

PROTOCOLLO DI INTESA TRA TRIBUNALE DI RIMINI, PREFETTURA DI RIMINI, PROVINCIA DI RIMINI, COMUNI DELLA PROVINCIA DI RIMINI, ISTITUTI DI CREDITO, SINDACATI CGIL CISL UIL E ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA' RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO.

Premesso che:

- alla fine del 2011, i dati sugli sfratti nella provincia di Rimini ci forniscono una situazione preoccupante e in tendenziale crescita, collocandoci al quarto posto in Regione dopo Bologna Modena e Reggio Emilia, con una netta prevalenza degli sfratti per morosità;
- le domande alle varie graduatorie per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, al Fondo affitti, al canone calmierato, sono in forte e progressiva crescita;

Atteso che:

- tutto questo riflette la pesante crisi economica che sta intaccando le varie fasce sociali di reddito, a partire da quelle più basse;
- nel nostro territorio provinciale il disagio abitativo tende a crescere e si sta allargando; il quadro economico sta peggiorando e ci segnala un numero crescente di persone che perdono lavoro e casa, aumentando l'area di povertà sociale dalle dimensioni inusuali per il nostro territorio, con conseguente rischio di tensioni sociali che già si stanno manifestando e che in prospettiva tenderanno ad acuirsi.

Considerato quanto sopra espresso, i soggetti promotori rimarcano il carattere grave ed urgente dei problemi legati al disagio abitativo, e convengono di avviare azioni atte a ridefinire nuove politiche abitative in grado di contenere l'insieme delle questioni al fine di fornire risposte ai problemi sopra esposti, con l'obiettivo di:

- favorire la locazione in tutte le sue forme, anche attraverso ACER ;
- attivare forme di housing sociale;
- investire in sicurezza e risparmio energetico;
- sottoporre alla Regione la richiesta di revisione delle norme di carattere regionale relative ai limiti di reddito, attualmente troppo alti, per allinearli a quelli di entrata al fine di favorire una maggiore mobilità da casa a casa (turnover) nell'uso degli alloggi pubblici;
- rivedere le norme di carattere locale inerenti l'ERP al fine di rendere più alta la mobilità, e gli accordi territoriali sui canoni concordati a suo tempo sottoscritti.

Consapevoli inoltre che le risposte alle politiche abitative si debbono sempre più integrare con la più vasta rete delle nuove politiche di welfare, con i servizi sociali del territorio e con l'insieme dei servizi pubblici locali, e richiedono riflessioni articolate fra i diversi livelli istituzionali mediante la attivazione di tavoli di confronto ed approfondimenti specifici, allo scopo di definire strategie per una migliore tutela del diritto alla casa per tutte le fasce della popolazione;

Per quanto riguarda l'emergenza sfratti convengono di avviare una fase sperimentale della durata di un anno, per attuare procedure condivise e sistemi di aiuto alle famiglie per il mantenimento dell'alloggio o l'acquisizione di nuove sistemazioni abitative in caso di esecuzione di sfratto, con l'impegno di verificarne successivamente l'efficacia ed i risultati, al fine di apportare le migliori e correzioni che si rendessero necessarie;

A tal scopo con il presente protocollo i sottoscrittori si impegnano a realizzare quanto segue:

ART. 1 – IMPEGNI DELLE PARTI SOTTOSCRITTRICI

Il Tribunale di Rimini:

- per favorire la composizione delle procedure e salvaguardare ove possibile il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano alle parti di addivenire ad un'intesa, nell'ambito delle procedure di convalida del provvedimento di rilascio forzato, informa le parti sulle nuove opportunità rese disponibili con il protocollo d'intesa, attraverso il fondo di garanzia e concentra la discussione delle vertenze in giorni prestabiliti. In tal modo sarà assicurata una più ampia informazione agli aventi causa, sulla possibilità di avvalersi delle misure previste dal presente protocollo per sanare la morosità.
- collabora, senza oneri, alla formazione di una banca dati sul fenomeno degli sfratti nella provincia di Rimini, con modalità da definire in separati e successivi atti;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale.

La Prefettura di Rimini:

- promuove presso gli istituti di credito e le fondazioni bancarie la richiesta di contribuzione finanziaria per accrescere le disponibilità del fondo di garanzia,
- svolge una azione di monitoraggio sulla applicazione del protocollo anche attraverso l'istituzione di uno specifico osservatorio;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale;
- al termine del periodo sperimentale del protocollo, renderà disponibili i dati relativi alla sua applicazione;
- promuoverà, ove se ne ravvisi l'opportunità, le azioni necessarie per la prosecuzione degli interventi, conclusione della fase sperimentale.

La Provincia di Rimini:

- gestisce le risorse, d'intesa con i Comuni, anche attraverso ACER
- comunica mensilmente alla Prefettura i dati relativi alle domande di accesso al fondo di cui al successivo art.2;
- 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 fra tutti i Comuni della provincia;

I Comuni della provincia di Rimini:

- si impegnano a verificare la possibilità di applicare misure fiscali di favore a chi offre alloggi in locazione con contratti a canone concordato;
- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterranno opportuna;
- promuovono la conoscenza del protocollo presso gli sportelli sociali e i quartieri;
- collaborano con la Provincia per la gestione delle risorse.

Istituti di Credito e Fondazioni bancarie:

- Collaborano con modalità da definire con separati atti, alla costituzione e implementazione del Fondo di cui al successivo art. 2 definendone con la

Provincia le modalità di gestione.

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;
- collaborano con i Comuni nella raccolta delle domande di accesso al Fondo di cui al successivo art. 2;
- assistono l'inquilino fin dalla prima udienza nella fase di richiesta del finanziamento, svolgendo anche una eventuale azione di accompagnamento agli sportelli bancari.

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 intendono avvalersi del protocollo.

ART. 2 – COSTITUZIONE E FINALITA' DEL FONDO

Il Fondo di cui al presente articolo è costituito con la quota contributiva della Regione Emilia Romagna e può essere integrato con risorse messe a disposizione dai soggetti sottoscrittori del presente protocollo.

Il fondo è destinato all'erogazione di contributi in favore di Inquilini in possesso dei requisiti contemplati al successivo art. 3. Il fondo è destinato all'erogazione di contributi in favore di Inquilini in possesso dei requisiti contemplati al successivo art. 3 e alla costituzione del Fondo di garanzia previsto al successivo art. 5, con una ripartizione fra le due finalità stabilita in via preliminare pari al 50% del fondo complessivamente disponibile. Allo scopo di favorire la massima efficacia del Fondo, mensilmente la Provincia di Rimini ne valuterà lo stato di utilizzo e qualora riscontri un sottoutilizzo di una delle due quote dianzi menzionate, potrà disporre lo storno parziale in favore della finalità per la quale vi siano maggiori richieste.

ART. 3 - BENEFICIARI

Possono richiedere l'accesso al fondo gli Inquilini in possesso dei seguenti requisiti:

- a) presenza di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato;
- b) possesso della cittadinanza Italiana o di un paese dell'U.E., ovvero, nel caso di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- c) nessuno dei componenti del nucleo familiare del conduttore deve risultare titolare di diritti di proprietà o comproprietà o altro diritto reale di godimento su beni immobiliari per quote pari o superiori al 50% relative ad immobili ad uso abitativo situati nella provincia di Rimini, di cui possa disporre;
- d) valore I.S.E.E. non superiore ad € 17.165,00;
- e) possesso documentato di una situazione soggettiva per cui almeno un componente il nucleo familiare, lavoratore dipendente o autonomo, ha subito una rilevante diminuzione della capacità reddituale derivante da 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, chiusura di imprese registrate alla C.C.I.A.A. aperte da almeno 12 mesi;
- f) morosità consistente nel mancato pagamento di almeno 6 mensilità al verificarsi di una delle condizioni indicate al punto precedente.

ART. 4 - TIPOLOGIE DEI CONTRIBUTI

I contributi sono corrisposti per due tipologie di emergenza abitativa:

situazioni di tipo A): cause di sfratto in corso non ancora convalidate;

situazioni di tipo B) : sostegno alla ricerca di una soluzione abitativa alternativa.

Situazioni di tipo A)

All'udienza di convalida il conduttore esibirà la richiesta di accesso alle agevolazioni previste dal presente protocollo e chiederà il termine di grazia per sanare la morosità. All'udienza fissata per verificare se la morosità è stata sanata, il conduttore esibirà la quietanza di saldo per richiedere la estinzione del procedimento di sfratto .

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.

Nelle situazioni di tipo A) l'ammontare del contributo viene determinata come segue:

La morosità complessiva non superiore alle 12 mensilità viene decurtata nella misura del 10%, cifra a cui il proprietario rinuncia.

Il rimanente 90% è coperto per la metà da un contributo a fondo perduto, che in ogni caso non può essere superiore ad € 6.000,00 per gli immobili ubicati nei comuni ad alta tensione abitativa ed € 4.200,00 per tutti gli altri comuni della provincia; la quota rimanente deve intendersi esclusivamente a carico dell'inquilino che dovrà saldare al proprietario l'importo dovuto in un'unica soluzione.

Per la copertura della quota residua a suo carico, 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%.

Tale finanziamento, integralmente garantito dal Fondo di garanzia di cui al successivo art. 5 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.

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.

Situazioni di tipo B)

L'Inquilino sotto procedura di sfratto o nei confronti del quale lo sfratto sia già stato convalidato, ma non ancora eseguito, che abbia reperito un nuovo alloggio nel mercato privato della locazione, potrà richiedere un finanziamento a fondo perduto -sempre che sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 - per il pagamento dell'eventuale caparra necessaria per la stipula del nuovo contratto di locazione (max 3 mensilità).

In alternativa, nei casi in cui lo sfratto sia già stato convalidato e sia stata notificata la comunicazione della data dell'accesso con l'ausilio della forza pubblica l'inquilino -sempre che sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 – potrà richiedere un contributo a valere sul fondo di cui all'art. 2, fino ad un massimo di € 2.000,00 per gli alloggi situati nei Comuni ad alta tensione abitativa e fino ad un massimo di € 1.500,00 per gli alloggi situati negli altri comuni della Provincia, a condizione che il proprietario accetti sottoscrivendo, a pena di inammissibilità, un accordo col quale si impegni a sospendere l'esecuzione dello sfratto per un periodo minimo di tre mesi. Il contributo verrà corrisposto direttamente al proprietario dell'immobile.

ART. 5 - FONDO DI GARANZIA

Il Fondo di garanzia garantisce i crediti assunti dalle banche per i prestiti concessi agli inquilini per la copertura della quota di cui al precedente art. 4 (situazioni di tipo A).

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

ART. 6 - DISPOSIZIONI FINALI

La concessione dei contributi di cui al presente accordo a valere sul Fondo di cui ai precedenti articoli è ammissibile una sola volta per i medesimi nuclei beneficiari. Sono fatte salve eventuali ulteriori forme di sostegno economico di cui dovessero usufruire gli interessati.

Il Presente protocollo avvia una fase sperimentale della durata di un anno dalla data di sottoscrizione, sarà oggetto di opportuno e costante monitoraggio e potrà essere successivamente rinnovato in base della valutazione dei risultati conseguiti.

I soggetti sottoscrittori si impegnano ad approfondire nelle sedi appropriate, anche attraverso il *Tavolo di concertazione provinciale permanente per le politiche abitative territoriali* istituito con delibera di G.P. n. 231/2002, le altre tematiche connesse al problema abitativo riportate in premessa, ricercando tutte le possibili sinergie per il raggiungimento degli obiettivi di equità e di sicurezza sociale nell'ambito delle politiche abitative.