



**REGOLAMENTO COMUNALE
RELATIVO A
CRITERI E MODALITA' PER L'EROGAZIONE DI
CONTRIBUTI ECONOMICI VOLTI AL CONTRASTO
DEL DISAGIO ABITATIVO
- FONDO MOROSITÀ INCOLPEVOLE (FIMI) -**

INDICE

DEFINIZIONI	pag. 3
Art. 1 – Finalità	pag. 4
Art. 2 - Requisiti di accesso	pag. 4
Art. 3 – Criteri preferenziali e priorità previsti nella concessione del contributo	pag. 5
Art. 4 – Cause di esclusione	pag. 5
Art. 5 – Entità del contributo	pag. 5
Art. 6 – Finalizzazione del contributo	pag. 5
Art. 7 – Entità contributo per le mensilità di canone future	pag. 6
Art. 8 - Entità contributo per le spese legali	pag. 6
Art. 9 - Cumulabilità e compatibilità tra contributi	pag. 7
Art. 10 - Modalità di presentazione e valutazione delle domande	pag. 7
Art. 11 - Documenti del proprietario	pag. 8
Art. 12 - Commissione di valutazione - composizione e funzionamento	pag. 9
Art. 13 - Segreto d'ufficio	pag. 9

DEFINIZIONI

Ai seguenti termini viene attribuito il significato qui precisato.

“Morosità incolpevole” (Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 marzo 2016 - art. 2) *situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo in cui il nucleo familiare viene a trovarsi a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo medesimo, dovuta, a titolo **esemplificativo e non esaustivo**, ad una delle seguenti cause:*

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

Art. 1 **Finalità**

L'Amministrazione comunale, di fronte alla difficoltà di attuare interventi diretti a favorire l'esercizio del diritto all'abitare, legate alle limitate offerte di alloggi di edilizia sociale, per far fronte al disagio abitativo ed all'emergenza sfratti sul territorio, intende svolgere un ruolo di mediazione tra le parti sociali (proprietari di alloggi e inquilini morosi incolpevoli), volto a mantenere, nella casa oggetto di sfratto, la famiglia che si trova in condizioni di incertezza economica e/o sofferenza sociale.

Per questa finalità, ai sensi della Legge 28 ottobre 2013 n. 124 e dei successivi decreti attuativi e disposizioni regionali, il Comune eroga un contributo ai proprietari che:

- rinunciano allo sfratto e sottoscrivono con gli inquilini un nuovo contratto a canone concordato (Legge 431/1998 art. 2 comma 3), mediante copertura in tutto o in parte della morosità incolpevole pregressa degli inquilini oltre ad eventuali canoni futuri;
- decidono di differire lo sfratto, del nucleo moroso incolpevole, al fine di consentire allo stesso di trovare altra sistemazione abitativa.

Art. 2 **Requisiti di accesso**

1. Ai sensi del Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 marzo 2016:

Al contributo Fondo Morosità Incolpevole (FIMI) possono accedere gli inquilini di alloggi in affitto sul libero mercato che, per sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone, accertata dal Comune, siano destinatari di uno sfratto per "morosità incolpevole" e sottoposti a procedure esecutive di rilascio e siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) abbiano un reddito I.S.E. non superiore ad euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore I.S.E.E. non superiore ad euro 26.000,00; (art. 3 comma 1 lett. a);
- b) siano destinatari di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida; (art. 3 comma 1 lett. b);
- c) siano titolari di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle cat. A1, A8 e A9) e risiedano nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno; (art. 3 comma 1 lett. c)
- d) abbiano cittadinanza italiana, di un Paese dell'U.E., ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'U.E., possiedano un regolare titolo di soggiorno; (art. 3 comma 1 lett. d)

Inoltre, nessuno dei componenti del nucleo familiare del conduttore deve risultare titolare di diritti di proprietà (salvo che si tratti di nuda proprietà), usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza su uno o più immobili fruibili ed adeguati alle esigenze del proprio nucleo (art. 3 comma 2);

2. L'inquilino ed il proprietario dell'alloggio non devono essere legati da vincoli di parentela o affinità fino al quarto grado, così come definiti dall'art. 74 e seguenti del Codice Civile;

3. I sopra citati requisiti di cui ai commi 1 e 2 sono valutati con riferimento al nucleo familiare al momento di presentazione della domanda.

Art. 3

Criteri preferenziali e priorità previsti nella concessione del contributo

1. Costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo, ai sensi dell'art. 3 comma 3 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016, la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente :
 - Ultrasettantenne;
 - Minore;
 - con invalidità accertata per almeno il 74%;
 - in carico ai Servizi Sociali o alle competenti Aziende Sanitarie Locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale in atto almeno per 6 mesi.

Art. 4

Cause di esclusione

1. Poiché il contributo Fondo Morosità Incolpevole (FIMI) individua come beneficiari i nuclei familiari o singoli inquilini di alloggi in affitto sul libero mercato, non potranno accedere al sopra citato contributo:
 - gli assegnatari di un alloggio di Edilizia Sociale;
 - gli assegnatari di un alloggio di proprietà comunale o con concessione comunale;
 - gli assegnatari di alloggi fruitori di contributi pubblici integrativi;
 - gli assegnatari di alloggio fruitori di forme di sostegno all'affitto quali Sostegno Locazione e ASLO, sulla medesima unità immobiliare, se non alla naturale scadenza del contratto di locazione (es. contratto 3+2 alla scadenza dei 5 anni);

Art. 5

Entità del contributo

1. **L'importo massimo di contributo concedibile** per sanare la morosità incolpevole accertata e da utilizzare per le destinazioni di cui all'art. 5 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016 **non può superare l'importo di Euro 12.000,00.**
2. Il contributo verrà erogato sino ad esaurimento dei fondi disponibili.

Art. 6

Finalizzazione del contributo

1. I contributi, ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 marzo 2016, potranno essere utilizzati:
 - a) Sino ad un massimo di Euro 8.000,00 a ristoro, anche parziale, della morosità incolpevole pregressa accertata dal Comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore a due anni, con contestuale rinuncia, da parte del proprietario, all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile e sottoscrizione tra le parti di nuovo contratto a canone concordato, ove necessario;
 - b) Sino ad un massimo di Euro 6.000,00 a ristoro del proprietario dell'alloggio che si renda disponibile a concedere all'inquilino un certo numero di mensilità di differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, al fine di permettere al nucleo

- moroso di trovare una soluzione abitativa adeguata;
- c) A copertura del deposito cauzionale per la stipula del nuovo contratto di locazione, e delle spese legate all'attestazione di rispondenza e alla registrazione del nuovo contratto a canone concordato, se dovuta;
- d) A copertura di un numero di mensilità future di solo canone, relative al nuovo contratto di locazione a canone concordato fino all'importo massimo complessivamente concedibile; Si evidenzia che le casistiche riportate nei punti a) c) e d) sono cumulabili fino all'importo massimo di Euro 12.000,000.
2. Nella somma erogata per la morosità pregressa potranno essere incluse, oltre alla morosità derivante dai canoni non pagati, le spese condominiali e le spese legali oltre oneri accessori, queste ultime nella misura liquidata dal Giudice e regolarmente quietanzate, comunque limitatamente ad un importo massimo di Euro 1.500,00;
3. Il contributo approvato dalla Commissione comunale per la valutazione delle istanze sarà corrisposto dal Comune direttamente al proprietario, previa delega inderogabile dell'inquilino, con le seguenti modalità:
- 3.1) in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto a canone concordato (DGR n. 16-362 del 29 settembre 2014 – Allegato C), per le fattispecie contemplate ai punti a) e c) dell' articolo 6 comma 1 del presente regolamento;
- 3.2) a cadenza trimestrale, sino alla concorrenza dell'importo, per le fattispecie contemplate al punto b) dell' articolo 6 comma 1 del presente regolamento, a partire dalla data del verbale di differimento dell'esecuzione e fino alla data di effettivo rilascio;
- 3.3) a cadenza trimestrale, sino alla concorrenza dell'importo, per le fattispecie contemplate al punto d) dell' articolo 6 comma 1 del presente regolamento, a partire dalla data di sottoscrizione del nuovo contratto, previa verifica della permanenza dell'inquilino nell'alloggio per cui il nuovo contratto è stato sottoscritto.

Art. 7

Entità contributo per le mensilità di canone future

1. Le fasce di riferimento per l'erogazione delle mensilità future sono le seguenti:

Importo ISEE	N° mensilità di canone
Sino ad € 6.000,00	Max 16 mensilità
Da € 6.001,00 ad € 10.000,00	Max 12 mensilità
Da € 10.001,00 ad € 26.000,00	Max 8 mensilità

2. Il numero di mensilità future sino al massimo di mensilità erogabili, è quantificato tenendo conto dell'importo residuale alla somma attribuibile per ciascun utente (€ 12.000,00) dopo la copertura della morosità pregressa derivante dai canoni non pagati, le spese condominiali e le spese legali (max € 8.000,00).

Art. 8

Entità contributo per le spese legali

La Commissione potrà riconoscere una quota di contributo per la copertura parziale delle spese legali nella misura liquidata dal Giudice e regolarmente quietanzate.

Le fasce di riferimento per l'erogazione di tale quota sono le seguenti:

Importo morosità pregressa	Contributo spese legali	Contributo altri oneri legali Tribunale	Importo complessivo contributo
Sino ad € 5.500,00	€ 1.100,00	€ 60,00	€ 1.160,00
Da € 5.501,00 ad € 6.000,00	€ 1.250,00	€ 80,00	€ 1.330,00
Da € 6.001,00 ad € 6.500,00	€ 1.400,00	€ 100,00	€ 1.500,00
Da € 6.501,00 ad € 7.500,00	L'Importo residuo al raggiungimento di € 8.000,00 (importo copertura massima morosità pregressa – Art. 6 comma 1 lettera a)		

Art. 9

Cumulabilità e compatibilità tra contributi

1. In linea con le disposizioni nazionali e regionali vigenti per tempo, relative alla concessione di contributi destinati al sostegno alla locazione, nell'attribuzione del contributo FIMI, di sostegno al disagio abitativo, andrà valutata la possibilità di cumulo con altri contributi quali contributo ASLO, contributo Fondo Sostegno alla Locazione o altri contributi pubblici integrativi legati al sostegno alla locazione per lo stesso appartamento e con lo stesso proprietario;
2. Il contributo FIMI non può essere replicato, sulla medesima unità immobiliare, sia per i proprietari che per gli inquilini (in capo al medesimo beneficiario o ad altri componenti del nucleo familiare), se non alla naturale scadenza del contratto di locazione (ad esempio nel caso di un contratto di anni 3+2 alla scadenza del 5° anno), previa verifica della sussistenza dei requisiti di accesso;
3. Il contributo è replicabile, per gli inquilini che hanno già beneficiato della misura, su diverso alloggio e a condizione che abbiano corrisposto almeno 12 mensilità di canoni e spese, previa verifica della sussistenza dei requisiti di accesso;

Art. 10

Modalità di presentazione e valutazione delle domande

Le domande di partecipazione devono essere presentate in forma di dichiarazione sostitutiva a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i., compilate unicamente sui moduli predisposti dal Servizio Politiche Abitative e dovranno contenere:

- a) i dati anagrafici del richiedente;
- b) il possesso dei requisiti di accesso;
- c) gli estremi relativi al contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'ordinamento vigente per un alloggio nel Comune di Novara che non sia di Edilizia Sociale, di proprietà comunale o con concessione comunale o fruente di contributi pubblici integrativi;
- d) i motivi per cui il nucleo si è trovato nell'impossibilità di pagare il canone.

La domanda deve essere presentata dall'intestatario del contratto di locazione e residente nel medesimo alloggio oggetto del contratto di locazione.

In allegato alla domanda dovranno, altresì, essere presentati i seguenti documenti:

- carta d'identità e codice fiscale;
- copia del permesso di soggiorno valido di tutti i componenti del nucleo familiare, in caso di cittadinanza Extra UE;
- l'attestazione ISEE in corso di validità e relativa DSU;

- copia del contratto di locazione in essere;
 - copia degli atti di sfratto (almeno citazione per convalida e/o convalida);
 - copia della documentazione comprovante l'incolpevolezza:
- a) lettera di licenziamento o di riduzione dell'orario di lavoro, cassa integrazione, mancato rinnovo del contratto di lavoro a termine;
 - b) iscrizione all'ufficio di collocamento o autocertificazione,
 - c) documentazione concernente la cessazione di attività libero-professionali o di impresa;
 - d) certificazione medica attestante malattia grave, infortunio o decesso di un componente;
 - e) documentazione attestante rilevanti spese mediche e assistenziali, infortunio, decesso di un componente del nucleo e quant'altro possa giustificare la riduzione di reddito);
 - dichiarazione in merito all'eventuale percepimento di Reddito di Cittadinanza;
 - dichiarazione di inesistenza di rapporti di parentela o affinità sino al quarto grado con il proprietario.

Art. 11 **Documenti del proprietario**

Ai fini dell'erogazione del contributo è necessario che il proprietario produca la seguente documentazione:

- carta di identità
- codice Fiscale
- codice IBAN
- in caso di comproprietà dell'alloggio da locare compilare il modulo relativo alla delega a favore di chi incassa il contributo e consegnare fotocopia carta di identità dell'altro proprietario
- rendicontazione aggiornata della situazione debitoria dell'inquilino, ripartita per canoni e spese condominiali. Le spese legali oltre oneri accessori, nella misura liquidata dal Giudice, saranno rimborsate, se regolarmente quietanzate, fino ad un importo di € 1.500,00 (ricompreso nell'importo massimo di € 8.000,00 attribuibile per la morosità pregressa).
- nuovo contratto a canone concordato (min 3+2) asseverato dalle Organizzazioni che hanno sottoscritto l'Accordo Territoriale per il Territorio del Comune di Novara e registrato.

Il proprietario dovrà:

- a) sottoscrivere per accettazione la delega alla riscossione del contributo sottoscritta dall'inquilino;
- b) sottoscrivere la rinuncia alla procedura esecutiva di rilascio dell'immobile ed il contestuale impegno di informare il Comune di Novara, qualora l'inquilino dovesse lasciare volontariamente l'alloggio prima della scadenza del contratto e, di conseguenza, l'impegno a restituire gli importi dovuti relativi alle mensilità di canone non usufruite dall'inquilino;
- c) sottoscrivere la dichiarazione che per l'unità immobiliare locata non abbia già ricevuto un contributo FIMI e se l'avesse già ricevuto, il contratto di locazione stipulato con il precedente inquilino sia giunto alla regolare scadenza come specificato al comma 3 articolo 9 del presente regolamento;
- d) dichiarare l'inesistenza di rapporti di parentela o affinità sino al quarto grado con l'inquilino.

Art. 12

Commissione di valutazione - composizione e funzionamento

Con il presente Regolamento, per l'espletamento delle attività di cui ai precedenti artt. 5 – 6 e 7, viene istituita apposita Commissione così composta:

- Dirigente del Servizio Politiche Abitative o Suo delegato – Presidente
- Funzionario del Servizio Politiche Abitative o Suo delegato – Componente
- Istruttore Amministrativo del Servizio Politiche Abitative – Componente
- Istruttore Amministrativo o Collaboratore Amministrativo del Servizio Politiche Abitative – Segretario

La Commissione ha carattere permanente.

La medesima è convocata dal Presidente o da un suo delegato e si considera validamente costituita con la partecipazione di tutti i suoi componenti;

La partecipazione alle riunioni della Commissione non comporta nessun compenso;

La Commissione esamina le domande complete di tutta la documentazione ai fini della verifica del possesso dei requisiti per l'accesso al contributo e delibera, di norma, a maggioranza dei presenti e in caso di parità dei voti prevale il voto del Presidente;

A conclusione del procedimento e sulla base del verbale delle sedute della succitata Commissione, il Servizio Politiche Abitative procederà, con apposito atto dirigenziale, all'attribuzione e alla liquidazione del contributo ai nuclei aventi diritto.

Ai nuclei le cui domande siano state valutate negativamente, il Servizio Politiche Abitative provvederà ad inviare rigetto motivato delle istanze con lettera raccomandata A/R o altre forme di legge.

Art. 13

Segreto d'ufficio

1. I componenti ed i partecipanti alle sedute della Commissione sono tenuti al segreto d'ufficio.
2. E' vietato trasmettere o divulgare, con qualunque mezzo, a chi non ne abbia diritto, informazioni o notizie di cui si venga a conoscenza nel corso e per effetto dell'attività della Commissione.
3. Sarà garantito il rispetto del Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. 196/2003), aggiornato con il nuovo Decreto Legislativo (D.Lgs. 101/2018) di adeguamento della disciplina italiana al Regolamento Europeo sulla privacy (Reg. UE n. 679/2016, GDPR).