



Progetto di iniziativa sperimentale
per il mantenimento dell'abitazione in locazione

AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE

PROGETTO OPERATIVO 2018



1. L'AGENZIA SOCIALE PER LA LOCAZIONE

1.1. PREMESSA

L'esigenza di un'adeguata risposta ai bisogni abitativi, crescenti e differenziati, delle fasce più deboli della popolazione è urgente e sta assumendo un carattere di vera e propria emergenza. La scarsità dell'offerta di alloggi in affitto e la rigidità del mercato, a fronte di una domanda più articolata che in passato e di una perdita di capacità reddituale delle famiglie, determinano situazioni di sovraffollamento, di promiscuità, di degrado ma anche di esclusione. In Italia, in particolare nelle grandi città, sia l'offerta di edilizia residenziale pubblica sia, soprattutto, di alloggi privati in affitto a canoni accessibili anche ai bassi redditi, non è sufficiente rispetto alle esigenze abitative, tanto da non costituire una completa funzione calmieratrice che, in questo specifico e importante mercato, sarebbe indispensabile. A livello europeo il coinvolgimento in questo campo di società ed organismi non profit è stato molto ampio. Essi hanno concorso in modo notevole al processo di sviluppo e riqualificazione del patrimonio abitativo, arricchendo il mercato dell'affitto a basso costo e contribuendo a rispondere alle necessità abitative delle fasce sociali basse ma solvibili. Una proposta progettuale deve comunque partire dalla precisa analisi di contesto. In tal senso l'esperienza Milanese dimostra che non basta un approccio formale alla realizzazione e promozione di quanto previsto dalla legge n.431/98.

L'esperienza, in Italia, dimostra che nessun soggetto, pubblico o privato che sia, è in grado, da solo, di garantire (per capacità organizzative, economiche e reputazione) l'organicità d'intervento richiesta per:

- mettere a valore un patrimonio edilizio spesso già sufficiente, ma inutilizzato e/o da convertire e/o ristrutturare;
- produrre, conseguentemente, un'offerta abitativa in affitto, necessariamente differenziata, nella quale trovi una risposta idonea, oltre alla domanda sociale, anche quella proveniente da chi, pur non essendo considerato povero, non può pagare gli affitti del libero mercato.

Un approccio possibile per intervenire in una situazione così grave è la promozione di una politica integrata, congiunta tra pubblico e proprietà privata (piccoli proprietari, cooperative, fondi), finalizzata a tenere unite le iniziative per:

- ampliare lo stock di alloggi immediatamente disponibili, incentivando, agevolando e tutelando iniziative di locazione a canoni calmierati per incrementare in breve tempo l'offerta locativa accessibile per questa fascia di popolazione; tenendo conto del fatto che il mercato immobiliare è attualmente composto in massima parte da piccoli proprietari per i quali la scelta di affittare la propria "seconda casa" non è sufficientemente tutelata e risulta in questo momento troppo rischiosa;
- sviluppare iniziative idonee a frenare o rallentare il fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole.

Un'Agenzia Sociale per la Locazione che:

- favorisca l'incontro tra la domanda e l'offerta,
- ove necessario, incentivi e garantisca la proprietà rispetto ai pagamenti,
- tuteli l'inquilino per quanto riguarda i canoni applicati,
- offra strumenti economici di supporto finalizzati al mantenimento dell'abitazione in locazione;

potrebbe dare un notevole contributo all'attenuazione dei problemi derivanti dalla situazione attuale di emergenza abitativa.

Nel lungo termine l'Agenzia potrebbe inoltre consolidare un'attività sull'organizzazione della domanda che può rappresentare per il Comune un modo diverso di affrontare la risposta abitativa: partire dal bisogno del

singolo e impostare un percorso *ad hoc* per l'inquilino che può anche comprendere il passaggio dall'Edilizia Residenziale Pubblica al privato.

Si tratta dunque di affrontare le differenti forme e caratteristiche del disagio abitativo attraverso la combinazione di risorse e strumenti di diversa natura e provenienza e affiancando sistematicamente all'intervento sul mercato immobiliare un'opportuna azione di accompagnamento e sostegno dell'utenza.

1.1.1. Il ruolo di FWA

Per superare conflittualità, pregiudizi e costi sociali e ottenere il consenso necessario per perseguire con successo una azione di lungo periodo occorre garantire una costante opera di informazione e di sensibilizzazione attraverso la conquista di un robusto "capitale fiduciario" che la Fondazione ha conseguito in questi anni di operato sul territorio Milanese.

L'obiettivo è incentivare l'individuazione e la diffusione di nuovi modelli d'intervento per mitigare il disagio abitativo attraverso l'accrescimento dell'offerta complessiva di alloggi in godimento a canoni calmierati attraverso la combinazione sia tra risorse di differente natura e provenienza sia tra intervento immobiliare e opportuna azione di accompagnamento dell'utenza che sviluppi un coordinamento e una effettiva integrazione a livello territoriale del sistema alloggiativo. In tal senso la Fondazione ritiene di essere in grado di assicurare la gestione combinata del patrimonio abitativo e dei servizi di abitare sociale attraverso l'esercizio di una attività professionale e non occasionale andando a coprire un anello mancante nell'intera filiera abitativa per le fasce "dell'area grigia", ma solvibile, in grado di affrontare in modo integrato le differenti caratteristiche e forme di disagio abitativo in termini di effettiva accessibilità a tutte le componenti della domanda insoddisfatta di locazione a canoni calmierati.

Il target di riferimento dell'Agenzia sarà quindi costituito sia da quanti oggi, pur avendone titolo, non riescono ad accedere ad un alloggio di edilizia popolare sia da coloro che, pur avendo un reddito, non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato. Non ci sarà quindi competizione, ma solo collaborazione, con i soggetti che operano in campo di edilizia popolare, perché non si tratta di sovrapporre ruoli, funzioni, competenze ed operatività che non vengono intaccati ma di creare i presupposti stabili per integrarli al fine di massimizzare l'efficacia e l'efficienza in termini di risposte ai fabbisogni abitativi insoddisfatti anche attraverso le partnership che la Fondazione riuscirà, grazie alla composizione della propria compagine sociale, ad attivare sul territorio. La Fondazione, inoltre, può mettere a disposizione una serie integrata di prestazioni per cui il problema abitativo non sarà esclusivo ma accompagnato da altre misure, ove necessario, che non risultino prevalenti (microcredito, e altre forme di sostegno economico già in atto). Tali azioni potranno produrre una "gestione sociale integrata" affinché l'Agenzia possa:

- diventare un soggetto di riferimento, per competenze e professionalità, nel dialogo istituzionale volto alla programmazione ed attuazione delle politiche pubbliche innovative sul tema della casa e dei processi di integrazione sociale;
- aggregare e coordinare, in un territorio, interessi, azioni ed attori diversi (di varia natura e provenienza) coinvolgendoli in una politica di abitare sociale;
- gestire tutta la filiera alloggiativa per le fasce deboli fino all'orientamento verso le più stabili condizioni abitative attraverso prestazioni di servizi aggiuntivi per la coesione sociale.

In questa ottica la Fondazione Welfare Ambrosiano intende realizzare gli obiettivi sopra indicati con il modello operativo di seguito specificato svolgendo le seguenti attività:

- facilitazione e accompagnamento all'abitare per soggetti con basso reddito, non assistiti dal sistema di Edilizia Residenziale Pubblica, attraverso attività di gestione e promozione finalizzate

principalmente all'incremento dell'offerta (attraverso incentivi rivolti sia al locatore che al conduttore) di sistemazioni abitative in locazione a canoni calmierati, con attività di assistenza, formazione e affiancamento all'utenza;

- costruzione di una banca dati (attraverso apposite convenzioni con associazioni di amministratori condominiali, di associazioni di proprietari edili locali e con il mondo del non profit impegnato nella politica di promozione sociale) al fine di favorire il matching tra domanda e offerta;
- previsione di un modello sperimentale di organizzazione della domanda abitativa delle situazioni di disagio in cui il punto centrale non sia l'offerta di un sostegno ma la presa in carico a partire dal bisogno del singolo, fornendo una risposta personalizzata e adeguata alle diverse situazioni economiche familiari;
- previsione di un possibile punto di contatto permanente con gli uffici del Comune che si occupano di ERP per offrire ai nuclei familiari in graduatoria ma ancora senza assegnazione la possibilità di aderire alle offerte proposte dalla banca dati dell'Agenzia;
- realizzazione di modelli di monitoraggio e valutazione del proprio processo operativo e dei risultati ottenuti di natura scientifico/sperimentale.

1.2. MODELLO ORGANIZZATIVO

Il modello organizzativo adottato per la gestione del progetto risponderà, in ragione della necessità di ridurre in modo consistente i costi di gestione improduttivi o eccessivi, permettendo alla Fondazione, nella gestione dell'Agenzia, di rientrare in parametri di equilibrio economico finanziario e gestionale adeguati e sostenibili, in linea con quanto richiesto dalla co-progettazione e con quanto fino ad oggi operato.

I concetti cui si ispira il modello sono:

- semplificazione organizzativa;
- struttura a matrice di tipo collaborativo;
- ottimizzazione dei processi e funzioni;
- economicità;
- potenziamento dei processi core di sviluppo.

La FWA metterà a sistema le proprie relazioni sul territorio, favorita dalla sua compagine sociale, promuovendo intese con i Sindacati inquilini e le Associazioni rappresentative dei proprietari con lo scopo di massimizzare la diffusione dell'attività dell'Agenzia. In generale tramite i canali di informazione di questi soggetti, in particolare anche con link presenti sui vari siti di rimando al sito dell'Agenzia.

In particolare ai Sindacati inquilini si chiederà di:

- sensibilizzare e informare gli inquilini che hanno i requisiti di accesso ai benefici previsti;
- invitare gli inquilini interessati a rivolgersi all'Agenzia e assicurare la propria assistenza per quanto di loro competenza.

In particolare alle Associazioni dei proprietari si chiederà di:

- sensibilizzare e informare i proprietari in merito alle opportunità offerte;
- assicurare l'assistenza ai proprietari che vogliono avvalersi delle attività dell'Agenzia.

La Fondazione intende promuovere un'azione sinergica sul territorio Milanese con i soggetti che da tempo operano nel campo dell'housing sociale per definire possibili modelli integrativi e operativi.

Per la valutazione di eventuali controversie che sorgano in merito all'interpretazione e alla conseguente applicazione dei requisiti per l'accesso alle attività e alle prestazioni fornite dall'Agenzia, è costituita un'apposita **Commissione di Valutazione** composta in modo paritetico da Comune e Fondazione. La Commissione potrà inoltre valutare situazioni di inadempienza degli obblighi contrattuali sottoscritti e degli impegni assunti dai beneficiari delle attività dell'Agenzia e concordare le azioni conseguentemente necessarie.

L'organigramma messo a disposizione dell'Agenzia dalla Fondazione beneficerà del collaudato modello operativo oggi adottato dalla FWA utilizzando la rete degli sportelli esistente (14 sul territorio oltre alla sede operativa) come promozione e front office sul territorio oltre alle sinergie con CGIL/CIS/UIL (soci di FWA) per le attività dei Caaf (Centri Autorizzati per l'Assistenza Fiscale), i patronati e le attività di sostegno alle politiche per la casa che realizzano nello specifico i sindacati degli inquilini; dei volontari VO.B.I.S. (Volontari Bancari per le Iniziative nel Sociale).

A disposizione del nuovo progetto verrà coinvolta l'attuale struttura che, in aggiunta ai compiti già svolti e con il coinvolgimento delle nuove figure professionali dedicate che verranno individuate, sarà in grado di garantire e riservare allo sviluppo dell'Agenzia i seguenti ruoli:

- **Direzione Generale:** assicurerà la definizione della pianificazione delle attività della Agenzia coerenti con le strategie e in linea con la co-progettazione sinergica con il Comune di Milano. Garantirà la corretta impostazione e la gestione del sistema di controllo economico finanziario, l'andamento della gestione e le relative modalità operative di funzionamento.
Assicurerà la raccolta ed elaborazione dei dati per la definizione del budget, la produzione di reportistica specifica per il monitoraggio dei risultati di periodo e il controllo a consuntivo, la corretta e tempestiva diffusione alle funzioni di Direzione e l'eventuale segnalazione di situazioni critiche. Assicurerà le tempestive rilevazioni di contabilità presidiando il funzionamento e l'aggiornamento degli applicativi utilizzati.
- **Controller/Project Manager:** la figura del Controller/Project Manager avrà il compito di assicurare la corretta gestione delle attività necessarie al raggiungimento dei risultati operativi, nel rispetto degli standard di qualità definiti e degli obiettivi assegnati. Assicurerà il flusso informativo verso la D.G.. Sarà responsabile delle attività assegnate, che gestirà sulla base di indicazioni e piani di lavoro affidati dalla D.G. In accordo con le unità competenti monitorerà lo stato di avanzamento delle attività e la conseguente consuntivazione/rendicontazione. Pianificherà la coerenza dell'avanzamento della produzione e delle tempistiche con gli atti di affidamento e con gli impegni assunti.
Curerà la definizione, il consolidamento e la redazione dei documenti, definendone le tempistiche, modalità e strumenti in coerenza con il modello operativo.
Assicurerà la completezza, la disponibilità e la gestione centralizzata della documentazione del progetto. Gestirà l'attività di formazione obbligatoria per le unità operative.
- **Staff operativo:** verranno individuate da 2 a 4 unità coordinate dal Controller/Project Manager in *working progress* con lo sviluppo dell'Agenzia che saranno destinate alle seguenti attività:
 - erogazione informazioni corrette delle opportunità e dei benefici alle parti contraenti;
 - verifica e certificazione dei requisiti di accesso alle prestazioni dell'Agenzia;
 - raccolta e analisi dei fabbisogni e definizione dei profili dei candidati;

- selezione e valutazione dei candidati;
 - affiancamento nella stipula dei contratti di locazione;
 - garantire la puntuale esecuzione delle attività, assicurando l'efficace gestione per il raggiungimento dei risultati operativi di progetto;
 - orientamento e supporto nella ricerca di un alloggio privato per l'affittuario che rientri nei parametri necessari per usufruire dell'intervento dell'Agenzia;
 - implementazione banca dati su supporto informatico;
- **Comunicazione:** la struttura operativa dedicata già esistente presso la Fondazione, su richiesta della Direzione Generale e/o del Controller/Project Manager, supervisionerà e collaborerà alle attività di comunicazione che verranno messe in atto, nonché presiederà la definizione dei contenuti e l'alimentazione del sito internet e degli altri canali e strumenti di comunicazione istituzionale ed esterna per dare visibilità all'Agenzia.
 - **Sistema informativo:** FWA garantirà, anche avvalendosi delle attuali collaborazioni, l'implementazione di un sistema informativo dedicato alla gestione delle attività dell'Agenzia e l'attivazione di un portale di accesso all'Agenzia.
 - **Consulenza Legale:** supporterà l'Agenzia fornendo assistenza tecnica e legale. Collaborerà alla definizione e applicazione di standard contrattuali (locazioni, utenze, servizi economici) in funzione delle esigenze operative e delle normative legislative in vigore.
 - **Amministrazione, Bilancio e Contabilità:** assicurando l'esatta rilevazione di tutti i fatti amministrativi e contabili della Fondazione, nel rispetto delle norme civilistiche e fiscali garantirà l'elaborazione del bilancio e dei report periodici anche relativi all'Agenzia. Garantirà la predisposizione del progetto di bilancio annuale. Attesterà tutta la documentazione amministrativa ed i flussi informativi inerenti l'andamento finanziario ed economico della Agenzia. Garantirà l'assolvimento di tutti gli adempimenti civilistici, fiscali e tributari previsti dalla legislazione vigente. Curerà la movimentazione finanziaria, monitorandone i flussi e gestendo - su mandato della D.G. - i rapporti con le banche. Assicurerà l'elaborazione di prospetti e sintesi di natura contabile, economico-patrimoniale e finanziaria e la definizione di procedure operative in materia di contabilità generale e separata relativa all'Agenzia. Supporterà la D.G. nei rapporti con i Revisori dei Conti. Garantirà il processo di rendicontazione delle attività dell'Agenzia.

1.3. ATTIVITA' OFFERTE

Per quanto riguarda le attività gestite, l'Agenzia:

- Promuove e incentiva la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato;
- raccoglie, verifica e organizza l'offerta di alloggi disponibili per la locazione;
- raccoglie, verifica e organizza la domanda dei nuclei familiari che presentano un bisogno abitativo intermedio tra l'Edilizia Residenziale Pubblica e il libero mercato;
- interviene nelle procedure di sfratto, limitatamente ai casi di morosità incolpevole;
- individua per ciascun alloggio il livello del canone applicabile sulla base degli accordi territoriali (canone concordato);
- orienta i potenziali locatori alla valutazione della sostenibilità del canone per il nucleo familiare;
- accompagna e forma i potenziali conduttori (scelta dell'alloggio, regolamenti, etc.);
- propone l'abbinamento tra richiedenti e offerenti;
- gestisce gli strumenti di incentivazione economica e di garanzia a valere su Fondi appositamente istituiti;
- comunica e promuove le opportunità offerte ai proprietari e alle famiglie richiedenti.
- offre, su richiesta, il servizio di rilascio ISEE gratuito ai propri iscritti;
- consente, attraverso il portale, il calcolo gratuito del canone concordato;
- fornisce informazioni di carattere contrattuale legate al tema della locazione a canone concordato;
- collabora con gli uffici comunali nelle iniziative finalizzate ad agevolare la locazione transitoria secondo le previsioni della del. GC n. 28 del 13.1.2017 e del presente progetto operativo;
- collabora, con le modalità definite nelle apposite convenzioni, con altre realtà nell'ambito dell'area metropolitana con le quali siano stati conclusi specifici accordi da parte del Comune di Milano.

1.4. INCENTIVI E STRUMENTI ECONOMICI DI SOSTEGNO

L'Agenzia opera mettendo in campo una serie di strumenti specifici quali incentivi nella forma di contributi concessi ai nuclei familiari e alla proprietà e forme di garanzia concesse ai proprietari che accettano di stipulare nuovi contratti di locazione.

Concretamente gli strumenti messi a disposizione sono:

1. **Fondo Salvasfratti.** Attraverso questo strumento si cerca di evitare l'esecuzione di uno sfratto risarcendo il proprietario delle morosità pregresse e/o incentivando la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato o comunque a valori inferiori a quelli di mercato (§ 4.1);
2. **Fondo di Garanzia per le morosità.** Con tale intervento si cerca di incentivare i proprietari a sottoscrivere un contratto a canone concordato a fronte della garanzia di poter rientrare della morosità del conduttore (§ 4.2);
3. **Strumenti di Microcredito per gli inquilini** finalizzato all'erogazione di prestiti agevolati agli inquilini (§ 4.3);
4. **Contributo una tantum ai proprietari.** Al fine di promuovere la stipula di contratti di locazione a canone concordato (ivi compresi i contratti transitori di cui all'art. 5 della legge 431/98 di cui al successivo punto 6) si prevede una misura relativa all'erogazione di contributi una tantum per i proprietari. Si tratta di un incentivo economico che ha l'obiettivo di riequilibrare lo svantaggio

economico per il proprietario derivante dalla locazione a canoni al di sotto dei valori di mercato (§ 4.4).

5. **Contributo ai proprietari per la sistemazione e messa a norma dell'alloggio.** La misura intende incentivare la conclusione di contratti a canone concordato, sostenendo economicamente l'esecuzione delle piccole opere di sistemazione e messa a norma dell'alloggio spesso necessarie per l'avvio di una nuova locazione (§ 4.5).
6. **Erogazione di contributi per contratti di locazione transitoria.** Si tratta degli incentivi collegati alla conclusione di contratti di locazione transitoria, sostenuti con i finanziamenti stanziati dalla Regione Lombardia con la DGR n. 5450/2016 ed eventuali nuovi analoghi stanziamenti. In questa materia il Comune seguirà direttamente le procedure inerenti l'assegnazione di contributi e FWA procederà, su indicazione del Comune, a svolgere le procedure di erogazione dei contributi (§ 4.6)

2. ACCESSO ALL'AGENZIA ¹

Per quanto riguarda le prestazioni dell'Agenzia relative all'**incontro domanda-offerta**, il **nucleo familiare** in condizione di bisogno si presenta presso gli uffici dell'Agenzia che istruiscono il caso. L'Agenzia esamina il caso con l'obiettivo di verificare i requisiti di accesso e, in caso di esito positivo, procede all'iscrizione necessaria per la fruizione dei servizi, come specificato nel paragrafo 3.1.

I nuclei familiari iscritti hanno quindi due opzioni:

- attendere la proposta di abbinamento dell'Agenzia con un appartamento compatibile;
- proporre loro stessi un appartamento autonomamente individuato, presentando all'Agenzia il proprietario disponibile a concederlo in locazione a canone concordato.

In entrambi i casi l'Agenzia conduce una serie di verifiche (es. congruità della dimensione dell'alloggio richiesto rispetto alla composizione del nucleo familiare, sostenibilità del rapporto tra il costo della locazione e il reddito della famiglia, etc.), all'esito delle quali propone la soluzione più adeguata.

Il **proprietario** che si rivolge all'Agenzia ottiene, in caso di sottoscrizione di un contratto di locazione a canone concordato con un conduttore iscritto all'Agenzia:

- una riduzione della tassazione sulla proprietà immobiliare (aliquota IMU ridotta nella misura indicata nei provvedimenti statali e comunali vigenti);
- l'aliquota della cedolare secca ridotta secondo la normativa vigente;
- un percorso di accompagnamento per la gestione delle possibili criticità ingenerate dal contratto di locazione sottoscritto tramite l'Agenzia;
- l'accesso al Fondo Salvasfratti, in presenza delle condizioni previste dai provvedimenti di finanziamento pubblico (§ 4.1);
- l'accesso al Fondo di garanzia per il reintegro dei mancati canoni, perduti nel corso dell'eventuale procedura di sfratto (§ 4.2);
- l'accesso al bonus per la stipula di un nuovo contratto (§ 4.4 e par 4.6).
- l'accesso al bonus per la sistemazione e messa a norma di alloggi da locare a affitto a canone concordato. (§ 4.5.1 o 4.5.2)

¹ Le verifiche inerenti: i requisiti di accesso alle misure incentivanti sia per gli aspiranti conduttori sia per i proprietari, l'idoneità degli alloggi oggetto di contratto, tutte le condizioni per l'erogabilità dei contributi, riferite a contratti per immobili nel territorio di comuni che intrattengono rapporti convenzionali col Comune di Milano, sono condotte a cura dei soggetti gestori dei progetti oggetto di convenzione ad eccezione di quelle di cui al punto 4.1 (fondo salvasfratti).

L'**inquilino**, oltre alla sottoscrizione del contratto di locazione, può accedere al fondo di microcredito (§ 4.3) ed alle altre forme di incentivo diretto stabilite dagli avvisi pubblici inerenti la morosità incolpevole.

2.1. CRITERI DI ACCESSO ALL'AGENZIA PER I CONDUTTORI

L'accesso all'Agenzia è subordinato per il conduttore al fatto di trovarsi, all'atto della richiesta di iscrizione, in una situazione di disagio e/o emergenza abitativa secondo le linee predisposte dalla normativa tempo per tempo vigente e nel rispetto dei seguenti requisiti, fatte salve le modifiche o integrazioni apportate da specifiche norme di settore o da provvedimenti di finanziamento pubblico.

A) Requisiti reddituali:

attestazione I.S.E.E., non superiore ad € 40.000,00

B) Requisiti anagrafici e familiari:

1. essere residente in un Comune della Città Metropolitana di Milano ovvero, se residente in altro Comune, esercitare la propria attività lavorativa principale o prevalente nel Comune di Milano o essere in corso di trasferimento nel Comune di Milano per cause di lavoro comprovate e documentate;
2. avere cittadinanza italiana, di un paese dell'UE, ovvero nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possedere un regolare permesso di soggiorno valido, che ne attesti la permanenza e l'idoneità a conferma dello scopo e delle condizioni di soggiorno – ed esercitare una regolare attività, anche in modo non continuativo, di lavoro subordinato o autonomo;
3. svolgere regolare attività lavorativa al momento della richiesta di iscrizione all'Agenzia o beneficiare di pensione.

C) Requisiti legati a diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione ed a precedenti benefici pubblici:

1. non essere titolari (anche pro-quota) il richiedente o altro componente del nucleo familiare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella Città Metropolitana di Milano su un immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare medesimo. L'adeguatezza dell'immobile al nucleo è verificata applicando i parametri indicati nella tabella di cui all'art.13, comma 9, R.R. 1/2004, colonna "Tipologia A";²
2. non avere beneficiato il richiedente o altro componente del nucleo familiare di:
 - precedenti assegnazioni, tuttora vigenti, in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici;
 - precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici qualora il contratto relativo all'alloggio oggetto dei citati benefici non sia giunto alla scadenza contrattualmente pattuita, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

²² Ai sensi dell'art. 8, comma 2-bis, R.R. 1/2004 nel caso di coniugi legalmente separati o divorziati che rispettano i requisiti reddituali di cui al punto A) e che, a seguito di provvedimento dell'Autorità giudiziaria, sono obbligati al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sono assegnatari o comunque non hanno la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà dei medesimi coniugi o ex coniugi, non viene considerato, ai fini del rispetto del requisito previsto alla precedente lettera C) punto 1, il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli.

3. che nessun componente del nucleo familiare richiedente sia titolare di alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale al momento della richiesta di iscrizione all'Agenzia, purché non sia dimostrata la disponibilità a rinunciare all'alloggio;
4. che nessun componente del nucleo familiare richiedente sia o sia mai stato moroso o inadempiente rispetto agli impegni assunti nei confronti dell'Agenzia.

L'Agenzia Sociale per la Locazione si riserva il diritto di verificare, anche in collaborazione con gli uffici comunali, la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dai richiedenti nei 5 anni precedenti. Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'accesso all'Agenzia da parte di un conduttore saranno portati all'attenzione della Commissione di Valutazione.

2.2. CRITERI DI ACCESSO ALL'AGENZIA PER I PROPRIETARI

L'accesso all'Agenzia è riservato ai proprietari, persone fisiche o giuridiche, titolari di un immobile sito nel Comune di Milano o in un comune della Città Metropolitana oggetto di specifici accordi con il Comune di Milano e disponibili a concedere in locazione il proprio alloggio a canone concordato ai conduttori iscritti all'Agenzia. I proprietari che hanno già stipulato un contratto di locazione a canone concordato, potranno iscriversi all'agenzia e usufruire dei servizi e delle prestazioni erogate dalla stessa, entro e non oltre un anno dalla data di registrazione del contratto a condizione che i conduttori abbiano i requisiti richiesti dall'Agenzia.

Potranno accedere agli strumenti di incentivazione e garanzia dell'Agenzia, con esclusione dei contributi per il recupero e la messa a norma degli alloggi, anche i soggetti e gli enti del Terzo Settore che hanno ottenuto in locazione/concessione/affidamento in altra forma da parte del Comune di Milano alloggi destinati ad essere locati nella forma del canone concordato e con altre tipologie di canone calmierato, se non già tutelati da altre forme di garanzia attivate dall'Amministrazione per far fronte ad eventuali morosità dei conduttori.

Eventuali controversie che dovessero insorgere in merito all'accesso all'Agenzia da parte dei proprietari saranno portati all'attenzione della Commissione di Valutazione.

2.3. 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 consistente riduzione della capacità reddituale può essere riconducibile a una delle cause di cui all'art.1 dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. X/5644 del 03/10/2016, fatte salve le successive modifiche e integrazioni e come meglio dettagliato dall'Avviso Pubblico tempo per tempo vigente (l'"Avviso Pubblico"), emanato dal Comune di Milano in attuazione:

- dell'articolo 6, comma 5, del Decreto Legge n.102/2013, convertito con modificazioni dalla legge n.124/2013;
- del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14/5/2014, n. 202;
- delle deliberazioni della Giunta della Regione Lombardia n. X/2648 del 14/11/2014, n. X/4247 del 30/10/2015, n. X/5644 del 03/10/2016 ed eventuali analoghe successive disposizioni.

La consistente riduzione di reddito, riconducibile alle cause di cui sopra, si verifica quando il rapporto canone/reddito raggiunge un'incidenza superiore al 30%. La verifica è effettuata considerando il canone di locazione (escluse spese accessorie) e il reddito complessivo a fini IRPEF.

3. PRESTAZIONI

Gli strumenti messi a disposizione, come accennato al punto 2.4, sono:

1. fondo salvasfratti;
2. fondo di garanzia per le morosità;
3. strumenti di microcredito per gli inquilini;
4. contributo una tantum ai proprietari;
5. contributo ai proprietari per la sistemazione e messa a norma dell'alloggio;
6. contributi per contratti di locazione transitoria.

Compatibilmente con le risorse disponibili gli strumenti sopraindicati saranno in generale cumulabili al fine di incrementarne l'efficacia, nel rispetto delle norme vigenti e delle specificità delle singole misure.

3.1. FONDO SALVASFRATTI

Attraverso questo meccanismo si cerca di evitare l'esecuzione di uno sfratto o di agevolare una nuova soluzione abitativa, risarcendo il proprietario delle morosità pregresse e/o incentivando la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione a canone concordato o comunque inferiore al valore di mercato. Sarà ritenuto inferiore al canone di mercato un canone di locazione inferiore al valore minimo desunto dalla più recente rilevazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona di riferimento e in base allo stato conservativo dell'immobile. L'erogazione dei contributi avverrà fino a esaurimento dei fondi assegnati all'Agenzia. Attraverso il fondo salvasfratti potrà essere incentivata anche la conclusione di contratti da parte di inquilini "morosi incolpevoli" in mobilità dal Comune di Milano a comuni della Città Metropolitana che abbiano concluso specifici accordi convenzionali con il Comune di Milano.

3.1.1. *Criteria di accesso e condizioni per l'erogazione*

L'accesso al Fondo Salvafatti è subordinato alle seguenti condizioni:

- essere regolarmente iscritti all'Agenzia;
- essere conduttore di una unità immobiliare ad uso abitativo situata nel Comune di Milano in forza di un contratto di locazione regolarmente registrato;
- avere presentato domanda di accesso al contributo al Comune di Milano e aver ottenuto il riconoscimento della condizione di morosità incolpevole ai sensi dell'Avviso Pubblico tempo per tempo vigente.

Costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia: ultrasessantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74 %, ovvero in carico ai Servizi Sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un Progetto Assistenziale Individuale.

Il contributo verrà concesso dall'Agenzia previa verifica della sussistenza delle condizioni indicate dall'Avviso Pubblico tempo per tempo vigente. Le forme e l'entità degli incentivi saranno pure dedotte dagli avvisi stessi.

3.1.2. *Risorse utilizzate e procedura per il recupero delle somme erogate*

Le risorse utilizzate per questo intervento, così come dettagliato al paragrafo 6, sono a fondo perduto. Le risorse a fondo perduto potranno essere utilizzate a beneficio dei conduttori la cui domanda di accesso al contributo, inviata al Comune di Milano ai sensi dell'Avviso Pubblico tempo per tempo vigente, sia stata

accolta a seguito della positiva verifica dei requisiti e delle condizioni di incolpevolezza previste dall'Avviso stesso.

3.2. FONDO DI GARANZIA PER LE MOROSITÀ

Con tale intervento si cerca di incentivare i proprietari a sottoscrivere un contratto a canone concordato a fronte della garanzia a copertura di eventuali future morosità del conduttore. Le garanzie sono costituite dall'impegno dell'Agenzia a rifondere al proprietario, in caso di morosità e di relativo sfratto del nucleo familiare, fino a un massimo di 18 mensilità arretrate.

Possono accedere al Fondo di Garanzia i nuclei familiari che presentano i seguenti requisiti:

- essere regolarmente iscritti all'Agenzia;
- essere titolare, almeno uno dei componenti del nucleo familiare, di un contratto di locazione a canone concordato di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato relativo ad un alloggio situato nel Comune di Milano;
- avere una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse spese accessorie) sul reddito complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare non superiore al 30%.

Il fondo di garanzia potrà essere utilizzato anche con riferimento a contratti di locazione di immobili nel territorio dei comuni che intrattengono specifici accordi convenzionali con il Comune di Milano, nei limiti specificati nell'ambito di tali accordi.

3.2.1. *Condizioni per l'erogazione del fondo di Garanzia*

Il "Fondo di Garanzia", nel caso di morosità dell'inquilino e a fronte di sentenza esecutiva di sfratto, risarcisce il proprietario delle connesse inadempienze dell'inquilino e conseguenti spese legali affrontate per portare a termine la procedura di sfratto, nei limiti della copertura di un ammontare equivalente a 18 mensilità del canone di locazione indicato nel relativo contratto.

Si precisa che le succitate inadempienze consistono esclusivamente nei canoni non corrisposti che non siano stati recuperati dal proprietario nel corso della procedura di sfratto o anche successivamente. Si precisa inoltre che dal complessivo ammontare della morosità sarà detratta la cauzione eventualmente trattenuta dal proprietario.

L'attivazione del Fondo di Garanzia e l'erogazione delle somme sopra indicate potrà avvenire, ad avvenuto recupero dell'alloggio a seguito della procedura di sfratto, mediante trasmissione all'Agenzia da parte del proprietario della completa documentazione relativa alla procedura di sfratto, comprensiva del verbale di rilascio dell'immobile insieme alla fattura e/o parcella quietanzata del legale, nonché apposita certificazione che quantifichi l'esatta consistenza della morosità con l'indicazione puntuale di tutte le specifiche voci di costo suindicate.

Si precisa inoltre che l'importo del Fondo di Garanzia previsto è da considerarsi al netto di eventuali azioni di recupero da parte del locatore per le morosità maturate.

Il rilascio della garanzia potrà avvenire anche in un momento successivo alla data di registrazione del contratto di locazione ma in ogni caso entro e non oltre un anno dalla stessa. Sarà inoltre subordinata alla produzione di idonea documentazione atta a comprovare le nuove condizioni economiche a seguito di variazione del rapporto reddito lordo (ai fini Irpef) e canone di locazione.

L'erogazione dei contributi avverrà fino a esaurimento dei fondi assegnati. *L'agenzia dovrà in ogni caso conservare in deposito una somma pari almeno al 25% della somma complessivamente garantita sui contratti assistiti dal fondo di garanzia.*

3.2.2. *Risorse utilizzate e procedura per il recupero delle somme erogate*

Le risorse utilizzate per questo intervento, così come dettagliato al paragrafo 6, sono di carattere rotativo, pertanto si prevede di applicare misure di recupero delle somme erogate. Al momento dell'erogazione del contributo il conduttore si impegna a rifondere all'Agenzia l'importo versato, attraverso un piano di rientro di durata non inferiore ai 12 mesi e concordato individualmente con l'Agenzia.

Sono esclusi dall'obbligo di rimborso i conduttori per i quali sia stata eventualmente riscontrata una situazione di oggettiva e conclamata impossibilità alla restituzione. L'impossibilità alla restituzione è verificata qualora l'inquilino si trovi nelle condizioni di morosità incolpevole, come definita al paragrafo 3.3. L'Agenzia si impegna a monitorare l'andamento dei piani di rientro, in particolare per quanto riguarda le inadempienze, e a comunicare alla Commissione di Valutazione ogni risultanza del processo di monitoraggio. L'Agenzia non è in alcun caso responsabile nei confronti del Comune per gli impegni di rimborso dei conduttori. L'Agenzia si impegna a utilizzare le somme rimborsate dai conduttori per incrementare le risorse disponibili per l'erogazione delle prestazioni.

3.3. MICROCREDITO PER GLI INQUILINI

Tramite questo strumento e previa stipula di un accordo tra l'Agenzia e una banca erogatrice l'inquilino riceve un prestito per far fronte alle spese quali: l'anticipo o la cauzione per un nuovo contratto, ovvero per altre spese correnti come quelle di trasloco, o per far fronte, nel corso della durata del contratto, a brevi episodi di morosità incolpevole o, infine, per anticipazioni dei canoni per il primo anno di locazione, fino ad un massimo di Euro 10.000,00.

L'Agenzia si prende carico degli oneri finanziari; inoltre l'Agenzia funge anche da garante in caso di insolvenza. Tale misura potrà essere utilizzata anche con riferimento a contratti di locazione di immobili nel territorio dei comuni che intrattengono specifici accordi convenzionali con il Comune di Milano, nei limiti specificati nell'ambito di tali accordi.

3.4. CONTRIBUTO PROPRIETARI

Il proprietario che stipula un contratto a canone concordato con un conduttore iscritto all'Agenzia riceve dall'Agenzia un contributo una tantum, alla presentazione del contratto registrato, legato alla durata del contratto sulla base della seguente tabella:

Importo Bonus accordato	Durata contratto
1.200,00 €	3 + 2
1.500,00 €	4 + 2
1.800,00 €	5 + 2
2.000,00 €	6 + 2

Nel caso di estinzione anticipata del contratto in essere e successiva stipula di un nuovo contratto a canone concordato sullo stesso immobile, a seguito di disdetta dell'inquilino, il contributo verrà erogato al proprietario in misura mensilmente proporzionale al periodo non coperto dal contributo già erogato.

3.5. Contributo ai proprietari, per la sistemazione e messa a norma di alloggi da porre in affitto a canone concordato.

3.5.1. *Contributi a persone fisiche*

I proprietari, persone fisiche, che intendono eseguire opere di sistemazione di un alloggio nella propria disponibilità, o che hanno le abbiano eseguite, entro e non oltre 12 mesi antecedenti alla data di iscrizione all'agenzia "Milano Abitare", che si rendono disponibili a darlo in locazione a canone concordato (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L 431/98) per almeno 5 anni, secondo le regole dell'Agenzia Sociale per la locazione "Milano Abitare", possono presentare richiesta alla stessa per ottenere l'erogazione di un contributo a fondo perso pari alle spese sostenute fino a un max di € 5.000.

Il contributo verrà erogato a seguito di presentazione di copia del contratto registrato, copia delle fatture che attestino le avvenute spese per i lavori di sistemazione dell'alloggio e delle ricevute di pagamento (bonifico, ricevuta carta di credito, ...). Le spese ammissibili sono quelle riguardanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di unità immobiliari riferite a:

- interventi finalizzati al risparmio energetico,
- interventi di messa a norma degli impianti tecnologici,
- rifacimenti dei servizi igienico-sanitari,
- interventi di eliminazione delle barriere architettoniche,
- interventi di riparazione edilizia e impiantistica.

La seguente tabella indica il numero degli interventi previsti.

Contributo per opere di sistemazione e messa a norma – PERSONE FISICHE	
ANNO	NUMERO INTERVENTI
1	-
2	5
3	140
4	140
5	140
TOT.	425

3.5.2. *Contributi a persone giuridiche*

Analoga forma di contributo si applica alle persone giuridiche, con limitazione del contributo ad un massimo di 4.000 € ad alloggio.

La seguente tabella indica il numero degli interventi previsti.

Contributo per opere di sistemazione e messa a norma – PERSONE GIURIDICHE	
ANNO	NUMERO INTERVENTI
1	-
2	-
3	50
4	100
5	100
TOT.	250

3.6. Contributi per contratti di locazione transitoria

La del G.C. n. 28 del 13.1.2017 detta linee di indirizzo per il contenimento dell'emergenza abitativa mediante l'attuazione di misure di sostegno alla locazione transitoria ex art. 5.1 L. 431/'98, con l'utilizzo dei fondi messi a disposizione dalla DGR n. X/5450 del 25.07.2016. Le procedure inerenti (ricerca di operatori disposti a locare i propri immobili, selezione dei soggetti in situazioni di emergenza abitativa, ecc.) sono prevalentemente a carico degli uffici comunali. L'Agenzia Sociale per la Locazione si farà carico invece, in questo campo di alcune incombenze e segnatamente dell'erogazione dei contributi finanziati con la citata DGR 5450/2016, secondo indicazioni degli uffici comunali, nonché delle inerenti attività di rendicontazione, contabilità dei fondi e monitoraggio.

I contributi relativi saranno determinati in base alle seguenti regole:

“contributo al pagamento del canone”, secondo le indicazioni della del. GC 28/2017 sarà determinato come riportato nella tabella seguente (la misura dei contributi potrà essere variata con specifica deliberazione della Giunta Comunale)

Contributo mensile	Tipologia dell'alloggio
200	unità abitative dotate di una camera da letto (mono – bi locali)
400	unità abitative dotate di due camere da letto (trilocali)
600	unità abitative dotate di tre o più camere da letto.
200	singole camere in strutture di tipo ricettivo o comunitario o in alloggi residenziali anche con cucina in comune tra più nuclei familiari

Il contributo sarà erogato a seguito di rendicontazione trimestrale da parte dei soggetti attuatori dell'effettiva avvenuta locazione, alle condizioni concordate, ai nuclei familiari individuati dal Comune in base alla citata deliberazione della Giunta Comunale.

Per le unità abitative messe a disposizione per questa iniziativa, in modo analogo a quanto stabilito per gli altri contratti a canone concordato, sarà inoltre corrisposto il **“contributo una tantum ai proprietari”**. Il contributo, a valere sugli stessi fondi stanziati con la DGR 5450/2016, sarà diversificato per la messa a disposizione di interi alloggi e di singole camere e commisurato al periodo per il quale gli immobili saranno messi a disposizione per locazione transitoria con apposita convenzione con il Comune, secondo quanto indicato nella tabella seguente.

Importo contributo una tantum		Durata contratto (convenzione con il Comune)
Interi alloggi	Singole camere	
720,00	360,00	3
960,00	480,00	4
1.200,00	600,00	5

La misura dei contributi e le modalità operative sopra indicati potranno essere variati mediante atti deliberativi della Giunta Comunale nel rispetto delle indicazioni di spesa complessive indicate dal progetto operativo, senza necessità di specifica variante progettuale.