



Corso Cattedrale, 53 - 09091 Ales / tel. 0783 91131 - fax 0783 911336 / e-mail comune.ales@tiscali.it
Cursu de sa Cattedrali, 53 - 09091 Abas / tel. 0783 911329 – fax 0783 911336 / pec : protocollo.ales@legalmail.it
C.F./Partita I.V.A. 00072510951

**BANDO APERTO PER L'ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI A FAVORE DEI TITOLARI DI
CONTRATTO DI LOCAZIONE SOTTOPOSTO A PROCEDURA DI SFRACTO PER MOROSITA'
INCOLPEVOLE**

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA E SOCIO - ASSISTENZIALE

In esecuzione della propria determinazione n. 101 RG 200 del 28.03.2022;

RENDE NOTO

Che sono aperti i termini per la partecipazione al bando pubblico aperto (privo di scadenza) per l'assegnazione di eventuali contributi per far fronte alle esigenze degli inquilini morosi incolpevoli residenti nel Comune di Ales e destinatari di atto di sfratto per morosità in conformità a quanto stabilito con Determinazione RAS. n.129 del 28/01/2022.

Art. 1 - Premessa

Il presente bando “aperto” (i cittadini possano presentare istanza in ogni momento dell'anno), è finalizzato all'individuazione di titolari di contratti di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo, soggetti ad un atto di intimazione di sfratto per morosità e, sulla base delle istanze presentate, l'amministrazione regionale, per mese, predisporrà una graduatoria degli aventi diritto secondo il seguente ordine di precedenza:

1. Presenza nel 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 nucleo familiare è quello del richiedente così come risulta composto anagraficamente al momento dell'atto di intimazione di sfratto per morosità nel caso in cui non sia richiesto al momento della presentazione della domanda;
2. Data di intimazione al rilascio dell'alloggio fissata nell'ordinanza di convalida allo sfratto;
3. Data dell'atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
4. Data di presentazione della domanda al Comune.

Nel caso in cui alcune richieste inserite in graduatoria non possano essere soddisfatte per carenza di risorse finanziarie, la Regione trasferirà al Comune le risorse necessarie non appena queste saranno disponibili (con precedenza rispetto alle domande inserite nelle graduatorie dei mesi successivi).

Ogni graduatoria mensile resta valida per i successivi 12 mesi dalla data dell'approvazione definitiva da parte della Regione. Pertanto qualora per motivi di carenza di finanziamento vi fossero istanze che non sono soddisfatte entro il corso di validità della graduatoria, esse dovranno essere ripresentate ex novo.

La Regione Sardegna, al fine dell'ottimale utilizzo delle risorse stanziare in bilancio, potrà predisporre nel mese di dicembre, una graduatoria parziale con conseguente liquidazione delle risorse a favore delle domande pervenute anche prima del termine del mese. Eventuali istanze pervenute successivamente e, comunque, entro il 31 dicembre, potranno formare oggetto di seconda graduatoria ed essere evase successivamente.

La Regione erogherà le risorse finanziarie a favore dei Comuni al netto di eventuale cofinanziamento e di eventuali economie.

Art. 2 - Requisiti di ammissibilità

Il Comune determina l'ammissibilità delle domande, presentate dagli inquilini morosi incolpevoli:

- a) accertando le condizioni di morosità incolpevole ai sensi dei successivi articoli 3 e 4;
- b) verificando che il richiedente, al momento della presentazione della domanda:
 1. abbia 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;
 2. sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida e, per i soli casi di cui alle lettere a) e b) di cui al successivo art. 5, sia intervenuta la convalida dello sfratto con fissazione della data per il rilascio dell'alloggio;
 3. sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato e risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno. Sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8, A9;
 4. abbia cittadinanza italiana, di un Paese UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno;
- c) verificando che il richiedente, ovvero ciascun componente del nucleo familiare, non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;
- d) verificando che il richiedente non sia un inquilino di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 3 - Definizione di morosità incolpevole

Per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione in ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, valutata come descritto dall'art. 4 del presente bando. La causa della morosità incolpevole deve essere sopravvenuta e quindi successiva rispetto alla data di stipulazione del contratto di locazione. La perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare deve essere dovuta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a una delle seguenti cause:

- perdita del lavoro per licenziamento non dovuto a giusta causa o giustificato motivo soggettivo;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- mancato rinnovo dei contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione o consistente riduzione 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.

Art. 4 - Modalità di valutazione della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare

La “*consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare*” si verifica quando si registra una riduzione di almeno il 30% della capacità reddituale e si valuta raffrontando il reddito attestato e riferito all'ultimo periodo reddituale, con il reddito attestato e riferito al periodo precedente al verificarsi della riduzione stessa. Il reddito al quale riferirsi è il reddito ISE indicato dell'attestazione ISEE.

Nel caso in cui non sia possibile raffrontare i redditi ISE, per mancanza delle attestazioni ISEE, le variazioni potranno essere verificate raffrontando i redditi fiscalmente dichiarati nei medesimi periodi di riferimento su indicati.

In assenza di una certificazione reddituale annuale, la consistente riduzione della capacità reddituale o il reddito complessivo del lavoratore dipendente si intende sussistente qualora il reddito imponibile indicato nell'ultima busta paga risulti inferiore di almeno il 30% rispetto al reddito imponibile medio delle tre buste paga precedenti all'evento che ha determinato la morosità.

Per il lavoratore autonomo la consistente riduzione della capacità reddituale o del reddito complessivo si intende sussistente qualora il reddito imponibile autocertificato nel periodo che intercorre tra l'evento che ha determinato la morosità e la data di presentazione della domanda risulti inferiore di almeno il 30% del reddito imponibile fiscalmente dichiarato nell'anno precedente computato per il medesimo periodo di tempo.

La “*consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare*” di cui al comma 1 dell'art.2 del DM 30/3/2016 può essere anche determinata dalla necessità dell'impiego di parte di notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche o assistenziali dovute a malattia grave o infortunio di un componente del nucleo familiare. Le spese mediche e assistenziali possono essere autocertificate e possono essere relative anche alla annualità precedente. Esse devono incidere per almeno il 30% sull'ultimo reddito ISE attestato.

Art. 5 - Contributi concedibili

Al richiedente è concesso un contributo fino a euro 12.000,00, secondo le seguenti destinazioni:

- a) fino a un massimo di 8.000,00 euro a sanare la morosità incolpevole accertata dal Comune, con contestuale rinuncia da parte del proprietario all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile. Qualora il periodo residuo del contratto in essere sia inferiore ad anni due (con riferimento alla data dell'atto di intimazione di sfratto), il contributo potrà essere concesso esclusivamente a valere su risorse regionali;
- b) fino ad un massimo di 6.000,00 euro, a ristorare i canoni corrispondenti alle mensilità di differimento, qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario all'inquilino moroso incolpevole per trovare un'adeguata soluzione abitativa;

c) ad assicurare il versamento di un deposito cauzionale pari ad un massimo di due mensilità del canone di locazione, per stipulare un nuovo contratto di locazione;

d) ad assicurare il versamento di un numero di mensilità, per un massimo di 12 mesi, relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00. Nei Comuni ove non siano definiti gli accordi di cui all'art. 2 comma 3 della L. 431/1998 trova applicazione quanto disposto dal Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 14 luglio 2004, pubblicato sulla GU 12711/2004, n.266.

Il contributo concesso per le finalità di cui alla lettera a) non è cumulabile con i contributi concessi per le finalità di cui alle lettere b), c) e d);

I contributi concessi per le finalità di cui alle lettere c) e d) possono essere corrisposti dal Comune in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto che non può essere stipulato con il precedente locatore o per lo stesso immobile.

L'ammontare della morosità riconoscibile per la fattispecie a) è quello che risulta dall'atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida o da altro atto giudiziario, fatto salvo il limite del contributo massimo concedibile.

Ai fini del calcolo del contributo per la casistica di cui alla lettera b), occorre moltiplicare il canone mensile per il numero di mesi successivi a quello del provvedimento esecutivo di sfratto, oggetto di differimento, sino al valore massimo di € 6.000,00. Il Comune può erogare il contributo al termine di ciascun mese di riferimento.

In ogni caso i contributi saranno erogati direttamente al proprietario dell'alloggio.

Il Comune prima dell'erogazione del contributo:

- Verifica che persistano le condizioni di fatto e di diritto per cui il contributo è stato richiesto;
- Rende edotto il locatore dell'obbligo di restituire al Comune le somme ricevute a titolo di anticipazione, qualora in futuro vengano meno le condizioni di fatto e di diritto per le quali è stato riconosciuto il contributo. A titolo esemplificativo: qualora il locatore abbia ricevuto il canone relativo a dodici mensilità per le finalità di cui alla lettera d) dell'art.5 e l'inquilino abbandoni l'alloggio dopo soli quattro mesi; in questo caso il locatore dovrà restituire al Comune la somma relativa a otto mensilità di canone.

Art. 6 - Modalità e termini di presentazione delle domande

I soggetti che si trovano in possesso delle condizioni e dei requisiti richiesti dal presente bando, potranno presentare istanza, in qualsiasi momento dell'anno, all'Ufficio Protocollo del Comune di Ales e indirizzata all'Ufficio Servizi Sociali, sulla base del modello predisposto dall'Ufficio.

Alla domanda di partecipazione del presente bando devono essere allegati, a pena di esclusione:

1. il contratto di locazione in essere, nel caso della fattispecie a) e b) dall'art. 5;
2. l'atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;
3. il provvedimento di rilascio dell'immobile, nel caso della fattispecie a) e b) dall'art. 5;
4. dichiarazione di rinuncia (Allegato 1), da parte del proprietario dell'alloggio, al differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile (solo nel caso della fattispecie a)

dell'art.5). Tale dichiarazione dovrà essere subordinata all'ottenimento del finanziamento regionale;

5. la dichiarazione di consenso (Allegato 2), da parte del proprietario dell'alloggio, al differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario all'inquilino moroso incolpevole per trovare un'adeguata soluzione abitativa (solo nel caso della fattispecie b) dell'art. 5). Tale dichiarazione dovrà essere subordinata all'ottenimento del finanziamento regionale;
6. la dichiarazione sottoscritta dal proprietario dell'alloggio e dal richiedente (Allegato 3) di impegno alla sottoscrizione di un nuovo contratto (fattispecie c) dell'art.5), eventualmente a canone concordato (solo nel caso della fattispecie d) dell'art. 5). Tale dichiarazione dovrà essere subordinata all'ottenimento del finanziamento regionale.

Le domande debitamente sottoscritte devono essere compilate esclusivamente sui moduli predisposti dal Comune e possono essere presentate secondo le seguenti modalità:

1. a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune;
2. tramite PEC all'indirizzo protocollo.ales@legalmail.it;

I moduli di domanda sono disponibili presso l'Ufficio Servizi Sociali o acquisibili dal sito istituzionale del Comune Ales.

Art. 7 - Accordo tra le parti e modalità di erogazione del contributo

Al fine di assicurare che i contributi erogati agli inquilini morosi incolpevoli perseguano le finalità stabilite dalla normativa di riferimento i contributi verranno versati direttamente al locatore.

A tal fine, al momento della presentazione della domanda, deve sussistere un accordo tra locatore e locatario, nel quale:

- il locatario acconsente affinché il contributo venga corrisposto dal Comune direttamente al locatore, per tutte le fattispecie dalla lett. a) alla lett. d) dell'art. 5;
- il locatore si impegna:
 - a) a rinunciare all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile, nel caso della fattispecie della lettera a) dell'articolo 5;
 - b) a consentire il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole, nel caso della fattispecie della lettera b) dell'articolo 5;
- il nuovo locatore e il locatario si impegnano a stipulare un nuovo contratto di locazione nel caso delle lettere c) e d) dell'articolo 5.

In assenza di detto accordo il Comune non può accogliere la domanda.

Il Comune prima dell'erogazione del contributo:

- verifica che le finalità di cui all'art. 5, per cui il contributo è stato richiesto, siano ancora valide;
- rende edotto il locatore comunicandogli che è tenuto a restituire al Comune le somme ricevute a titolo di anticipazione, qualora in futuro vengano meno le finalità per le quali è stato riconosciuto il contributo.

Esempio: qualora il locatore abbia ricevuto, sulla base dell'accordo con il locatario, il canone relativo a dodici mensilità per le finalità di cui alla lettera d) dell'art. 5 e il locatario abbandoni l'alloggio dopo soli quattro mesi, in questo caso il locatore dovrà restituire al Comune la somma relativa ai canoni di otto mensilità.

Il Comune trasmetterà il fabbisogno alla Regione Autonoma della Sardegna in qualunque momento

dell'anno e al fine della predisposizione della graduatoria regionale, la domanda sarà riferita al mese (con riferimento all'ultimo giorno del mese) in cui essa è stata trasmessa alla Regione completa di tutte le informazioni richieste. Ogni graduatoria mensile avrà durata di 12 mesi dalla data di approvazione definitiva da parte della Regione.

Il Comune provvederà al pagamento del contributo successivamente all'accreditamento delle risorse da parte della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 8 - Motivi di esclusione delle domande

Sono escluse le domande:

- a) non redatte sull'apposito modello;
- b) dalle quali si evinca palesemente la mancanza di uno dei requisiti soggettivi previsti;
- c) relative alla locazione di alloggi non rispondenti alle caratteristiche previste all'art. 2.

E', inoltre, vietato inviare più di una domanda per nucleo familiare.

Art. 9 - Graduatoria di ammissione e ricorsi

La graduatoria di ammissione, definita sulla base dei criteri preferenziali di cui all'articolo 5 del presente Avviso, sarà pubblicata nell'Albo Pretorio dell'Ente con valore di notifica. Nel rispetto della normativa sulla privacy e del GDPR 679/2016 nella graduatoria sarà indicato del numero di protocollo assegnato alla domanda. Avverso i provvedimenti adottati dal Comune di Ales è ammesso ricorso entro il termine di 15 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'esito del procedimento.

Art. 10 - Informativa in materia di protezione dei dati personali

I dati personali saranno oggetto di trattamento esclusivamente per le finalità del presente procedimento e per scopi istituzionali. I dati verranno trattati nel rispetto degli artt. 13 e 14 del Regolamento dell'Unione Europea 2016/679.

Art. 11 - Disposizioni finali

Si avvisa che l'inserimento del richiedente nella graduatoria di merito non conferisce il diritto automatico all'erogazione del contributo. La Regione Autonoma della Sardegna ripartirà i fondi complessivamente disponibili tra i Comuni individuati quali beneficiari.

Per quanto non riportato nel presente Bando si fa riferimento alla normativa statale e regionale in vigore.

Ales, 28.03.2022

Il Responsabile dell'Area
Ing. Simone Ardu