuano idonee forme di pubblicità per informare i cittadini interessati alle misure di sostegno previste dai decreti sopraindicati e dalle presenti "Linee Guida".

1. Enti beneficiari del fondo

Gli Enti beneficiari del fondo morosità incolpevole, ai quali è affidata la gestione dell'intervento, sono i Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla D.G.R. n. 274 del 28 marzo 2003 e deliberazione CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 ed i comuni della Regione Lazio conformemente alla deroga stabilita dall'art. 1, comma 5 del decreto interministeriale 23 giugno 2020, prot. 255.

2. Definizione di morosità incolpevole

Per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale possono essere dovute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad una delle seguenti cause:

- a) perdita del lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;

- e) cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

La consistente riduzione del reddito, si verifica quando il rapporto canone/reddito raggiunge un'incidenza superiore al 30%.

La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale deve essere successiva alla stipula del contratto di locazione e porsi, dunque, quale condizione che produce la morosità.

3. Requisiti per l'accesso ai contributi

Il Comune, nel consentire l'accesso ai contributi con riferimento alla domanda presentata, verifica che il richiedente:

- a) abbia un reddito I.S.E. non superiore ad euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore I.S.E.E. non superiore ad euro 26.000,00 (ventiseimila/00);
- b) sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
- c) sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9 e gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa) e risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno;
- d) abbia cittadinanza italiana, di un paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno;
- e) pur non essendo destinatario di provvedimento esecutivo di sfratto di cui alla precedente lettera b), presenti una autocertificazione nella quale dichiari di aver subito, in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 20%. La riduzione del reddito può essere certificata attraverso l'ISEE corrente o, in alternativa, mediante il confronto tra l'imponibile complessivo derivante dalle dichiarazioni fiscali 2021/2020. Il richiedente deve essere titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare registrato anche se tardivamente e deve risiedere nell'alloggio da almeno un anno. Sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie A1, A8, A9.

I contributi del Fondo inquilini morosi incolpevoli non sono cumulabili con la quota destinata all'affitto del c.d. reddito di cittadinanza di cui al decreto legge 28 gennaio 2019, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 marzo 2019, n. 26, come stabilito dall'art. 1, comma 3, del decreto interministeriale 23 giugno 2020. Pertanto, i comuni, ai fini della verifica sulla incumulabilità della quota destinata alla locazione nel reddito di cittadinanza, acquisiscono i dati anche tramite autocertificazione, e comunque successivamente alla erogazione dei contributi completi, comunicano all'INPS la lista dei beneficiari ai fini della compensazione sul reddito di cittadinanza per la quota destinata all'affitto.

Il comune verifica inoltre che il richiedente e ciascun componente del nucleo familiare non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile e adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare.

Costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia:

- ultrasettantenne;
- minore;
- con invalidità accertata per almeno il 74%;

- in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale.

Il comune può individuare ulteriori criteri di preferenza o priorità per la concessione del contributo, da indicare nel bando comunale approvato e pubblicato.

4. Finalità dei contributi

I contributi sono destinati:

- a) fino a un massimo di euro 8.000,00 (ottomila/00) per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;
- b) fino a un massimo di euro 6.000,00 (seimila/00) per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;
- c) ad assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;
- d) fino a un massimo di euro 12.000,00 (dodicimila/00) per assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato.
- e) fino ad un massimo di euro 8.000,00 (ottomila/00) e comunque non oltre le dodici mensilità di canone per sanare, anche in parte, la morosità del soggetto richiedente di cui alla lett. e) del precedente punto 3, sulla base dell'attestazione delle mensilità di morosità dichiarate dal richiedente il contributo e dal proprietario dell'alloggio, come da atto di intimazione di sfratto per morosità.

I contributi di cui alle lettere c) e d) sopra indicati possono essere corrisposti dal comune in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto.

L'importo massimo di contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata e da utilizzare per le finalità di cui sopra non può superare l'importo di euro 12.000,00 (dodicimila/00).

L'entità dei contributi erogati ai soggetti aventi titolo può essere fissata dai comuni secondo un principio di gradualità per favorire i nuclei familiari con redditi bassi e con elevate soglie di incidenza del canone. Tale previsione è indicata nel bando comunale approvato e pubblicato.

Il contributo erogato è liquidato unicamente e direttamente al proprietario dell'alloggio.

5. Modalità di ripartizione ed erogazione delle risorse in favore dei comuni

Le risorse del Fondo inquilini morosi incolpevoli sono assegnate ed erogate, su specifica richiesta dei comuni, con apposito atto della Direzione regionale competente, a seguito di presentazione della rendicontazione comunale e della verifica della stessa.

Il comune, a seguito di pubblicazione del bando comunale per l'assegnazione del contributo destinato agli inquilini morosi incolpevoli:

- raccoglie le domande dei richiedenti;
- determina il contributo da assegnare ad ogni singola domanda ammessa;
- approva, con apposito atto comunale, il modello di rendicontazione per la richiesta di contributo;
- trasmette alla Direzione regionale competente la rendicontazione approvata con apposito atto comunale, pena la non erogazione del contributo spettante, comprendente le informazioni relative a:
 - risorse richieste alla Regione Lazio per l'erogazione del contributo ai soggetti beneficiari;

- n. domande ammesse al contributo ed approvate con l'atto comunale;
- entità dei contributi da erogare con riferimento alle tipologie di cui al punto 4 e indicazione anagrafica dei soggetti destinatari dei contributi;
- riferimenti relativi all'alloggio oggetto del provvedimento di sfratto e, se del caso, al nuovo alloggio individuato per la locazione;
- riferimenti relativi all'alloggio non soggetto al provvedimento esecutivo di sfratto per i casi di cui al punto 3, lettera e) del presente Allegato.

Il comune, al fine di ottenere l'erogazione regionale, trasmette alla regione, in qualsiasi periodo nel quale è attiva la gestione del Fondo, la rendicontazione delle domande pervenute e valutate ammissibili. La competente Direzione regionale, previo esame delle rendicontazioni comunali trasmesse, eroga le somme richieste dai comuni sulla base delle risorse disponibili sul bilancio regionale destinate al Fondo inquilini morosi incolpevoli.

La documentazione comunale di richiesta contributo dovrà pervenire alla Direzione regionale competente, a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), all'indirizzo mosositaincolpevole@regione.lazio.legalmail.it

6. Bandi comunali

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento regionale, i comuni predispongono e rendono pubblico il bando per l'accesso al Fondo da parte dei conduttori di alloggi in possesso dei requisiti previsti, dando ampia informazione sulla possibilità di presentare domanda per l'ottenimento del contributo.

Il bando è pubblicato con la modalità del "bando aperto", al fine di ricevere e valutare le domande dei soggetti richiedenti e consentire l'accesso ai contributi in qualsiasi periodo nel quale è attiva la gestione del fondo.

I richiedenti presentano la domanda di contributo su apposito modello fornito dal comune, debitamente sottoscritta sia dall'inquilino che dal proprietario, ognuno per le rispettive dichiarazioni di competenza riguardanti l'impegno delle parti al rispetto delle condizioni previste nel precedente punto 4 per l'ottenimento dei contributi.

Nella domanda, i richiedenti dichiarano il possesso dei requisiti soggettivi del nucleo familiare, le condizioni che danno diritto alla priorità nella concessione del contributo, nonché i riferimenti relativi all'alloggio e, se del caso, al nuovo alloggio individuato per la locazione.

Le dichiarazioni sono rese dai richiedenti sotto la propria responsabilità, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e quindi soggette a sanzioni amministrative e penali.

La domanda deve necessariamente comprendere la seguente documentazione:

- 1) copia di un documento di identità dei firmatari della domanda, sia in qualità di inquilino che di proprietario;
- 2) permesso di soggiorno o carta di soggiorno (per gli inquilini cittadini extracomunitari);
- 3) attestazione ISE o ISEE redatta nell'anno in cui viene presentata la domanda;
- 4) copia del contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'alloggio oggetto dello sfratto, regolarmente registrato ed intestato al richiedente;
- 5) copia della citazione per la convalida di sfratto;
- 6) per i soggetti richiedenti non destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto di cui al precedente punto 3, lettera e), copia dell'atto di intimazione di sfratto per morosità, autocertificazione nella quale è dichiarata, in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del reddito ai fini IRPEF superiore al 20%. La riduzione del reddito può essere certificata attraverso l'ISEE corrente o, in alternativa, mediante il confronto tra l'imponibile complessivo derivante dalle dichiarazioni fiscali 2021/2020;
- 7) autocertificazione eventualmente acquisita per la verifica dell'incumulabilità della quota destinata alla locazione nel reddito di cittadinanza.

7. Graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica

Ai sensi dell'art. 6 del decreto interministeriale 30 marzo 2016, i comuni trasmettono alle Prefetture - Uffici Territoriali del Governo l'elenco dei soggetti richiedenti che abbiano i requisiti per l'accesso al contributo, per le valutazioni funzionali all'adozione delle misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione di provvedimenti di sfratto.

8. Ricognizione semestrale delle attività comunali e delle risorse utilizzate

Al fine di assicurare l'attività di monitoraggio sull'utilizzo dei fondi da parte della Direzione regionale competente prevista dall'art. 7 del decreto interministeriale 30 marzo 2016, i comuni, a far data dalla pubblicazione dei bandi di cui al precedente punto 6, con cadenza semestrale, trasmettono il provvedimento comunale di approvazione della ricognizione delle attività comunali riguardanti le richieste di contributo pervenute, i contributi assegnati, la tipologia e le caratteristiche sociali dei soggetti beneficiari e la tipologia degli interventi ammessi al contributo.

La trasmissione di cui sopra dovrà pervenire alla Direzione regionale competente, a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), all'indirizzo mosositaincolpevole@regione.lazio.legalmail.it

Per facilitare le procedure di gestione del Fondo ed uniformare le correlate attività comunali, la Direzione regionale competente provvede ad elaborare ed a mettere a disposizione dei comuni, attraverso la pubblicazione sul sito internet istituzionale, gli schemi utili alla redazione degli atti, nonché le schede riguardanti la rendicontazione delle risorse utilizzate e la ricognizione semestrale delle attività comunali.