

**DISCIPLINARE DI ORGANIZZAZIONE E FUNZIONAMENTO
DEL SERVIZIO DELL'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA
E DEL FONDO DI GARANZIA PER L'ABITARE SOCIALE**

ART. 1 – Premessa

Il presente disciplinare definisce le modalità di organizzazione e funzionamento del Servizio dell'Agenzia Sociale per la Casa e, in particolare, le modalità e i requisiti per avere accesso al Fondo di garanzia denominato "Fondo di garanzia per l'abitare sociale" allo scopo di agevolare locazioni a canone concordato e di incrementare l'offerta di alloggi privati.

Tale Fondo è rivolto in particolare a soggetti con bisogno abitativo elevato ma in condizioni di autonomia economica: lavoratori singoli e con famiglia, giovani coppie e pensionati al di fuori degli interventi ordinari in materia di edilizia residenziale pubblica, soggetti da prendere in carico e accompagnare in percorsi di autonomia abitativa.

ART. 2 – Fondo di Garanzia

Per facilitare il matching attivo tra la domanda abitativa e l'offerta di alloggi sul libero mercato è istituito il Fondo di garanzia per l'abitare sociale (di seguito chiamato "Fondo").

Tale Fondo ha come finalità quella di incrementare l'offerta abitativa attraverso misure di tutela a favore dei proprietari di alloggi, disponibili a stipulare o trasformare contratti di locazione in essere in contratti di locazione a canone concordato per:

- fornire anticipazioni del canone mensile sino a 3 mesi;
- far fronte a potenziali morosità degli inquilini sino a 3 mensilità;

L'accesso al Fondo è disciplinato dagli articoli seguenti.

ART. 3 – Titolarità e consistenza del Fondo

La titolarità del Fondo è in capo all'RTI "Ga.Do.", che lo gestisce operativamente attraverso la mandataria MISSIONE FAMIGLIA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS (MI.FA.).

Il Fondo, da un punto di vista patrimoniale, è depositato su un conto corrente dedicato ed ammonta ad € 40.000,00.

Il Fondo proviene dal progetto "Agenzia Sociale per la Casa" - CUP F86J23000120008, finanziato con Fondi POR CALABRIA FESR-FSE 2014/2020, avviso pubblico Agenda Urbana Cosenza-Rende 2014/2020 - AREA URBANA, Azione 9.4.2.

ART. 4 – Utilizzo del Fondo

Il Fondo verrà utilizzato per offrire le seguenti garanzie:

- anticipazioni del canone mensile, sino a 3 mesi, per la stipula di nuovi contratti a canone concordato;
- anticipazioni a copertura della potenziale morosità del conduttore dell'alloggio, sino a 3 mensilità, su richiesta del Beneficiario diretto con un mese di anticipo;

L'importo massimo destinabile a ciascun Beneficiario è pari a € 3.000,00 complessivi, di cui massimo € 1.500,00 per ciascuna tipologia di garanzia.

ART. 5 - Modalità di accesso e funzionamento

L'accesso al Fondo avverrà attraverso due modalità:

1. iscrizione da parte dei soggetti interessati al percorso di garanzia attraverso formale adesione al Servizio dell'Agenzia Sociale per la Casa;
2. su segnalazione dei Servizi sociali comunali;

Dopo la verifica dei requisiti, l'Agenzia Sociale per la Casa prende in carico la richiesta provvedendo

in prima istanza a verificare gli eventuali accoppiamenti tra tipologie di alloggio disponibili e potenziali conduttori garantendo giusto equilibrio tra requisiti economici, durata del contratto d'affitto e caratteristiche dell'alloggio. Dopo aver completato questa fase si agevola il rapporto contrattuale di locazione direttamente tra proprietario ed affittuario dove Agenzia Sociale per la Casa assume il ruolo di gestore, "mediatore" e facilitatore del percorso contrattuale.

L'esito del percorso e la stipula del contratto di locazione a canone concordato precede l'utilizzo del Fondo attraverso una delle fattispecie economiche previste dall'art. 4.

La modalità di restituzione delle somme erogate a titolo di garanzia viene stabilita caso per caso.

ART. 6 – I destinatari del fondo

Il Fondo è rivolto a Beneficiari Diretti punti b) e c) e a Beneficiari Indiretti punto a):

- a) cittadini proprietari di alloggi conformi alle norme vigenti e in condizione di abitabilità che intendono inserire il proprio alloggio nella rete dell'Agenzia Sociale per la Casa e stipulare locazioni a canone concordato;
- b) cittadini con bisogno abitativo ma con reddito minimo e in condizioni di autonomia finanziaria in grado di sostenere un pur contenuto canone d'affitto;
- c) cittadini con bisogno abitativo ed in temporanea difficoltà economica che intendono intraprendere percorsi di autonomia abitativa;

ART. 7 – Requisiti dei Beneficiari diretti

I Beneficiari Diretti sono cittadini con residenza in ambito territoriale dell'Area Urbana Cosenza-Rende o con una attività lavorativa nell'ambito medesimo o con comprovate necessità di prossimità familiare.

Il Beneficiario diretto non deve essere proprietario di immobili e non deve essere titolare di diritti di usufrutto, uso o abitazione su immobili ubicati nell'ambito dell'Area Urbana Cosenza-Rende. Non costituisce criterio di esclusione la proprietà di alloggi non abitabili o non adeguati alle esigenze del nucleo familiare.

Il Beneficiario diretto non deve essere assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica o di altri diritti reali su immobili. Deve essere disponibile a consentire l'addebito diretto del canone di locazione sullo stipendio mensile o la trattenuta sulla busta paga, non risultare con sfratto in corso per morosità ad esclusione di quei casi in cui l'alloggio a canone concordato consenta all'inquilino di rientrare nei parametri di sostenibilità del canone e quindi ripianare il debito pregresso.

I requisiti sopra indicati devono essere considerati indispensabili.

Il Beneficiario diretto, inoltre, deve essere in possesso dei seguenti requisiti economici:

Tipologia Beneficiario	ISEE
Famiglie (due o più persone)	da 3.000,00 a 10.000,00
Singoli sotto i 65 anni	da 3.000,00 a 6.000,00
Singoli sopra i 67 anni	da 3.000,00 a 8.000,00

Tabella 1 – Requisiti economici

I Servizi Sociali comunali hanno, comunque, la facoltà di segnalare all'Agenzia singoli e famiglie, già in carico ai Servizi Sociali, senza i requisiti economici riportati nella Tabella 1 ma valutate idonee all'accesso al Fondo a seguito di valutazione multidimensionale del bisogno.

ART. 8 – Ruolo dell'RTI "Ga.Do."

La gestione operativa del fondo provvede a:

- 1) garantire condizioni ottimali per un esteso matching tra domanda e offerta abitativa affinché si creino condizioni favorevoli a reperire alloggi sul libero mercato da locare a privati cittadini in

stato di bisogno abitativo;

- 2) offrire un servizio di consulenza e affiancamento ai cittadini iscritti a diverso titolo al percorso di garanzia in particolare nella fase di predisposizione, stipula e registrazione dei contratti;
- 3) verificare le condizioni minime e la sussistenza dei requisiti richiesti ai potenziali conduttori di alloggio, in particolare il grado di incidenza del canone di locazione sul reddito familiare al fine di garantire la solvibilità del medesimo e il giusto accoppiamento con l'alloggio più idoneo;
- 4) verificare le caratteristiche e lo stato di fatto degli alloggi proposti;
- 5) provvedere alla gestione contabile finalizzata alla rendicontazione dei prelievi a carico del fondo e dei rimborsi da parte dei beneficiari;
- 6) gestire i rapporti e le condizioni tecniche necessarie all'erogazione del contributo;
- 7) assistere il proprietario nelle azioni da promuovere per l'eventuale riscossione dei crediti, per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza degli inquilini alle clausole contrattuali o regolamentari;
- 8) offrire servizi aggiuntivi a pagamento per la gestione del contratto (spese condominiali, oneri accessori, imposta di registro, mediazione sociale, ecc.);

ART. 9 - Condizioni richieste ai Beneficiari indiretti (proprietari)

L'alloggio deve presentarsi in buono stato e deve essere garantita la conformità degli impianti elettrici e termoidraulici alle normative vigenti e alla normativa relativa alla certificazione energetica. Da parte del proprietario deve emergere la disponibilità a sottoscrivere un contratto a canone concordato, sia attraverso una stipula ex novo sia attraverso la trasformazione di un contratto in essere in contratto a canone concordato.