

Linee guida operative comunali per l'attuazione della misura "Agenzie Sociali per la Locazione (ASLo)" – Triennio 2025–2027. Correttivo.

Premessa

In esecuzione alla deliberazione della Giunta della Regione Piemonte n. 23-1147 del 26/05/2025, il Comune di Racconigi comunica che ha messo a disposizione, nell'ambito delle misure regionali di welfare, lo sportello ASLo - l'Agenzia Sociale per la Locazione finalizzato a favorire la sottoscrizione di contratti a canone concordato, mettendo in contatto i proprietari degli alloggi privati con i cittadini in condizioni di svantaggio economico.

Finalità

1. Promuovere la stipula di nuovi contratti di locazione a canone concordato;
2. Prevenire gli sfratti per morosità incolpevole;
3. Sostenere i mutuatari in difficoltà nel pagamento delle rate della prima casa.

REQUISITI GENERALI DI ACCESSO ALLE MISURE DEI PUNTI 1 E 2 (ALLEGATO A della D.G.R. 23-1147 del 26/05/2025)

Possono accedere alla misura ASLo le famiglie in possesso dei requisiti soggettivi di ammissibilità di seguito elencati e da valutarsi da parte del Comune:

1. cittadinanza italiana o di un paese dell'unione europea o per coloro non appartenenti all'unione europea, possesso di un regolare permesso di soggiorno;
2. indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 26.000 euro;
3. residenza anagrafica o attività lavorativa, da almeno un anno, nel Comune sede di agenzia o nei Comuni appartenenti al medesimo ambito territoriale così come definito della D.G.R. n. 21-8447 del 22 febbraio 2019, previo accordo tra i Comuni;
4. non titolarità da parte del richiedente o degli altri componenti il nucleo anagrafico, dei diritti esclusivi di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9, ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
5. per i giovani di età inferiore ai 35 anni che intendono costituire un nuovo nucleo familiare, si fa riferimento al valore ISEE di ciascuno dei nuclei familiari di provenienza che deve rispettare il limite previsto;
6. genitori legalmente separati o divorziati che, per effetto della sentenza o accordo omologato ai sensi della normativa vigente, non abbia la disponibilità della casa coniugale di cui sono proprietari.

MISURA 1 – CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Il sistema degli incentivi comprende:

- a) contributo a fondo perduto **per i locatari** così definito:
 - otto mensilità del canone per locatari con ISEE inferiore a 6.400,00 euro;
 - sei mensilità del canone per locatari con ISEE da 6.400,01 fino a 10.600,00 euro;
 - quattro mensilità del canone per locatari con ISEE da 10.600,01 fino a 26.000,00 euro;

Detti contributi a favore degli inquilini saranno liquidati mensilmente direttamente dal Comune al proprietario sulla base di apposita delega rilasciata dal richiedente beneficiario. In caso di recesso anticipato dal contratto di locazione, qualora non siano state ancora erogate tutte le mensilità spettanti all'inquilino, il beneficio decade e l'erogazione del contributo viene interrotta.

- b) contributo a fondo perduto **per i proprietari** dell'immobile concesso in locazione così definito:
- 1.500 euro per contratto di durata 3 anni +2
 - 2.000 euro per contratto di durata 4 anni +2
 - 2.500 euro per contratto di durata 5 anni +2
 - 3.000 euro per contratto di durata 6 anni +2

L'erogazione dei contributi ai proprietari e agli inquilini è subordinata alla consegna della copia del contratto d'affitto a canone concordato sottoscritto dalle parti, regolarmente registrato e che sia stato attivato, da parte dell'inquilino, il procedimento di cambio di residenza nell'alloggio oggetto del contratto.

Il proprietario dell'immobile e il conduttore non devono essere legati da vincoli di parentela o affinità fino al 1° grado.

Attestato di ammissibilità e termini

Il richiedente, qualora la sua pratica riceva parere positivo da parte dell'ufficio competente, esclusivamente per il possesso dei requisiti, riceverà un **attestato** con il quale potrà iniziare la ricerca in autonomia di una nuova sistemazione abitativa. La stipulazione del nuovo contratto deve avvenire entro 12 mesi dal rilascio dell'attestato.

Ambito applicativo:

1. **Nuovi contratti a canone concordato: stipulati successivamente alla richiesta di contributo;**
2. **Rinegoziazione:** è ammessa la **rinegoziazione** del contratto di locazione a mercato libero in corso di validità; anche in questo caso verranno riconosciuti i contributi di cui sopra.

Il contributo può essere eventualmente replicato solo alla regolare scadenza del contratto di locazione.

Compatibilità con altre misure di contrasto alla povertà

È possibile concedere il contributo ASLo ai percettori dell'Assegno di Inclusione (AdI) di cui D.L. 4 maggio 2023, n. 48, convertito con modificazioni in Legge 3 luglio 2023, n. 85, o di altre misure di contrasto alla povertà ferma restando la valutazione del caso concreto da parte del Comune nel corso dell'istruttoria.

FIMI (FONDO INQUILINI MOROSI INCOLPEVOLI): il contributo ASLo non è cumulabile con il contributo FIMI per lo stesso appartamento o per lo stesso proprietario.

MISURA 2 – PREVENZIONE DELLA PROCEDURA DI SFRATTO PER MOROSITÀ INCOLPEVOLE

Al fine di porre in essere un'azione di prevenzione agli sfratti, le risorse economiche A.S.LO. potranno essere utilizzate anche per il pagamento delle mensilità e/o delle spese condominiali nel caso sopravvenga una delle cause indicate dall'art. 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 30 Marzo 2016, ossia:

1. Per **morosità incolpevole** si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.
2. La perdita o la consistente riduzione della capacità reddituale di cui al comma 1 possono essere dovute, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad una delle seguenti cause: perdita del lavoro per licenziamento, 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, 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.

Tale contributo è finalizzato alla prevenzione dello sfratto secondo le seguenti modalità:

- otto mensilità del canone per locatari con ISEE inferiore a 6.400,00 euro;
- sei mensilità del canone per locatari con ISEE da 6.400,01 fino a 10.600,00 euro;
- quattro mensilità del canone per locatari con ISEE da 10.600,01 fino a 26.000,00 euro.

Il contributo per questa categoria di beneficiari verrà erogato direttamente al proprietario, il quale dovrà presentare all'ufficio competente la documentazione relativa ai mancati pagamenti. L'inquilino dovrà invece documentare e dimostrare le cause che hanno determinato la morosità.

Inoltre, qualora fosse disponibile alla stipula di un contratto a canone concordato è previsto un contributo a fondo perduto secondo le seguenti modalità:

- 1.500 euro per contratto di durata 3 anni +2;
- 2.000 euro per contratto di durata 4 anni +2;
- 2.500 euro per contratto di durata 5 anni +2;
- 3.000 euro per contratto di durata 6 anni +2;

Qualora, invece, il proprietario non fosse disponibile alla stipula di un nuovo contratto è possibile utilizzare il contributo a fondo perduto fino a 3.000,00 euro per sanare le morosità maturate al fine di prevenire la procedura di sfratto o la convalida dello stesso.

MISURE 3 - SOSTEGNO DEI MUTUATARI IN DIFFICOLTÀ

In capo allo sportello ASLo è prevista una misura esclusivamente per i mutuatari in difficoltà, che si trovano in una delle seguenti condizioni:

- la cui rata è stata interrotta per limite massimo di mensilità consentito dai commi 475 e seguenti dell'art. 2 della L. 24 Dicembre 2007 n. 244 (istitutivi del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze);
- che non sono più coperti da contratti assicurativi a copertura dei rischi di cui ai commi 479 e seguenti dell'art. 2 della L. n. 244/2007 per i quali, al termine del limite massimo di interruzione del pagamento delle rate del mutuo fondiario con agevolazioni per la "prima casa", permangono le situazioni che incidono negativamente sulla situazione del nucleo anagrafico.

CRITERI DI ACCESSO ALLA MISURA DEL PUNTO 3 (ALLEGATO B della D.G.R. 23-1147 del 26/05/2025)

Possono accedere alla misura ASLo le famiglie in possesso dei requisiti soggettivi di ammissibilità di seguito elencati e da valutarsi da parte del Comune:

1. Cittadinanza italiana o di un paese dell'Unione Europea o per coloro non appartenenti all'Unione Europea, possesso di regolare permesso di soggiorno;
2. Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 26.000,00 Euro;
3. Residenza anagrafica o attività lavorativa da almeno un anno nel Comune di Racconigi;

4. Non titolarità da parte del richiedente, o degli altri componenti il nucleo anagrafico, dei diritti esclusivi di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più immobili di categoria catastale A1, A2, A7, A8, A9 ubicati in qualunque località del territorio nazionale o su uno o più immobili di categoria catastale A3, ubicati sul territorio della provincia di residenza;
5. L'immobile oggetto del mutuo prima casa non deve avere le caratteristiche dell'abitazione di lusso (DM Lavori Pubblici 2 agosto 1969 e categorie catastali A1, A8, A9); la superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni non può superare i 95 metri quadrati;
6. Il valore iniziale del mutuo per l'acquisto della prima casa non può superare l'importo di Euro 100.000.

Con la domanda di contributo il richiedente deve presentare la documentazione comprovante la situazione di interruzione del pagamento delle rate di mutuo concessa dall'istituto di credito e il persistere delle situazioni che hanno inciso negativamente sulla condizione del nucleo anagrafico, indicate dal comma 479 L. 244/2007, ossia:

- a) *cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limiti di età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissioni del lavoratore non per giusta causa;*
- b) *cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 409, numero 3), del codice di procedura civile, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa;*
- c) *morte o riconoscimento di handicap grave, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, ovvero di invalidità civile non inferiore all'80 per cento.*

Il contributo a fondo perduto per i mutuatari è così definito:

- Dodici rate mensili per mutuatari con ISEE inferiore a 6.400,00 euro;
- Nove rate mensili per mutuatari con ISEE da 6.400,01 fino a 10.600,00 Euro;
- Sei rate mensili per mutuatari con ISEE da 10.600,01 a 26.000 Euro

Il contributo è liquidato:

- al termine del periodo di interruzione del pagamento delle rate di mutuo concessa dall'istituto di credito.
- a rimborso, previa dimostrazione della regolare ripresa del pagamento della prima rata successiva all'interruzione.

Il contributo non è cumulabile con altre agevolazioni previste dalla normativa statale in materia di solidarietà o garanzia di mutui per l'acquisto della prima casa.

NOTA RELATIVA ALL'EROGAZIONE DEI CONTRIBUTI:

L'erogazione dei contributi è garantita nei limiti della disponibilità finanziaria a bilancio, con priorità determinata in base alla data di presentazione delle domande, in quanto misura a sportello.

Nel caso in cui lo stanziamento previsto si esaurisse prima della chiusura dell'anno in corso, il Comune si riserva di non accogliere ulteriori istanze. Eventuali domande presentate ma non soddisfatte per esaurimento dei fondi decadono.

In caso di modifiche reddituali nel corso dell'anno, qualora il contributo non sia stato ancora erogato, la richiesta dovrà essere rivalutata.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di contributo dovrà essere presentata mediante la compilazione del modulo di domanda relativo alla categoria di interesse.

L'istanza dovrà pervenire al Comune di Racconigi mediante:

- inoltro del modulo e dei relativi allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata: comune.racconigi@cert.ruparpiemonte.it
- inoltro del modulo e dei relativi allegati all'indirizzo di posta elettronica: ufficio.protocollo@comune.racconigi.cn.it;
- consegna a mano all'ufficio protocollo del Comune di Racconigi, nei seguenti orari di sportello: da lunedì a venerdì 8:30 – 13:00.
- invio del modulo e dei relativi allegati tramite raccomandata A/R al Comune di Racconigi, Piazza Carlo Alberto, 1 - 12035 Racconigi (CN)

L'Area "Servizi Socio-Assistenziali, Scolastici e Culturali" provvederà all'ammissione delle sole istanze di richiesta del contributo che risultino conformi ai requisiti sopra indicati e corredate dalla documentazione richiesta.

La misura sarà gestita con modalità a sportello.

Tali domande saranno accolte in ordine cronologico di presentazione ed i contributi verranno erogati fino all'esaurimento delle risorse disponibili.

Informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi degli artt. 13 e 14 del regolamento europeo n. 679 del 27/4/2016 (GDPR) i dati forniti saranno utilizzati nel pieno rispetto della vigente normativa in tema di trattamento e custodia dei dati personali e sensibili (Regolamento UE 2016/679).