

CONTRIBUTI AL SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE. MISURA PER LA PREVENZIONE DELL'ESECUTIVITÀ DEGLI SFRATTI PER MOROSITÀ

Indirizzi operativi, criteri e modalità

1. Finalità

1.1 La Regione Toscana mette a disposizione specifiche risorse volte a concedere contributi straordinari finalizzati ad evitare l'esecuzione di sfratti per morosità nei confronti dei conduttori in temporanea difficoltà economica, determinata dalla perdita o dalla diminuzione della loro capacità reddituale in conseguenza della crisi economica.

1.2 I contributi straordinari sono concessi in presenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida ovvero quello per cui è intervenuta la convalida ma non c'è stata ancora esecuzione.

1.3 I contributi straordinari concorrono a determinare le condizioni per il mantenimento e la prosecuzione della locazione. La finalità ultima del Fondo sfratti è quella di consentire ai comuni un intervento tempestivo in tutte le situazioni critiche:

- per evitare l'esecuzione del provvedimento di rilascio, con la rinuncia definitiva da parte del proprietario alla procedura di sfratto, anche attraverso l'eventuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione riferito al medesimo alloggio;

- per il passaggio da casa a casa in caso di indisponibilità alla rinuncia alla procedura, nel qual caso il contributo può essere utilizzato anche come fondo di garanzia per il contratto relativo al nuovo alloggio, la cui tipologia non può essere di natura transitoria;

1.4 I contributi concessi con il fondo morosità non hanno la stessa natura di quelli previsti per l'integrazione dei canoni di locazione, bensì sono risorse di pronto intervento a disposizione dei comuni con l'obiettivo primario di intervenire in situazioni critiche con una molteplicità di azioni per cercare di evitare il provvedimento di rilascio dell'abitazione o il passaggio da casa a casa, anche di concerto con le Commissioni istituite con L.R. 2/2019.

2. Requisiti dei destinatari del contributo

I nuclei familiari destinatari del contributo devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

2.1 Titolarità di un contratto di locazione di edilizia privata di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato e residenza nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno. Per i soggetti di cui al punto 1.3 la residenza anagrafica dal momento un anno è calcolata alla data di presentazione della domanda.

Sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9.

2.2 Perdita o sensibile diminuzione della capacità reddituale nella misura di almeno il 30% rispetto all'anno precedente e comunque non oltre i 18 mesi, dovuta al peggioramento della situazione economica generale:

a) almeno uno dei componenti del nucleo familiare residente nell'alloggio è un lavoratore dipendente, autonomo o precario colpito dagli effetti della crisi economica, con conseguente riduzione della capacità reddituale, per un evento verificatosi non oltre 18 mesi antecedenti alla data di presentazione della richiesta, quale:

- licenziamento, escluso quello per giusta causa, giustificato motivo soggettivo e per dimissioni volontarie (tranne nel caso queste ultime siano riconducibili a una prolungata mancata retribuzione);
- accordi aziendali o sindacali con riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria, straordinaria o in deroga;
- collocazione in stato di mobilità;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipico;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate alla C.C.I.A.A., aperte da almeno 12 mesi, o consistente flessione dell'attività e del reddito derivante;

b) malattia grave, infortunio o decesso di un componente il nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito o la necessità di far fronte a spese mediche e assistenziali di particolare rilevanza;

c) modificazione del nucleo familiare con perdita di una fonte di reddito, per motivi quali separazione, allontanamento di un componente, detenzione. I comuni, anche avvalendosi del contributo dei servizi sociali, possono attestare la diminuzione della capacità reddituale (comunque in misura superiore a quanto indicato al punto 2.2) anche per altri motivi, purché connessi al peggioramento della condizione economica generale; tale peggioramento deve essere ascritto in particolare ai fenomeni di precarietà lavorativa, alla sussistenza di contratti atipici e/o saltuari, a nuclei in particolare situazione di fragilità, quali famiglie monoparentali, pensionati, presenza di portatori di handicap, per i quali l'erosione del potere d'acquisto comporta una effettiva difficoltà di sostentamento.

2.3 Possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'Unione Europea, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso dei requisiti previsti dall'art. 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero).

2.4 Possesso di un reddito attuale ISE non superiore a € 35.000,00 e valore I.S.E.E. riferito al periodo post evento che ha determinato la morosità incolpevole, non superiore al limite di accesso all'E.R.P.

2.5 Non titolarità per una quota superiore al 33 (trenta tre) per cento, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili a destinazione abitativa siti sul territorio nazionale.

2.6 Possesso di un patrimonio mobiliare non superiore a € 15.000,00. Tale valore si calcola applicando al valore del patrimonio mobiliare dichiarato ai fini ISEE, al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

2.7 Pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per il quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida ovvero quello convalidato ma per cui non c'è stata ancora esecuzione.

3. Ripartizione ed erogazione del contributo

3.1 Le risorse sono ripartite a cura del Settore regionale competente in materia per ciascun L.O.D.E., assegnate ai Soggetti gestori ex legge regionale 77/98 e destinate per l'anno 2025 a tutti i Comuni del

territorio Toscana, compresi quelli ad alta tensione abitativa e capoluogo. Il riparto delle risorse di cui alla tabella allegato “B” è calcolato in percentuale sullo storico dell’utilizzo dei fondi morosità nazionali e regionali degli ultimi tre anni rendicontati; sono da considerarsi utilizzate le risorse erogate agli aventi diritto ed anche le eventuali destinazioni al contributo canoni di locazione di cui alla legge 431/98 .

3.2 La modalità di utilizzo da parte dei Comuni dovrà essere attuata esclusivamente attraverso una modalità operativa “a sportello”.

3.3 I Comuni in ambito L.O.D.E.:

- a) hanno facoltà di stabilire ulteriori iniziative di sostegno al nucleo familiare interessato che concorrano al conseguimento delle finalità di cui alla presente misura;
- b) nell’ambito di utilizzo dei fondi “a sportello” individuano specifiche linee al fine di poter accedere al fondo, secondo un ordine cronologico;
- c) individuano specifiche linee di azione fra cui le modalità per addivenire alle opportune intese con i competenti Tribunali e per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto, favorendo il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti interessati, anche attivando le opportune sinergie con le Commissioni di cui alla L.R. 2/2019;
- d) determinano l’ammontare massimo del contributo a favore dei soggetti destinatari fino ad un massimo di € 8.000,00;
- e) stabiliscono con i Soggetti gestori le modalità operative al fine di assicurare il tempestivo svolgimento delle procedure e dei pagamenti del contributo;
- f) hanno facoltà di stabilire l’eventuale destinazione al contributo canoni di locazione di cui alla legge 431/98 per l’annualità 2025 delle risorse ripartite con la Delibera di cui il presente allegato è parte integrante.

3.4 Il Comune competente, accertata la sussistenza delle condizioni, il possesso dei requisiti soggettivi dei destinatari e determinato l’importo del contributo, dispone il pagamento per il tramite del Soggetto gestore, attraverso una modalità operativa “a sportello”, idonea ad assicurare il tempestivo svolgimento delle procedure e dei pagamenti del contributo; tale modalità è motivata da esigenze di massima semplificazione, tempestività ed efficacia delle procedure di utilizzo delle risorse, nel rispetto delle regole prefissate e nella massima trasparenza dell’azione amministrativa.

3.5 Per lo svolgimento delle funzioni amministrative e contabili a ciascun Soggetto gestore è riconosciuto un rimborso spese pari al 2,5 % delle risorse erogate. Tale rimborso è ricompreso nelle somme ripartite dalla Regione a ciascun L.O.D.E.

4. Monitoraggio e rendicontazione

Entro il 31 dicembre di ogni anno i Soggetti gestori, in accordo con i comuni, provvedono alla rendicontazione puntuale delle richieste pervenute e delle somme erogate, attraverso l’applicazione web “GESTIONE MOROSITA’ INCOLPEVOLE”, così da permettere al Settore regionale competente di effettuare le opportune verifiche. Nel caso di mancanza di rendicontazione, la base di calcolo per il riparto verrà considerato ZERO.

5. Ulteriori disposizioni

5.1 Il contributo di cui alla presente misura non può essere cumulato con altri benefici pubblici da qualunque ente erogati a titolo di sostegno alloggiativo relativi allo stesso periodo temporale, inclusa la quota “b” dell’Assegno di Inclusione (ADI) di cui al decreto legge 4 maggio 2023 n. 48.

5.2 L’erogazione del contributo è finalizzata o al proseguimento del contratto in essere o alla stipula di un contratto con un nuovo locatario; non è quindi possibile una doppia erogazione collegata allo stesso richiedente, una a favore del vecchio locatore ed una a favore del nuovo, nel caso di passaggio da casa a casa.

5.3 Il contributo di cui alla presente misura, per la sua natura di intervento straordinario e non di misura strutturale, non può essere concesso per più di due volte allo stesso soggetto. L’applicazione di tale norma è verificata dal comune che registra e monitora i beneficiari del contributo utilizzando l’applicazione WEB.

5.4 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.

5.5 L’eventuale assegnazione dell’alloggio di edilizia residenziale pubblica è causa di decadenza dal diritto al contributo a far data dalla disponibilità dell’alloggio.

5.6 Essendo stabilito quale requisito dei destinatari del contributo la titolarità di contratto di locazione di edilizia privata di unità immobiliare, i contributi previsti non possono essere utilizzati per evitare gli sfratti disposti dai Soggetti E.R.P. per i soggetti assegnatari in stato di morosità. Possono invece essere finalizzati ad evitare la conclusione della procedura di sfratto in caso di contratto di locazione di edilizia privata di alloggi realizzati nell’ambito di programmi di edilizia agevolata in locazione.

6. Disposizioni transitorie e utilizzo risorse

Le presenti norme si applicano alle nuove iniziative in materia di prevenzione sfratti, avviate a far data dalla pubblicazione del presente provvedimento.

Le risorse residue alla data di pubblicazione del presente provvedimento, dovranno essere utilizzate sulla base dei criteri stabiliti nel presente atto, ad esclusione dei Comuni Capoluogo ed ATA che dovranno invece rispettare i criteri di cui al DM 30 marzo 2016 e successive modifiche e integrazioni.