



REGOLAMENTO DEL "SERVIZIO LOCAZIONI"

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 135 del 9 novembre 2004 e modificato con deliberazione di Consiglio comunale n. 25 del 22.4.2008

PREMESSA

LOCAZIONE INCENTIVATA

Il servizio assume la connotazione di un'agenzia "locativa pubblica" la cui finalità è quella di favorire l'incontro della domanda e dell'offerta per incentivare il mercato della locazione. A tale servizio possono accedere inquilini e proprietari presentando, i primi, richiesta per accedere a tale forma locativa e segnalando, i secondi, la propria disponibilità ad offrire in locazione il proprio appartamento, quando:

- il contratto è in scadenza e il proprietario fa notificare la citazione di sfratto per finita locazione, al fine di raggiungere un accordo per la prosecuzione contrattuale;
- un nucleo familiare è alla ricerca di una nuova soluzione abitativa a seguito di sfratto per finita locazione e/o morosità, o per le situazioni elencate al successivo art. 1 "Requisiti per l'inquilino" del presente regolamento, per favorire la stipula di un nuovo contratto di locazione.

LOCAZIONE ASSISTITA

ABROGATA

TITOLO I - LOCAZIONE INCENTIVATA

FINALITÀ'

L'Amministrazione Comunale, preso atto dell'inadeguatezza delle risorse di edilizia residenziale pubblica nel dar risposta ai cittadini interessati dalle condizioni descritte al successivo art. 1 "Requisiti per l'inquilino" intende favorire la sistemazione nell'edilizia privata di nuclei familiari titolari di redditi rientranti nei parametri previsti per la permanenza negli alloggi di e.r.p., determinati annualmente dalla Regione Valle d'Aosta con propri atti. Per il perseguimento di tale obiettivo si rende pertanto necessario attivare incentivi a favore dei proprietari che si rendono disponibili a locare alloggi, siti nel Comune di Aosta, a inquilini prescelti dai proprietari stessi anche attraverso un elenco di soggetti proposto dal Dirigente dell'Ufficio Casa.

Si rende inoltre necessario prevedere la corresponsione di contributi a favore dei conduttori che pervengano alla stipula di un contratto di locazione con le modalità di seguito indicate, al fine di sostenerli nelle spese iniziali, quali ad esempio il versamento del deposito cauzionale.

Si ritiene intervenire anche a favore di inquilini che hanno stipulato un contratto di locazione in un periodo precedente alla data di presentazione dell'istanza per l'accesso al servizio della locazione incentivata, non superiore a 60 giorni, estendendo i benefici economici anche a favore del proprietario dell'appartamento locato.

ART. 1 - REQUISITI PER L'INQUILINO

Per accedere alla "locazione incentivata" il potenziale inquilino deve:

a) avere la residenza nel Comune di Aosta;

b) trovarsi in situazione di sfratto per finita locazione e/o in situazioni similari allo stesso, per le quali si fa riferimento all'art. 15, comma 1, lett. b) punto 5 della legge regionale n. 39/95 e succ. modif. e int., oltre che nei casi di rilascio alloggio a seguito di separazione consensuale. Per determinare la situazione di sfratto si fa riferimento all'atto di intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida;

b1) trovarsi in situazione di sfratto per morosità cagionata da condizioni economiche precarie e/o da altre gravi motivazioni debitamente documentate, e dichiarate dal competente Servizio Sociale pubblico.

Per determinare la situazione di sfratto si fa riferimento all'atto di intimazione di sfratto per morosità e contestuale citazione per la convalida;

b2) essere titolari di un contratto di locazione in scadenza e aver ricevuto l'intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale citazione per la convalida; il proprietario e l'inquilino raggiungono un accordo per la prosecuzione contrattuale;

b3) aver stipulato a seguito del verificarsi delle situazioni descritte ai precedenti punti b), b1) e b2), un contratto di locazione in un periodo precedente, non superiore a sessanta giorni, dalla data della presentazione della domanda per l'accesso alla locazione incentivata;

c) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione in riferimento all'art. 6, comma 1, lett. c) della l.r. 39/95 e succ. modif. e int.:

- su di un alloggio adeguato, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 39/95 e succ. modif. e int., alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio regionale e non rientrante nelle casistiche di cui all'art. 3 della citata legge regionale;

- su due o più alloggi, o su quote di titolarità la cui somma sia pari o superiore a due unità, ubicate in qualsiasi località e non rientranti nelle casistiche di cui all'art. 3 della citata legge regionale.

d) avere un reddito, che rientri nei parametri reddituali stabiliti della legge regionale n. 39/95 e succ. modif. e int., per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (fino alla fascia D compresa), aggiornati annualmente dalla Regione Valle d'Aosta con propri atti.

Per la determinazione della nozione di reddito del nucleo familiare nonché delle modalità relative al suo accertamento si fa riferimento a quanto stabilito dalla vigente normativa regionale sull'e.r.p..

Il soggetto in possesso dei requisiti sopra descritti verrà inserito in un elenco degli aventi titolo alla "locazione incentivata". Tale elenco verrà costantemente aggiornato in relazione alle nuove istanze pervenute e alla verifica del mantenimento dei requisiti. L'inserimento in detto elenco darà corso, nel momento del reperimento di alloggio, al rilascio di una dichiarazione del Dirigente dell'Ufficio Casa attestante il possesso dei requisiti per accedere ai benefici previsti dalla "locazione incentivata".

ART. 2 - CONDIZIONI PER L'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO ALL'INQUILINO

L'appartamento da assumere in locazione deve essere sito nel Comune di Aosta e deve appartenere ad una categoria catastale compresa tra la A2 e la A4.

Il contratto di locazione da stipulare dovrà avere la durata di anni quattro, se di libero mercato, e di anni tre più due, se di tipo convenzionato (v. accordi territoriali) e deve essere debitamente registrato nelle forme di legge.

ART. 3 - MODALITA' DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO ALL'INQUILINO

Successivamente alla firma del contratto, libero o convenzionato, l'inquilino, dietro presentazione di idonea documentazione a giustificazione della spesa sostenuta, riceve dal Comune un contributo "una tantum" il cui importo in sede di prima applicazione, è definito in Euro 1.600,00.

ART. 4 - CONDIZIONI PER IL PROPRIETARIO

Il proprietario di immobili che intende accedere ai contributi comunali previsti per l'incentivazione del mercato della locazione privata deve stipulare un contratto di locazione con un inquilino titolare dell'attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Casa.

Il contratto di locazione deve essere stipulato in forma scritta, regolarmente registrato e nella forma del regime convenzionato o a mercato libero.

Sono esclusi dall'erogazione dei contributi comunali, previsti per l'incentivazione del mercato della locazione, i proprietari di immobili beneficiari delle agevolazioni disciplinate dalla L.R. 28 febbraio 2003, n. 5 "Incentivi per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata", con riferimento all'alloggio per il quale è stato concesso il contributo di cui alla legge medesima.

ART. 5 - MODALITA' DI PROPOSIZIONE DEI POSSIBILI CONDUTTORI AI PROPRIETARI

A ciascun proprietario che segnala al Comune una disponibilità alloggiativa sarà proposto un elenco di soggetti con composizione del nucleo familiare idonea alle caratteristiche dell'alloggio offerto.

ART. 6 - MODALITA' DI EROGAZIONE INCENTIVO AL PROPRIETARIO

Alla firma del contratto stipulato a "mercato libero" il Comune eroga al proprietario un incentivo "una tantum" di Euro 1.000,00 per un contratto non superiore a Euro 600,00 mensili.

Se il contratto stipulato è del tipo "convenzionato" il proprietario oltre all'incentivo "una tantum" definito in Euro 2.000,00, potrà fruire dei benefici di cui all'art. 8 della L.431/98.

TITOLO II - FONDO DI GARANZIA

ART. 7 - FINALITA'

Il fondo di garanzia viene istituito a favore dei proprietari che stipulano un contratto di locazione ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e succ. modif. e int., a copertura, nell'arco della durata del rapporto contrattuale, di eventuali inadempimenti del conduttore e delle spese legali conseguenti, fino alla concorrenza massima di 12 mensilità pattuite nel contratto di locazione.

ART. 8 - ATTESTAZIONE DI IMPEGNO

Al potenziale inquilino in possesso dei requisiti per poter accedere alla "locazione incentivata", viene rilasciata una certificazione nella quale il Comune attesta l'impegno di copertura del fondo a favore del proprietario che stipuli con lo stesso regolare contratto di locazione, ai sensi della L.431/98.

ART. 9 - RICONOSCIMENTO DEL TITOLO ALLA GARANZIA DEL FONDO

La copertura del fondo, nell'arco della durata contrattuale, sarà autorizzata attraverso specifica determinazione dirigenziale.

L'attivazione della garanzia di copertura del fondo è subordinata all'esibizione, da parte del locatore, di regolare contratto di locazione - registrato nelle forme di legge – stipulato con un conduttore avente titolo alla "locazione incentivata".

ART. 10 - CONDIZIONI PER L'EROGAZIONE DELLA COPERTURA

La copertura della morosità potrà aver luogo solo dopo che il locatore, parallelamente alla procedura per il rilascio dell'immobile, abbia esercitato senza esito la procedura esecutiva per il recupero della morosità stessa.

ART. 11 - RECUPERO DELLE SOMME EROGATE AL PROPRIETARIO

Il Comune di Aosta, qualora sia chiamato a corrispondere al proprietario, nel limite della concorrenza massima indicata all'art. 7, somme a copertura di inadempienze del conduttore, avvierà nei confronti di quest'ultimo ogni azione ritenuta necessaria, per il recupero dell'importo liquidato.

Non si procederà alle azioni di cui sopra qualora il nucleo familiare del conduttore sia monoreddito e la morosità sia conseguente alla morte e/o invalidità del titolare dell'unico percettore di reddito, intervenute dopo la stipula del contratto di locazione.

L'erogazione del fondo di garanzia costituisce causa - per la durata di anni tre - per l'esclusione del conduttore da ogni forma di contribuzione finanziaria da parte del Comune di Aosta in sostegno alla locazione. Nel caso in cui l'erogazione del fondo di garanzia sia stata motivata dalle condizioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo, non si procederà all'esclusione sopra descritta.

ART. 12 VERIFICA ANNUALE

La vigenza dei contratti di locazione a fronte dei quali è stato attivato il fondo di garanzia, dovrà essere verificata con cadenza annuale.

Per il perseguimento di tale obiettivo si rende pertanto necessario reperire sul mercato privato alloggi adeguati.

TITOLO III – LOCAZIONE ASSISTITA

ABROGATO

ART. 13 REQUISITI PER IL CONCESSIONARIO

ABROGATO

ART. 14 PRIORITA' PER LA PREDISPOSIZIONE DELL'ELENCO DEGLI ASPIRANTI CONCESSIONARI

ABROGATO

ART. 15 CONCESSIONE IN USO SUB- LOCAZIONE

ABROGATO

ART. 16 MOTIVI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO SUB-LOCAZIONE

ABROGATO

TITOLO IV - NORMA FINALE

ART. 17 NORMA FINALE

La disciplina di cui ai titoli I, II si applica con riferimento ai contratti di locazione stipulati in data successiva al presente regolamento e compatibilmente alle risorse finanziarie disponibili.