

Nuove Linee Guida regionali in materia di sostegno alla locazione

A. Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex art.11 della L. 431/98.

A. BANDO

La DG Governo del Territorio della Regione Campania predispone il bando di concorso per l'erogazione dei contributi di integrazione al canone di locazione di cui all'art.11 della L.431/1998 ai soggetti aventi diritto, attraverso procedura on-line sulla Piattaforma telematica regionale dedicata all'ERP di cui al Regolamento n. 11 del 28 ottobre 2019 e s.m.i..

B. REQUISITI DI ACCESSO

1. Per beneficiare del contributo devono ricorrere le seguenti condizioni:

1.1. avere, unitamente al proprio nucleo familiare, i requisiti previsti dalla normativa regionale vigente per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 9 del Regolamento n. 11 del 28 ottobre 2019 e s.m.i. (in caso di trasferimento in altro Comune, il requisito della residenza va posseduto con riferimento al periodo coperto dal contributo);

1.2. essere titolare di un contratto di locazione per uso abitativo, per gli anni di riferimento regolarmente registrato;

1.3. presentare certificazione dalla quale risultino valore ISEE ordinario o corrente (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), e incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE, calcolati ai sensi della normativa vigente, rientranti entro i valori di seguito indicati:

Fascia "A": Valore ISEE non superiore all'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. ed incidenza del canone sull'ISE, al netto degli oneri accessori, non inferiore al 14%.

Fascia "B": Valore ISEE non superiore all'importo corrispondente al limite per la decadenza dalla qualifica di assegnatario ERP ed Incidenza del canone sull'ISE, al netto degli oneri accessori, non inferiore al 24%;

2. il contributo di integrazione al canone di locazione, di cui all'art. 11 della Legge 431/98, non può essere cumulato con altri benefici pubblici da qualunque Ente ed in qualsiasi forma erogati a titolo di sostegno abitativo relativi allo stesso periodo temporale, compresi i contributi straordinari per gli inquilini morosi incolpevoli e la quota B per l'affitto del reddito di cittadinanza;

3. l'erogazione del contributo a favore di soggetti i cui nuclei familiari sono inseriti nelle graduatorie vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica non pregiudica in alcun modo la posizione acquisita da tali soggetti nelle suddette graduatorie.

4. sono ammessi al contributo tutti i cittadini di uno stato appartenente all'Unione Europea;

5. ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 286/1998 sono ammissibili a contributo gli stranieri titolari della carta di soggiorno o di permesso di soggiorno di durata non inferiore ad un anno ovvero di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno almeno biennale ed esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo (artt. 5, 9 e 40 D.lgs. 286/98 così come modificati dalla L. 189/2002 e smi) e residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella Regione Campania (L. 133/2008);

6. In caso di decesso, il contributo sarà assegnato al soggetto che succede nel rapporto di locazione ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 392/1978. In mancanza il contributo sarà versato agli eredi individuati in base alla disciplina civilistica._

C. CALCOLO DEL CONTRIBUTO

1. Il contributo teorico è calcolato sulla base dell'incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE calcolato ai sensi del D.lgs. 109/98 e successive modificazioni ed integrazioni:

- fascia A: il contributo è tale da ridurre l'incidenza al 14% ed è poi rapportato al periodo di effettiva validità del contratto calcolato in mesi interi;

- fascia B: il contributo è tale da ridurre l'incidenza al 24% ed è poi rapportato al periodo di effettiva validità del contratto calcolato in mesi interi.

2. Il contributo massimo erogabile è pari ad € 2.000 per la Fascia A ed ad € 1.800 per la Fascia B, è arrotondato ad € 100 nel caso di importi inferiori, e non può in ogni caso superare l'importo del canone annuo.

3. Qualora il soggetto richiedente abbia trasferito la propria residenza in un altro alloggio, il contributo è calcolato tenendo conto di entrambi i contratti di locazione regolarmente registrati, dei canoni riferiti ai diversi alloggi, previa verifica circa il mantenimento dei requisiti.

D. FORMAZIONE GRADUATORIE SU BASE COMUNALE E ASSEGNAZIONE RISORSE

1. Il bando di selezione, predisposto e gestito dalla competente DG Governo del Territorio, è finalizzato alla determinazione di graduatorie su base comunale, in funzione della residenza dei richiedenti, articolate nelle due diverse fasce A e B, secondo l'ordine decrescente del coefficiente derivante dal rapporto tra canone, al netto degli oneri accessori, e valore ISEE (con indicazione di due cifre oltre la virgola).

2. A parità di punteggio, costituiscono criteri preferenziali per la concessione del contributo le seguenti condizioni, elencati in ordine di priorità:

- 2.1. Presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente: ultrasessantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74%, ovvero in carica ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale;
- 2.2. Famiglie monogenitoriali;
- 2.3. maggior numero dei componenti il nucleo familiare;

permanendo la parità, si procederà a sorteggio tramite Piattaforma telematica.

E. CONTROLLO DICHIARAZIONI

1. Ai fini dell'ammissibilità a contributo, la Regione, anche avvalendosi di apposite convenzioni con l'Agenzia delle Entrate e con l'INPS, verifica il possesso dei requisiti in ordine a:

- a) contratto di locazione registrato;
- b) certificazione ISE ed ISEE;
- c) assenza quota affitto reddito di cittadinanza.

2. Per quanto attiene gli importi dichiarati ISEE e ISE, la Regione, in caso di importi divergenti tra il dichiarato e il verificato, provvede a inserire autonomamente l'importo verificato e ricalcolare automaticamente il posto in graduatoria. Nel caso di importi divergenti che superano le soglie ISEE e ISE previsti dal bando, si provvederà ad escludere la richiesta di contributo e segnalare alle autorità competenti la dichiarazione mendace.

E. EROGAZIONE CONTRIBUTI

1. Le risorse complessivamente disponibili per l'annualità di riferimento vengono formalmente assegnate a ciascun comune in proporzione al numero di domande presentate.

2. Sulla base della ripartizione comunale, la Regione provvede direttamente all'erogazione dei contributi a favore dei beneficiari nell'ordine di graduatoria per l'importo ad ognuno di essi spettante, fino ad esaurimento dei fondi assegnati a ciascun comune.

3. Al fine di soddisfare una platea più vasta di beneficiari, possono essere erogate percentuali diverse dal 100% del contributo spettante ai soggetti collocati nella graduatoria comunale, a condizione che se ne sia data preventiva informazione ai cittadini, al momento dell'avvio della selezione.

4. Le somme spettanti a ciascun beneficiario sono erogate mediante accredito su c/c bancario, postale o su carta prepagata, ovvero con altre modalità purché il pagamento sia assicurato nell'arco di 30 gg. dall'approvazione della graduatoria definitiva.

F. RISERVA PER EMERGENZA - DISAGIO ABITATIVO – PRIORITA' SOCIALE

1. Un'aliquota, non superiore al 10% della somma annualmente disponibile, potrà essere riservata per la concessione di contributi alla locazione a famiglie che si trovino in particolari situazioni di emergenza o disagio abitativo ovvero di priorità sociale (sfrattati, baraccati o particolari situazioni di priorità sociale certificate dalle Amministrazioni Comunali) nonché dei nuclei familiari che siano stati oggetto di analoghi provvedimenti regionali, purché siano in possesso dei requisiti di cui ai punti 2 e 3.
2. La procedura per l'accesso al contributo riservato è a sportello e si articola in due fasi:
 - 2.1. Prenotazione del contributo, nella misura massima concedibile;
 - 2.2. Assegnazione del contributo, commisurato al valore del canone.
3. I Comuni, ai fini della prenotazione del contributo riservato, presentano richiesta tramite PEC al competente ufficio regionale, attestando e motivando la particolare situazione di emergenza e/o disagio abitativo, come ad esempio in caso di sgomberi per motivi di sicurezza, o di condizioni abitative non dignitose o incompatibili con la salute dei residenti, ovvero la particolare situazione di priorità sociale, che, in questo caso, deve essere certificata da idonea delibera di Giunta Comunale.
4. La richiesta deve attestare, inoltre, la verifica dei requisiti di cui al precedente punto 3, ad esclusione della lettera B ovvero del possesso del contratto di locazione.
5. L'ufficio regionale competente, esamina le richieste nell'ordine di arrivo e verificatane l'idoneità, comunica al Comune l'avvenuta prenotazione del contributo nella misura massima concedibile, nei limiti della disponibilità delle risorse riservate.
6. Ai fini dell'assegnazione definitiva del contributo, il Comune acquisisce dal beneficiario finale il contratto d'affitto e ne dà comunicazione alla Regione, con l'indicazione dell'importo definitivo da assegnare, entro e non oltre 60 gg dalla prenotazione del contributo, pena la decadenza della prenotazione stessa.

B. Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli

Le presenti linee guida, redatte ai sensi del D.M n. 202 del 14 maggio 2014 e del successivo D.M. 05/12/2014, nonché ai sensi del DM 30 luglio 2021, hanno la finalità di disciplinare, in modo uniforme sul territorio regionale, le modalità procedurali di accesso ai contributi per gli inquilini morosi incolpevoli con particolare riguardo a:

- 1) MODALITÀ DI ACCESSO AL FONDO DA PARTE DEI COMUNI;
- 2) CRITERI E REQUISITI DI ACCESSO AI CONTRIBUTI DA PARTE DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI;
- 3) AVVISI COMUNALI E VALUTAZIONE DELLE ISTANZE;
- 4) FINALITÀ DEI CONTRIBUTI;
- 5) DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI;
- 6) MONITORAGGIO E RENDICONTAZIONE;
- 7) OBBLIGHI DEI COMUNI.

La morosità incolpevole si verifica per sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

1) MODALITÀ DI ACCESSO AL FONDO DA PARTE DEI COMUNI

Il fondo è alimentato dai trasferimenti statali e da eventuali risorse aggiuntive della Regione Campania ed è destinato a tutti i Comuni della Campania.

Le risorse del fondo non vengono ripartite preventivamente e sono liquidate ai Comuni secondo l'ordine cronologico di presentazione delle richieste di erogazione, complete della documentazione di cui al successivo punto 3), fino ad esaurimento del fondo.

I Comuni sono tenuti a bandire le procedure concorsuali per l'erogazione dei contributi entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta disponibilità del finanziamento a seguito del DM di riparto.

2) CRITERI E REQUISITI DI ACCESSO AI CONTRIBUTI DA PARTE DEGLI INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI

I Comuni, ai fini dell'accesso al contributo, verificano che il richiedente:

- a) abbia un reddito ISE non superiore ad euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore ISEE non superiore ad euro 26.000,00;
- 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 per uso abitativo, regolarmente registrato, anche tardivamente, relativo ad un immobile non di edilizia residenziale pubblica, (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie A1, A8 e A9);
- d) sia residente da almeno un anno, nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio;
- e) abbia la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno ai sensi del Testo Unico D.lgs. n. 286 del 25.07.1998 e ss.ii.mm.;
- f) non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, tale requisito deve essere posseduto da ciascun componente del nucleo familiare;

Il comune verifica, inoltre, che il richiedente, ovvero uno dei componenti del nucleo familiare, residente nell'alloggio, sia un lavoratore dipendente, autonomo o precario colpito dagli effetti della crisi economica, con conseguente riduzione della capacità reddituale, dovute a titolo esemplificativo e non esaustivo, per:

- perdita del lavoro per licenziamento;

- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente il nucleo familiare, che abbia comportato la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo;
- la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente.

Il Comune, attraverso i propri servizi sociali, può attestare la diminuzione della capacità reddituale anche per altri motivi, sempreché connessi al peggioramento della condizione economica generale, in particolare in riferimento a condizioni di precarietà lavorativa, di separazione legale, ecc..

Ai sensi del DM 30 luglio 2021, per l'annualità 2021, possono accedere al contributo anche i soggetti che, fermo restando il possesso dei requisiti di cui alle lettere a), c), d), e) ed f), presentino una autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 25%. Stante il protrarsi dell'emergenza epidemiologica, la riduzione del reddito di cui sopra può essere certificata attraverso l'ISEE corrente o mediante il confronto tra l'imponibile complessivo derivante dalle dichiarazioni fiscali 2021/2020.

Al fine di ampliare la platea dei beneficiari del contributo, in via sperimentale **e solo per l'annualità 2021**, potranno accedere al contributo tutti i soggetti che siano destinatari anche solo di una Lettera di diffida trasmessa per raccomandata a.r. o per pec, con data anteriore al 30/06/2021.

3) AVVISI COMUNALI E VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

Nuove Linee Guida regionali in materia di sostegno alla locazione

I Comuni acquisiscono le istanze dei cittadini che si trovano nelle condizioni soggettive ed oggettive previste dalle presenti linee guida, avvalendosi della procedura a sportello adottate ai sensi delle precedenti Linee Guida allegate alla DGR 628/2016. Nel caso ritengano necessario definire o aggiornare la procedura, i Comuni, sentite anche le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e dei proprietari, completano tale attività nel termine massimo di 30 gg. dall'entrata in vigore delle presenti Linee Guida.

Le procedure di cui sopra dovranno garantire le forme più idonee per assicurare:

- a) La più ampia forma di pubblicità degli avvisi attraverso affissione di manifesti, sito istituzionale e quant'altro possa assicurare la massima diffusione del loro contenuto, dandone immediata comunicazione alla Regione con indicazione del Responsabile del Procedimento;
- b) l'attuazione degli adempimenti in materia di controlli e sanzioni previste dal D.P.R. n.445/2000, dal Decreto Legislativo n. 109/1998, dal D.Lgs. 196/2003 (TU trattamento dei dati personali) e smi.

L'attuazione dei controlli circa la veridicità dei dati forniti dai beneficiari dovrà avvenire, oltre che con l'invio alla Guardia di Finanza competente per territorio degli elenchi degli stessi, anche avvalendosi dei sistemi informativi/telematici da attivare con apposite convenzioni da stipulare con l'Agenzia delle Entrate.

Il comune procede con la massima tempestività alla valutazione delle istanze pervenute, rispettando l'ordine di presentazione.

Ad esito positivo delle singole istruttorie e quantificato l'importo del contributo spettante, così come previsto al successivo punto 4), il Comune trasmette l'atto di ammissione a contributo, richiedendo la liquidazione delle somme alla Regione Campania D.G. 50-09 Direzione Generale per il Governo del Territorio.

4) ENTITA' E FINALITA' DEI CONTRIBUTI

I contributi concessi con il presente provvedimento non sono cumulabili con il c.d. reddito di cittadinanza. Pertanto, ai sensi di quanto previsto dal comma 4 dell'art 1 del DM 30 luglio 2021, i Comuni successivamente alla erogazione dei contributi comunicano all'INPS la lista dei locatari che hanno fruito del contributo ai fini della eventuale compensazione sul reddito di cittadinanza per la quota destinata all'affitto.

L'importo massimo di contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata e da utilizzare per le destinazioni identificate dalle lett. a), b), c), d), di seguito indicate, non può superare l'importo di euro 12.000,00.

4.1. I contributi sono destinati a:

a) fino ad un massimo di **€ 8.000,00** per **sanare la morosità incolpevole** accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni 2, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile.

Il contributo potrà essere erogato direttamente al proprietario che dimostri con idonea documentazione l'intervenuto accordo tra le parti e l'estinzione del giudizio eventualmente in corso.

b) fino ad un massimo di **€ 6.000,00** 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.

Il contributo potrà essere erogato al proprietario previa sua richiesta che attesti di volta in volta la perdurante occupazione dell'alloggio.

c) **assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione.**

d) **assicurare il versamento di un numero di mensilità relative al nuovo contratto** da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di **€ 12.000,00**

4.2 I contributi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 possono essere corrisposti in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto. Il contributo potrà essere erogato al proprietario dietro presentazione di idonea documentazione attestante la stipula del nuovo contratto e le spese sostenute e comunque ad avvenuto rilascio dell'immobile.

5) DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'ACCESSO AI CONTRIBUTI

Alla domanda di partecipazione regolarmente sottoscritta, con allegata fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, dovrà essere allegata la seguente documentazione, pena l'esclusione:

- a) dichiarazione sostitutiva unica, resa e sottoscritta dal richiedente, ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, debitamente compilata in ogni sua parte, per la verifica della situazione economica e patrimoniale del nucleo familiare;
- b) contratto di locazione regolarmente registrato, anche se tardivamente;
- c) certificato di residenza storico;
- d) ogni documentazione idonea a dimostrare il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui al punto 2;
- e) stato di famiglia storico;
- f) dichiarazione ISE ed ISEE ordinario o corrente.

6) MONITORAGGIO E RENDICONTAZIONE

La Direzione Generale per il Governo del Territorio 50-09, provvede ad effettuare un monitoraggio/rendicontazione degli interventi realizzati, mediante schede in formato elettronico che i comuni provvederanno a far pervenire attraverso procedure di posta certificata, secondo modalità e tempistica da definire in appositi provvedimenti. La mancata ottemperanza a tale adempimento pregiudica i finanziamenti delle annualità successive.

Ai sensi del D.M. n. 202 del 14/05/2014 del Ministero delle Infrastrutture, art. 1 comma 2 la Regione Campania si obbliga a inviare le presenti “linee guida” alle Prefetture competenti per territorio e al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

7) OBBLIGHI DEI COMUNI

I Comuni adottano le misure necessarie per comunicare alle Prefetture – Uffici Territoriali del Governo e alla Direzione Generale per il Governo del Territorio 50-09 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 dei provvedimenti di sfratto.

8) TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Per il trattamento dei dati personali i Comuni si dovranno attenere alle disposizioni del D.lgs. 196/2003 ed al Regolamento UE 679/2016 art. 13.
