

AVVISO PUBBLICO CONCESSIONE DI CONTRIBUTI DESTINATI ALLA RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

in attuazione alla DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 760 DEL 6/05/2024

1. FINALITÀ

È istituito un apposito programma, ai sensi degli art. 38 e 39 della LR 24/2001 e dell'art. 11 della Legge 431/1998, per favorire la rinegoziazione dei canoni di locazione, con eventuale modifica della tipologia contrattuale, quale strumento per fronteggiare la difficoltà nel pagamento del canone da parte dei nuclei familiari.

Il Programma regionale è attivo fino all'esaurimento delle risorse disponibili.

2. BENEFICIARI

Sono beneficiari diretti del contributo i proprietari di alloggi situati nel territorio di Luzzara che abbiano rinegoziato il contratto di locazione secondo i criteri indicati nel punto 6 del presente Avviso "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo".

Sono beneficiari indiretti i conduttori di alloggi situati nel territorio di Luzzara che abbiano rinegoziato il contratto di locazione secondo i criteri indicati nel punto 6 del presente avviso "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo".

3. REQUISITI PER L'ACCESSO

Per l'ammissione al contributo, al momento della presentazione della domanda, devono sussistere le seguenti condizioni:

A. Cittadinanza (requisito indispensabile sia per il locatore che per il conduttore)

A1. Cittadinanza italiana;

oppure:

A2. Cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione europea;

oppure:

A3. Cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea per gli stranieri che siano muniti di permesso di soggiorno di durata di almeno 1 anno o permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. N. 286/98 e successive modifiche;

B. Titolarità o contitolarità del contratto rinegoziato ad uso abitativo (con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8, A/9) redatto ai sensi dell'ordinamento vigente al momento della stipula e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate da almeno sei mesi alla data di presentazione della domanda di contributo;

C. Titolarità o contitolarità di un atto di rinegoziazione del contratto di locazione secondo i criteri di cui al punto 6 del presente Avviso “Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo”;

D. La stipula della rinegoziazione deve avvenire in data successiva al 2/11/2023 con riferimento all’annualità 2024 e, nelle annualità successive, la stipula deve avvenire dopo il 2/11 dell’anno precedente;

E. L’efficacia della rinegoziazione non può essere anteriore alla data della stipula dell’atto di rinegoziazione stesso;

F. La rinegoziazione del contratto deve essere registrata all’Agenzia delle Entrate;

G. Per il nucleo familiare del conduttore, l’ISEE ordinario o corrente in corso di validità non deve essere superiore ad € 35.000,00. Nel caso di rinegoziazione cointestata a più conduttori, la somma del valore ISEE dei nuclei a cui i conduttori appartengono non deve essere superiore a € 35.000,00;

H. Residenza, oppure dimora abituale, nell’alloggio oggetto del contratto di rinegoziazione (requisito indispensabile per il conduttore);

I. Non devono sussistere rapporti di coniugio oppure di parentela entro il terzo grado oppure di affinità entro il secondo grado tra locatore e conduttore.

4. CAUSE DI ESCLUSIONE DAL CONTRIBUTO E DI INCOMPATIBILITA’

Sono cause di esclusione dal contributo le seguenti condizioni del nucleo familiare ISEE:

- essere assegnatario di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- avere un contratto di locazione a uso abitativo con categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

Per l’intera vigenza della rinegoziazione, i componenti del nucleo ISEE non possono presentare domanda per il contributo relativo al “Fondo regionale per l’accesso alle abitazioni in locazione di cui alla L.R. 24/2001” (“Fondo Affitto”).

5. VINCOLI PER IL LOCATORE

Il locatore si impegna a comunicare tempestivamente al Comune, quale Ente erogatore del contributo:

- l’eventuale cessazione anticipata della rinegoziazione;
- l’eventuale morosità del conduttore.

Il locatore inoltre si impegna, in caso di cessazione anticipata della rinegoziazione, a restituire la quota di contributo ricevuta per le mensilità non dovute.

6. TIPOLOGIA DI RINEGOZIAZIONE ED ENTITA’ DEL CONTRIBUTO

Il Programma prevede due tipologie di rinegoziazione con relativa graduazione dei contributi.

6.1. Riduzione dell'importo del canone di locazione libero (art. 2, comma 1 L. 431/98) o concordato (art. 2, comma 3 L. 431/98)

La riduzione deve essere di almeno il 20% ed applicata per una durata minima non inferiore a 6 mesi. Il canone mensile rinegoziato non può comunque essere superiore a € 800,00.

Il contributo è pari a:

- A. Rinegoziazione di durata tra 6 e 12 mesi: contributo pari al 70% del mancato introito, comunque non superiore a € 1.500,00;
- B. Rinegoziazione di durata tra 12 e fino a 18 mesi: contributo pari all' 80% del mancato introito, comunque non superiore a € 2.500,00;
- C. Rinegoziazione di durata oltre 18 mesi: contributo pari al 90% del mancato introito, comunque non superiore a € 3.000,00;

Nel caso in cui il locatore intenda procedere con una rinegoziazione di durata superiore alla durata del contratto rinegoziato ("rinegoziazione programmata"), il Comune, ai fini del calcolo del contributo, terrà conto dell'intera durata della rinegoziazione programmata, verificando che il contratto sia prorogato e che si proceda all'ulteriore rinegoziazione relativa alla proroga.

6.2. Riduzione dell'importo del canone con modifica della tipologia contrattuale da libero (art. 2, comma 1 L. 431/98) a concordato (art. 2, comma 3 L. 431/98)

Il canone mensile del nuovo contratto a canone concordato non può comunque essere superiore ad € 700,00.

Il contributo è pari all'80% del mancato introito, calcolato sui primi 24 mesi del nuovo contratto, con un contributo massimo, comunque non superiore ad € 4.000,00.

Per entrambe le tipologie di cui sopra:

- il canone di locazione da prendere come riferimento è quello specificato nel contratto di locazione rinegoziato e nell'atto di rinegoziazione, comprensivo delle rivalutazioni ISTAT, al netto delle spese condominiali ed accessorie;
- nel caso di comproprietà, deve essere indicato il canone per intero, senza tenere conto delle quote di proprietà;
- il canone rinegoziato deve avere importo superiore a € 0,00: non sono ammessi a contributo canoni rinegoziati pari a € 0,00;
- nel caso di cessione del contratto da parte del conduttore, qualora il nuovo conduttore non possieda i requisiti necessari per la concessione del contributo, si dovrà procedere al ricalcolo tenendo conto solo dei mesi di locazione del conduttore che ha ceduto il contratto.

7. PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda deve essere

- compilata in tutte le sue parti (pena il rigetto) su apposito modulo (scaricabile dal sito web del Comune di Luzzara www.comune.luzzara.re.it);
- presentata dal locatore;
- sottoscritta sia dal locatore che dal conduttore;
- consegnata in uno dei seguenti modi:
 - via pec all'indirizzo segreteria@comune.luzzara.re.legalmail.it;
 - allo Sportello Sociale previo appuntamento telefonando allo 0522-223823 il martedì dalle 10.00 alle 13.00, il mercoledì dalle 14.30 alle 17.30 e il sabato dalle 8.30 alle 11.30;

E' ammessa la presentazione di una sola domanda per nucleo familiare del conduttore e relativa ad una sola rinegoziazione.

Nel caso di una medesima unità immobiliare utilizzata da più nuclei familiari, ciascun nucleo familiare, se in possesso dei requisiti, può presentare domanda di contributo separatamente per la propria quota di canone.

Alla domanda dovranno essere allegati obbligatoriamente i seguenti documenti, pena l'esclusione dal contributo:

- copia del documento di identità in corso di validità del locatore;
- copia del documento di identità in corso di validità del conduttore;
- copia del contratto di locazione debitamente registrato (con indicazione della registrazione);
- copia della rinegoziazione registrata all'Agenzia delle Entrate;

La domanda altresì dovrà essere corredata delle seguenti informazioni necessarie, dichiarate da locatore e conduttore ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445:

- Dati anagrafici del locatore e del conduttore
- Estremi del contratto di locazione
- Estremi della rinegoziazione
- Durata e tipologia di rinegoziazione applicata
- Canone originario e canone rinegoziato (mensili)
- Valore ISEE dell'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità del conduttore;
- IBAN del locatore per l'esecuzione del pagamento.

Le domande vengono gestite con la procedura "a sportello" senza la formulazione di graduatorie.

Nella domanda il locatore dichiara di essere a conoscenza che:

- la concessione del contributo è subordinata alla disponibilità delle risorse finanziarie erogate dalla Regione Emilia Romagna;
- è tenuto a comunicare al Comune di Luzzara l'eventuale morosità del conduttore;

- per l'intera vigenza della rinegoziazione, i componenti del nucleo ISEE non possono presentare domanda di contributo relativo al "Fondo regionale per l'accesso alle abitazioni in locazione" ("Fondo affitto").

Alla scadenza della rinegoziazione potrà essere presentata una nuova domanda di contributo a seguito di una nuova rinegoziazione.

8. CONTROLLI

Il Comune di Luzzara effettua i controlli sulle autocertificazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 nelle richieste di contributo relative alle rinegoziazioni di contratti di locazioni di abitazioni situate nel territorio del Comune di Luzzara.

Preliminarmente alla concessione del contributo, il Comune procede alla verifica del possesso dei requisiti con particolare attenzione all'avvenuta registrazione della rinegoziazione del contratto di locazione in essere rilasciato dall'Agenzia delle Entrate.

9. MODALITÀ PROCEDURALI

Il Comune di Luzzara:

- raccoglie le domande (che devono essere presentate obbligatoriamente su apposito modulo), procede all'istruttoria ed effettua i controlli per le richieste di contributo relative a rinegoziazioni applicate a contratti di locazione di abitazioni situate nel territorio del Comune di Luzzara;

Il Comune di Guastalla:

- raccoglie, in qualità di Comune capofila, i dati inviati dagli altri Comuni del Distretto (competenti territorialmente della raccolta delle istanze, dell'istruttoria e dei controlli) per il calcolo del fabbisogno;
- richiede, per tutti i Comuni del Distretto, la concessione delle risorse alla Regione Emilia Romagna per l'anno 2024 e per gli anni successivi (in base alle disponibilità finanziarie del Programma regionale), entro i seguenti termini:
 - 15 giugno
 - 15 settembre
 - 2 novembre

10. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio programmazione finanziaria e controllo, servizi amministrativi, dott. Marco Terzi.

11. INFORMATIVA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 si informa che il Comune di Luzzara con sede in Via Avanzi n. 1, tel 0522223811 è il Titolare dei dati personali e si impegna a rispettare il carattere riservato delle informazioni fornite dai richiedenti. Tutti i dati forniti saranno trattati solo per le finalità connesse e strumentali al presente procedimento, nel rispetto delle disposizioni vigenti. Il Responsabile per la Protezione dei dati per il Comune di

Luzzara è AVV. CORÀ NADIA VIA SAN MARTINO 8/B – 46049 VOLTA MANTOVANA (MN). Il trattamento dei dati raccolti viene effettuato con strumenti manuali, informatici o telematici esclusivamente per fini istituzionali e precisamente in funzione e per i fini e tempi del presente procedimento.