

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- ☞ la Regione Piemonte con deliberazione di Consiglio Regionale n. 93-43238 del 20.12.2006 ha approvato il “Programma casa 10000 alloggi entro il 2012” da attuarsi in tre bienni attraverso specifici piani e programmi, per complessive risorse pari a € 746.000.000,00;
- ☞ la deliberazione della Giunta Regionale n. 16-11632 del 22 giugno 2009, integrata con la successiva deliberazione n. 51-11973 del 4 agosto 2009, ha stabilito criteri, tempi e modalità d'intervento stabiliti per il 2° Biennio;
- ☞ la determinazione dirigenziale n. 437/DB0803 del 21 agosto 2009 della Direzione Edilizia della Regione Piemonte ha provveduto ad approvare il bando di concorso ed il modello di domanda PC2 ALO per la selezione delle Agenzie sociali per la locazione da finanziare con il secondo biennio del “Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012”;

Considerato che il Settore Socio Educativo ha predisposto un piano di intervento per la realizzazione di un'Agenzia sociale per la locazione relativa all'area di Cuneo che comprende altresì i Comuni di Borgo San Dalmazzo, Chiusa Pesio e Margarita;

Preso atto che la domanda relativa all'istanza di contributo è stata depositata al protocollo comunale con n. 55351 del 14 ottobre 2009 ed approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 272 del 20/10/2009;

Vista la determinazione dirigenziale n. 43/32.90 del 15/01/2010 della Regione Piemonte con cui è stata attribuita al Comune di Cuneo la somma di € 5.987,03 e la successiva nota regionale prot. n. 3290 DB0803 del 22/01/2010 di comunicazione del finanziamento;

Considerato che si rende necessario prevedere l'istituzione e l'avvio dell'Agenzia sociale per la locazione secondo le modalità organizzative indicate nell'allegato alla presente deliberazione e sulla base degli strumenti di incentivazione e di garanzia egualmente allegati;

Rilevato che l'Agenzia intende favorire l'accesso al mercato privato della locazione delle famiglie che dispongono di redditi medio/bassi, operando, a titolo completamente gratuito, a favore di inquilini e proprietari nell'incrocio domanda/offerta di alloggi sul mercato privato;

Dato atto che l'istituzione dell'Agenzia avviene nell'ambito del Settore Socio Educativo attraverso l'utilizzo di personale ed attrezzature afferenti al Settore medesimo, senza che siano previste spese ulteriori di funzionamento;

Dato atto inoltre degli esiti delle discussioni avute in sede di IV[^] e di VII[^] Commissione Consiliare permanente rispettivamente nelle date del 25 marzo e del 6 aprile 2010;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 09/03/2010 di approvazione del bilancio di previsione 2010;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 59 in data 16/03/2010 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2010;

Visti gli artt. 30 e 31 del D. Lgs 18.8.2000, n. 267 nonché l'art. 42 del medesimo;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Socio Educativo - dr. Renato PERUZZI - ed alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria Generale - dr. Carlo TIRELLI -, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso atto inoltre che durante detta discussione i Consiglieri Malvolti Piercarlo e Pellegrino Vincenzo propongono di stralciare il punto n. 6 del deliberato, proposta che viene accolta dall'Assessore Ambrosino Erio;

Presenti in aula	n. 40	
Non partecipano alla votazione	n. 5	Lavagna Alessandro, Parola Carlo Alberto, Terzano Maurizio, Panero Fabio e Sacchetto Claudio
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 35	
Astenuto	n. 0	
Votanti	n. 35	
Voti favorevoli	n. 35	
Voti contrari	n. 0	

DELIBERA

1. di autorizzare la costituzione dell'Agenzia sociale per la locazione del Cuneese, dando atto che la gestione avverrà nell'ambito del Settore Socio Educativo, tramite personale dipendente;
2. di approvare la seguente documentazione allegata quale parte integrante e sostanziale:
 - Modalità organizzative;
 - Modalità di erogazione dei contributi, incentivi e fondo di garanzia nell'ambito dell'Agenzia Sociale per la locazione di Cuneo;
3. di stabilire che l'erogazione dei contributi previsti avviene in favore dei beneficiari aventi i requisiti indicati e secondo le modalità indicate nel Regolamento allegato utilizzando parte del contributo trasferito dalla Regione Piemonte, pari a € 75.987,03;
4. di dare atto che il contributo regionale di € 75.987,03 è stato accertato al Titolo II, Categoria 02, Risorsa 0250, Cap. 00290000 «Contributo regionale per avvio Agenzia sociale per la locazione» del Bilancio 2010 [c.a. 612/2010];
5. di impegnare la somma di € 75.987,03 al Titolo I, Funzione 10, Servizio 04, Intervento 05, Cap. 4023000 "Contributo per avvio Agenzia sociale per la locazione (ved. cap. 290000 E)" Centro di Costo 10401 (c.i. 2416/2010) (codice SIOPE 1582) del Bilancio di Previsione 2010;
6. di dare atto che responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il sig. Osvaldo Milanesio (Cat. D).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere onde consentirne sollecita applicazione;

Presenti in aula	n. 40	
Non partecipano alla votazione	n. 13	Lavagna Alessandro, Pellegrino Luca, Pellegrino Vincenzo, Cravero Riccardo, Fino Umberto, Lauria Giuseppe, Parola Carlo Alberto, Romano Anna Maria, Terzano Maurizio, Panero Fabio, Sacchetto Claudio, Massa Imelda e Laugero Chiaffredo
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 27	
Astenuto	n. 0	
Votanti	n. 27	
Voti favorevoli	n. 27	
Voti contrari	n. 0	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il PRESIDENTE dichiara sciolta la seduta alle ore 22,40.

“..... O M I S S I S”

MODALITA' ORGANIZZATIVE AGENZIA SOCIALE per la LOCAZIONE

Articolo 1 — Finalità

L'Amministrazione comunale, di fronte all'impossibilità di contrapporre al disagio abitativo più grave e all'emergenza sfratti risposte efficaci in termini di offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, intende favorire l'accesso al mercato privato della locazione delle famiglie che dispongono di redditi medio/bassi.

Per questa finalità viene, pertanto, istituita l' "Agenzia sociale per la locazione" ("Agenzia"), grazie a specifico finanziamento regionale a valere sul "Programma Casa – II biennio", con il compito di favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione operando, a titolo completamente gratuito, a favore di inquilini e proprietari.

Attraverso i servizi offerti dall'Agenzia, il Comune intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di disagio abitativo, e fruiscono di un reddito certo.

L'Agenzia si occupa di:

- favorire l'incrocio domanda/offerta di alloggi sul mercato privato;
- stabilire strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari
- erogare contributi ed incentivi a proprietari e conduttori;
- svolgere una serie di attività funzionali alla selezione ed individuazione dei conduttori;
- svolgere attività di orientamento ed accompagnamento dei potenziali conduttori;
- monitorare l'andamento del mercato immobiliare privato;
- svolgere ruolo di mediazione tra le parti sociali.

Articolo 2 — Organizzazione dell'Agenzia

L'Agenzia opera nell'ambito del Settore socio educativo del Comune di Cuneo, attraverso un operatore impegnato per n. 15 ore settimanali, di cui n. 9 di apertura al pubblico e n. 6 di retro sportello.

Articolo 3 — Ruolo di intermediazione

L'agenzia favorisce l'incrocio domanda/offerta di alloggi sul mercato privato attraverso la stipula di contratti di locazione a canone agevolato e gestisce a tal fine gli strumenti di incentivo e di garanzia previsti.

Articolo 4 — Strumenti di incentivo e garanzia

Per favorire l'attività di intermediazione dell'Agenzia, gli strumenti di incentivo e di garanzia sono i seguenti:

- a) Benefici previsti dall'accordo territoriale siglato in attuazione della legge 9 Dicembre 1998, n.431, e del Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 30 Dicembre 2002;
- b) contributi a favore dei conduttori nella misura fissa di € 800,00 ciascuno;
- c) fondo di garanzia a favore dei proprietari.

Articolo 5 — Attività di consulenza su contratti a canone agevolato

L'attività di consulenza generica sul mercato immobiliare si rivolge, in via generale, a tutti i soggetti interessati alla stipula di contratto di locazione a canone agevolato, fornendo informazioni in merito ed un'assistenza nell'acquisizione della documentazione necessaria.

Articolo 6 — Attività di intermediazione

L'attività di intermediazione specifica e la gestione degli strumenti di incentivo e garanzia, di cui al precedente articolo 4, si rivolgono, in particolare, in favore di quei nuclei familiari alla ricerca di un alloggio in locazione e che risultano essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. residenza anagrafica nei Comuni di Cuneo, Borgo San Dalmazzo, Chiusa Pesio e Margarita;
2. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso qualora sia legalmente soggiornante in Italia e svolga regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
3. il dichiarante e gli altri componenti il nucleo familiare:
 - a. non sono titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe 1^a, del Comune o della zona censuaria in cui è ubicato l'immobile o la quota prevalente degli immobili; qualora non esistente la categoria A/2, la tariffa si intende riferita alla categoria immediatamente inferiore; sono esclusi gli immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche;
 - b. non hanno ottenuto l'assegnazione in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici od attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 - c. non sono titolari di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale;
4. non essere colpito da sfratto esecutivo determinato da morosità eseguita nel biennio precedente la data di stipula del nuovo contratto;
5. avere un reddito complessivo fiscalmente imponibile del nucleo familiare, desumibile dall'ultima dichiarazione reddituale, rientrante nei seguenti limiti, rapportati alla composizione del nucleo familiare, tenuto conto che i figli fiscalmente a carico corrispondono, ai presenti fini, a 0,5 unità:

NUMERO COMPONENTI LIMITE INFERIORE LIMITE SUPERIORE

1	€ 5.000,00	€ 16.000,00
1 < 2	€ 8.000,00	€ 23.000,00
2,5	€ 9.000,00	€ 25.000,00
3	€ 10.000,00	€ 28.000,00
3,5	€ 11.000,00	€ 30.000,00
4	€ 12.000,00	€ 32.000,00
4,5	€ 13.000,00	€ 34.000,00
Oltre 4,5	€ 14.000,00	€ 36.000,00

A tal fine l'Agenzia si occupa di curare la tenuta e l'aggiornamento di una banca dati di potenziali locatari, da rendere disponibile a richiesta dei proprietari di alloggi interessati alla locazione, i quali possono accedere liberamente all'Agenzia, estraendo i dati e contattando i soggetti interessati.

Articolo 7 – Attività di animazione territoriale e di promozione del servizio

L'Agenzia elabora un piano annuale di animazione territoriale e di promozione del servizio, consistente in:

- realizzazione materiale informativo (locandine e pieghevoli) sui servizi offerti;
- realizzazione pagina web sul sito Internet del Comune;
- incontri pubblici;

- incontri con operatori qualificati (agenzie immobiliari, sindacati, associazioni di categoria, associazioni di volontariato, assistenti sociali);
- stipula protocolli di intesa e collaborazione con soggetti diversi del privato sociale ed associazioni di categoria e di rappresentanza degli interessi.

L'Agenzia prevede il coinvolgimento delle organizzazioni sindacali rappresentative degli inquilini e operanti sul territorio del Comune di Cuneo e del Consorzio Socioassistenziale del Cuneese che potranno segnalare i nominativi dei nuclei familiari in possesso dei previsti requisiti per accedere al servizio.

Articolo 8 — Monitoraggio del mercato immobiliare

L'Agenzia svolge un ruolo di supervisione e monitoraggio sull'andamento del mercato immobiliare a Cuneo, con compiti di intermediazione e di segreteria nell'ambito del tavolo tecnico di contrattazione tra le parti istituito per concordare modifiche all'Accordo territoriale.

Articolo 9 – Ambito territoriale

L'Agenzia opera sul territorio comunale di Cuneo e dei Comuni limitrofi aderenti (Borgo San Dalmazzo, Chiusa Pesio e Margarita).

Articolo 10 — Trattamento dei dati

L'Agenzia tratta i dati conferiti dagli utenti nel rispetto della normativa in materia di trattamento dei dati personali (D.Lgs. 196/2003), esclusivamente per le finalità previste dal conferimento dei dati stessi, nell'ambito di un'attività di intermediazione e di erogazione di benefici a carattere economico.

Articolo 11 — Verifica semestrale

Alla conclusione dei primi sei mesi di funzionamento dell'Agenzia è prevista la produzione di un report di analisi dei dati e dei risultati ottenuti.

MODALITA' di EROGAZIONE
dei CONTRIBUTI, INCENTIVI e FONDO di GARANZIA
nell'ambito dell'AGENZIA SOCIALE per la LOCAZIONE

Capo I Contributi a favore dei conduttori
--

Articolo 1 — Generalità

A sostegno dell'attività di intermediazione dell'Agenzia sociale per la locazione sono attivati specifici contributi a fondo perduto a sostegno delle spese di locazione e di mantenimento dell'abitazione, da erogarsi in favore dei conduttori in possesso dei requisiti di cui all'articolo successivo.

Articolo 2 — Requisiti dei conduttori

I requisiti per conseguire i contributi sono i seguenti:

4. residenza anagrafica nei Comuni di Cuneo, Borgo San Dalmazzo, Chiusa Pesio e Margarita;
5. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso qualora sia legalmente soggiornante in Italia e svolga regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
6. il dichiarante e gli altri componenti il nucleo familiare:
 - d. non sono titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe 1^a, del Comune o della zona censuaria in cui è ubicato l'immobile o la quota prevalente degli immobili; qualora non esistente la categoria A/2, la tariffa si intende riferita alla categoria immediatamente inferiore; sono esclusi gli immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche;
 - e. non hanno ottenuto l'assegnazione in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici od attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 - f. non sono titolari di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale;
 - g. non sono legati da rapporti di parentela di primo e secondo grado con il proprietario;
6. non essere colpito da sfratto esecutivo determinato da morosità eseguita nel biennio precedente la data di stipula del nuovo contratto;
7. avere un reddito complessivo fiscalmente imponibile del nucleo familiare, desumibile dall'ultima dichiarazione reddituale, rientrante nei seguenti limiti, rapportati alla composizione del nucleo familiare, tenuto conto che i figli fiscalmente a carico corrispondono, ai presenti fini, a 0,5 unità:

NUMERO COMPONENTI LIMITE INFERIORE LIMITE SUPERIORE

1	€ 5.000,00	€ 16.000,00
1 < 2	€ 8.000,00	€ 23.000,00
2,5	€ 9.000,00	€ 25.000,00
3	€ 10.000,00	€ 28.000,00
3,5	€ 11.000,00	€ 30.000,00
4	€ 12.000,00	€ 32.000,00
4,5	€ 13.000,00	€ 34.000,00
Oltre 4,5	€ 14.000,00	€ 36.000,00

Articolo 3 — Stipula contratto di locazione

Il contributo viene erogato a seguito della stipula di un contratto di locazione a canone agevolato, stipulato ai sensi dell'articolo 2 — comma 1 — ovvero degli articoli 3 e 5 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 in data successiva all'adozione del presente regolamento e fino all'esaurimento dei fondi disponibili.

Articolo 4 — Importo dei contributi

I contributi sono erogati una tantum nella misura fissa di € 800,00, indipendentemente dall'ammontare del canone di locazione.

Articolo 5 — Cumulabilità con altri benefici

I contributi in oggetto sono cumulabili con altre provvidenze economiche specifiche (contributi per l'affitto).

Capo II Fondo di garanzia
--

Articolo 6 — Fondo di garanzia

Il Fondo viene istituito a favore dei proprietari che stipulino contratti di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 a copertura — nell'arco della durata del rapporto contrattuale — di eventuali prolungati inadempimenti del conduttore. Il Fondo viene attivato fino all'esaurimento dei fondi disponibili.

Articolo 7 — Stipula contratto di locazione

Il Fondo viene attivato in presenza di un contratto di locazione a canone agevolato, con conduttore in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 8 e stipulato in data successiva all'adozione delle presenti disposizioni.

Articolo 8 — Requisiti del conduttore

I requisiti per conseguire l'attivazione del Fondo sono i seguenti:

1. residenza anagrafica nei Comuni di Cuneo, Borgo San Dalmazzo, Chiusa Pesio e Margarita;
2. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso qualora sia legalmente soggiornante in Italia e svolga regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
3. il dichiarante e gli altri componenti il nucleo familiare:
 - non sono titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe 1^a, del Comune o della zona censuaria in cui è ubicato l'immobile o la quota prevalente degli immobili; qualora non esistente la categoria A/2, la tariffa si intende riferita alla categoria immediatamente inferiore; sono esclusi gli immobili utilizzati per lo svolgimento diretto di attività economiche;
 - non hanno ottenuto l'assegnazione in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici od attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 - non sono titolari di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale;
4. non essere colpito da sfratto esecutivo determinato da morosità eseguita nel biennio precedente la data di presentazione della richiesta del Fondo di garanzia;

5. avere un reddito complessivo fiscalmente imponibile del nucleo familiare, desumibile dall'ultima dichiarazione reddituale, rientrante nei seguenti limiti, rapportati alla composizione del nucleo familiare, tenuto conto che i figli fiscalmente a carico corrispondono, ai presenti fini, a 0,5 unità:

NUMERO COMPONENTI LIMITE INFERIORE LIMITE SUPERIORE

1	€ 5.000,00	€ 16.000,00
1 < 2	€ 8.000,00	€ 23.000,00
2,5	€ 9.000,00	€ 25.000,00
3	€ 10.000,00	€ 28.000,00
3,5	€ 11.000,00	€ 30.000,00
4	€ 12.000,00	€ 32.000,00
4,5	€ 13.000,00	€ 34.000,00
Oltre 4,5	€ 14.000,00	€ 36.000,00

Articolo 9 – Attestazione di impegno

L'Agenzia sociale, accertato il possesso dei requisiti di cui sopra sulla base della dichiarazione sottoscritta dall'interessato [modello "A" allegato], rilascia una certificazione [modello "B" allegato] nella quale il Comune attesta l'impegno alla copertura del Fondo a favore del proprietario che stipuli con stesso regolare contratto di locazione, secondo le modalità di cui al precedente articolo 7.

L'attestazione di impegno viene rilasciata fino all'esaurimento dei fondi disponibili.

La predetta attestazione può essere esibita dall'interessato nel corso della ricerca di un alloggio in locazione.

Articolo 10 — Riconoscimento del titolo alla garanzia del Fondo

La copertura del Fondo, nell'arco di durata del rapporto contrattuale, è autorizzata attraverso specifica determinazione dirigenziale.

L'attivazione della garanzia di copertura del Fondo è subordinata alla stipula di un regolare contratto — registrato nelle forme di legge — stipulato con un conduttore nei cui confronti sia stata rilasciata idonea attestazione di impegno.

Articolo 11 — Condizioni per l'erogazione della copertura

Il Fondo di garanzia a favore del proprietario di un alloggio locato con le modalità di cui sopra interviene — a fronte di eventuali inadempimenti del conduttore e delle conseguenti spese legali — per una concorrenza massima pari a 12 mensilità pattuite nel contratto.

La copertura della morosità può aver luogo anche contestualmente alla procedura di rilascio dell'immobile.

Articolo 12 — Recupero delle somme erogate al proprietario

Qualora sia chiamato a corrispondere al proprietario, nel limite della concorrenza massima indicata al precedente articolo 11, somme a copertura di inadempienze del conduttore, il Comune di Cuneo può avviare ogni azione ritenuta opportuna per il recupero dell'importo liquidato.

Non si procede alle azioni di cui sopra qualora il nucleo familiare sia mono—reddito e l'inadempienza che ha generato l'attivazione del Fondo sia causata da malattia o inabilità del titolare dell'unico reddito intervenuta dopo la stipula del contratto di locazione.

Articolo 13 — Verifica trimestrale

L'Agenzia sociale competente provvede a verificare, con cadenza trimestrale, la vigenza dei contratti di locazione a fronte dei quali è stato attivato il Fondo.

Capo III Disposizioni comuni

Articolo 14 — Controlli

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di effettuare i controlli necessari a verificare la veridicità di quanto dichiarato in regime di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà da parte dei beneficiari, provvedendo, in caso di dichiarazioni false o mendaci, al recupero delle somme eventualmente erogate ed alla segnalazione all'Autorità giudiziaria.

Articolo 15 — Ambito di applicazione

Le presenti disposizioni si applicano esclusivamente alla stipula di nuovi contratti di locazione a canone agevolato, con esclusione dell'applicabilità in caso di rinnovo di contratti pregressi.

Articolo 16 — Vigenza

Le presenti disposizioni hanno validità nell'ambito dell'attività dell'Agenzia sociale per la locazione e decadono con l'esaurirsi dei fondi regionali disponibili e, comunque, a conclusione del progetto sperimentale finanziato.

Articolo 17 — Revisione

Le presenti disposizioni possono essere soggette a revisione, trascorsi 6 mesi dalla loro entrata in vigore.