

Milano



Comune
di Milano

Direzione Casa



Sintesi Piano operativo

AGENZIA MILANO ABITARE

PIANO OPERATIVO 2019



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.

INCENTIVI E STRUMENTI ECONOMICI DI SOSTEGNO PER L'ANNO 2019

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 anche a carattere transitorio o comunque a valori inferiori a quelli di mercato;
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;
3. **Strumenti di Microcredito per gli inquilini** finalizzato all'erogazione di prestiti agevolati agli inquilini;
4. **Contributo una tantum ai proprietari.** Al fine di promuovere la stipula di contratti di locazione a canone concordato 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;

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;
6. **Contributo ai nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità;** La misura intende offrire un sostegno ai nuclei familiari, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali, il cui reddito provenga esclusivamente da pensione, in grave disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo.
7. **Contributo per sostenere temporaneamente i nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta", a seguito di pignoramento per mancato pagamento delle rate di mutuo e/o spese condominiali.** Contributo a favore del nucleo familiare per individuare un alloggio in locazione, anche a libero mercato, per soddisfare le esigenze abitative.
8. **Contributo ai proprietari per l'assistenza o asseverazione prevista dagli art. 1, comma 8,2, comma 8,3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.**

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.

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;

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 (fondo salvasfratti).**

- l'accesso al Fondo di garanzia per il reintegro dei mancati canoni, perduti nel corso dell'eventuale procedura di sfratto;
- l'accesso al bonus per la stipula di un nuovo contratto;
- l'accesso al bonus per la sistemazione e messa a norma di alloggi da locare a affitto a canone concordato.

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

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 nel Comune 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, ovvero essere residenti in un Comune oggetto di specifici accordi tra il Comune di Milano con altri Comuni della Città Metropolitana o loro enti strumentali. E' possibile derogare a quanto sopradescritto per quello che concerne le prestazioni relative al fondo salvasfratti;
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 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 non dichiarato inagibile dalle autorità competenti ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare medesimo.
2. L'adeguatezza dell'immobile al nucleo è verificata applicando in analogia i parametri indicati nella tabella di cui all'art. 8, comma 1, lett. g, R.R. 1/2004;²

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. 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;
4. 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;
5. 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.

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, disponibili a concedere in locazione il proprio alloggio a canone concordato ai conduttori iscritti all'Agenzia. E' possibile derogare a quanto sopradescritto solo per le prestazioni afferenti al fondo salvasfratti. 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 erogati dall'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 o da altri soggetti, alloggi destinati ad essere locati nella forma del canone concordato e con altre tipologie contrattuali a canoni calmierati, 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.

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.

PRESTAZIONI

Gli strumenti messi a disposizione 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. Contributo ai nuclei familiari il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità;
7. Contributo per sostenere temporaneamente i nuclei familiari che hanno l'alloggio di proprietà "all'asta", a seguito di pignoramento.
8. Contributo ai proprietari per l'assistenza o asseverazione prevista dagli art. 1, comma 8,2, comma 8,3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017.

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.

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 Salvafstratti 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.

Criteria di accesso e condizioni per l'erogazione

L'accesso al Fondo Salvafstratti 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;
- Aver ottenuto il riconoscimento della condizione di morosità incolpevole dal Comune di Milano ai sensi dell'Avviso Pubblico tempo per tempo vigente.

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.

Risorse utilizzate e procedura per il recupero delle somme erogate

Le risorse utilizzate per questo intervento sono a fondo perduto e 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.

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.

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.

Risorse utilizzate e procedura per il recupero delle somme erogate

Le risorse utilizzate per questo intervento 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.

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.

CONTRIBUTO PROPRIETARI

Il proprietario che stipula o ha stipulato un contratto a canone concordato, entro e non oltre 12 mesi antecedenti alla data di iscrizione all'Agenzia, con un conduttore iscritto all'Agenzia, riceve 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

(*) NB: il contributo viene erogato tutto subito.

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.

CONTRIBUTO AI PROPRIETARI, PER LA SISTEMAZIONE E MESSA A NORMA DI ALLOGGI DA PORRE IN AFFITTO A CANONE CONCORDATO.

Contributi a persone fisiche e giuridiche

I proprietari, 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 € 4.000. 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.

CONTRIBUTO AI NUCLEI FAMILIARI IL CUI REDDITO PROVENGA ESCLUSIVAMENTE DA PENSIONE DA LAVORO/DI VECCHIAIA/DI ANZIANITÀ

La misura intende sostenere quei nuclei familiari, in locazione sul libero mercato o in alloggi in godimento o in alloggi definiti Servizi Abitativi Sociali (ai sensi della l.r. 16/2016, art.1 comma.6) il cui reddito provenga esclusivamente da pensione da lavoro/di vecchiaia/di anzianità, in grave disagio economico, o in condizione di particolare vulnerabilità, ove la spesa per la locazione con continuità rappresenta un onere eccessivo, come di seguito definito. Il contributo è destinato a inquilini non morosi solo il per pagamento di canoni futuri.

Il contributo verrà erogato al proprietario in [3] tranches quadrimestrali da 500 € ciascuna, a scomputo dei canoni di locazione futuri, a fronte di un impegno a non aumentare il canone per 12 mesi o a rinnovare il contratto alle stesse condizioni, se in scadenza entro i successivi 12 mesi.

I nuclei familiari supportati attraverso la misura devono possedere i seguenti requisiti:

- essere regolarmente iscritti all'Agenzia;
- avere un ISEE non superiore a € 15.000,00;
- avere una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse spese accessorie) sul reddito netto del nucleo familiare superiore al 20%;

Sono esclusi dal beneficio i soggetti titolari di contratti di affitto con patto di futura vendita.

FONDO SALVASFRATTI

Alla luce dell'esperienza dei primi anni di progetto, si prevede di introdurre alcune modifiche alle misure precedentemente predisposte per incrementare il numero di interventi e l'utilizzo delle risorse destinate a questa misura che al 31.12.2108 ammontano a € 3.882.166.

Si introduce la possibilità di effettuare contratti di natura transitoria con durata di mesi 18 prevedendo la possibilità di erogare i contributi contenuti nel bando, tempo per tempo vigente, per le misure di seguito elencate:

- a) in caso di provvedimento di sfratto convalidato e sottoscrizione di un nuovo contratto di natura transitoria a canone concordato per il medesimo alloggio oggetto del provvedimento
- b) per la ricerca di una nuova soluzione abitativa in caso di sfratto convalidato, e sottoscrizione di un nuovo contratto transitorio a canone concordato.

N.B.: Sui contratti transitori non sarà possibile cumulare le misure sopra indicate con altri contributi messi a disposizione dal Comune di Milano per sostenere la stipula di contratti a canone concordato di durata ordinaria. La misura dei contributi e le modalità operative 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.

CONTRIBUTO PROPRIETARI ASSEVERAZIONI

In seguito ai criteri generali definiti con il Dm 16 gennaio 2017, le cui disposizioni prevedono, tra l'altro, che *“le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere **assistite**, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, e per i **contratti non assistiti**, l' **attestazione**, da eseguirsi, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”* (articolo 1, comma 8). A seguito del rinnovo dell'accordo locale per la Città di Milano, al fine di facilitare il percorso di conclusione dei contratti a canone concordato, i proprietari e gli inquilini iscritti all'Agenzia che sottoscrivono o hanno sottoscritto un contratto a canone concordato, 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 massimo di € 100 per contratto. Il contributo verrà erogato a seguito di presentazione di copia del contratto registrato, copia della fatture/ricevute (bonifico, ricevuta carta di credito) dell'avvenuto pagamento.