

**FONDO DI GARANZIA – SEZIONE LOCAZIONE
LINEE DI INDIRIZZO DEL FONDO DI GARANZIA**

1. Finalità	2
2. Requisiti soggettivi dei conduttori	2
3. Tipologie di proprietari beneficiari della garanzia.....	3
4. Garanzia prestata dal Fondo e modalità di escussione.....	4
5. Contenuti dei contratti di locazione garantiti – livello massimo dei canoni di locazione ...	4
5.1 Contenuti.	4
5.2 Canone di locazione- livello massimo.....	6
6. Procedure per l’accesso al Fondo di garanzia e formalizzazione dei rapporti contrattuali tra gestore del Fondo, proprietario dell’alloggio e conduttore	6
7. Garanzie particolari a tutela dei conduttori.....	8
8. Disposizioni finali	8

1. Finalità

Il Fondo di garanzia è costituito quale strumento avente la funzione di ridurre, nell'ambito di un contratto di locazione, l'entità per il locatore del rischio derivante dall'insolvenza del conduttore e conseguentemente dal costituirsi di una morosità nei confronti della quale, attualmente, le normali procedure giudiziali del nostro ordinamento non costituiscono una tutela sufficientemente efficace e tempestiva.

La finalità perseguita tramite tale strumento è quella di promuovere l'immissione sul mercato della locazione di abitazioni prima casa a canone moderato tramite la riduzione del "rischio morosità", inteso:

- quale fattore critico rispetto alla sostenibilità dell'ammortamento degli investimenti effettuati dagli operatori pubblici e privati nell'ambito di interventi edilizi di *housing* sociale realizzati all'interno della programmazione della Regione e dei Comuni;
- quale fattore disincentivante per la messa sul mercato della locazione di alloggi liberi soprattutto da parte di piccoli proprietari.

Il Fondo di garanzia viene istituito attraverso apposito stanziamento, sarà attivabile a vantaggio del proprietario–locatore garantito a fronte di eventuali inadempimenti del conduttore nell'arco di durata del rapporto contrattuale e rimborserà – come meglio specificato nel prosieguo – sino ad un importo massimo di ventiquattro (24) mensilità di canone di locazione e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto approvato delle spese di amministrazione condominiale a fronte della messa in mora del conduttore da parte del locatore.

2. Requisiti soggettivi dei conduttori

Ai fini dell'attivazione della garanzia del Fondo, i conduttori devono possedere i seguenti requisiti:

- a) avere cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, in Liguria;
- c) non essere titolare dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito della Provincia ove è situato l'alloggio oggetto del contratto di locazione garantito dal Fondo, fatto salvo il caso in cui l'alloggio sia accatastato come inagibile oppure esista un provvedimento del Sindaco che dichiari l'inagibilità ovvero l'inabitabilità. Tale requisito deve essere posseduto da ciascun componente il nucleo familiare del conduttore. E' fatta salva altresì l'ipotesi dell'assegnazione, in forza di un provvedimento giudiziale, del diritto di abitazione al coniuge non proprietario. In tal caso per il coniuge proprietario, in qualità di conduttore, si prescinde dal possesso del titolo di piena proprietà;
- d) non essere stato sfrattato per morosità nei tre anni antecedenti ovvero dimostrare di avere completamente saldato la morosità che ha determinato lo sfratto o comunque di essere adempiente rispetto agli eventuali piani di rientro concordati con il locatore;

e) avere un valore dell'ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, inferiore al doppio dell'ISEE massimo richiesto dalla normativa regionale vigente per l'accesso all'ERP.

f) essere stati individuati tramite una delle seguenti procedure:

1. con le modalità previste dalle convenzioni tra soggetto attuatore e Comune per la realizzazione di interventi di housing sociale finalizzati alla locazione a canone moderato con il contributo diretto o indiretto della Regione, dello Stato o del Comune;
2. con le modalità previste da apposite convenzioni tra proprietario e Comune, nell'ambito delle quali sia previsto il vincolo di destinazione di alloggi – da realizzare o già esistenti - ad housing sociale per la locazione a canone moderato, senza la previsione di contributi pubblici;
3. tramite la mediazione delle Agenzie sociali per la casa istituite dalle Amministrazioni comunali sulla scorta del modello definito dalla Regione Liguria nelle linee di indirizzo approvate con D.G.R. n. 333 in data 27 marzo 2009 e successive modifiche e integrazioni;
4. tramite la mediazione dell'Amministrazione comunale o dell'ARTE competente per territorio che, qualora nell'ambito territoriale di riferimento individuato nella citata D.G.R. n. 333/2009 non siano istituite le Agenzie sociali per la casa, abbiano rispettivamente e formalmente attivato uno specifico servizio di intermediazione avente analoghi contenuti e comportamenti del modello di Agenzia predisposto dalla Regione;
5. tramite la mediazione di altri soggetti attestatori che ne facciano richiesta alla Regione e previa valutazione della struttura regionale competente.

3. Tipologie di proprietari beneficiari della garanzia

Possono accedere alle garanzie del Fondo:

- gli operatori pubblici e/o privati titolari di interventi di ERS a canone moderato nell'ambito di programmi di *Social Housing* realizzati con il contributo diretto e/o indiretto della Regione, dello Stato o dell'Unione Europea ed in attuazione di rapporti convenzionali con le Amministrazioni comunali. La garanzia in tale fattispecie opererà per tutti i contratti di locazione a canone moderato stipulati in conformità alle prescrizioni convenzionali;
- gli operatori pubblici e/o privati che abbiano sottoscritto le convenzioni con il Comune nell'ambito delle quali sia previsto il vincolo di destinazione di alloggi – da realizzare o già esistenti - ad *housing* sociale per la locazione a canone moderato, senza la previsione di contributi pubblici.

Per detti operatori, che gestiscono contratti di locazione con conduttori individuati a seguito di procedure di selezione predefinite nelle convenzioni con i Comuni di riferimento e nel rispetto delle specifiche normative regionali nonché in esito a procedure validate dalla Regione stessa per ciascuna finalizzazione dell'ERS, l'accesso alle garanzie del Fondo avviene dietro richiesta presentata direttamente al gestore del Fondo tramite l'apposita procedura, previa attestazione da parte del Comune del possesso dei requisiti in capo ai conduttori.

Possono altresì accedere alle garanzie del Fondo:

- tutti i proprietari locatori (ovvero soggetti gestori di patrimoni immobiliari) titolari di contratti di locazione stipulati tramite la mediazione delle Agenzie sociali per la casa istituite dalle Amministrazioni comunali sulla scorta del modello definito dalla Regione Liguria con la citata D.G.R. n. 333/2009, ovvero, qualora nell'ambito territoriale di riferimento individuato nel medesimo provvedimento non siano istituite le Agenzie sociali per la casa, tramite l'intermediazione delle stesse Amministrazioni comunali o delle ARTE competenti per il territorio che abbiano rispettivamente e formalmente attivato uno specifico servizio di intermediazione avente gli stessi contenuti e comportamenti del modello di Agenzia predisposto dalla Regione. Detti soggetti accedono quindi alle garanzie del Fondo tramite l'Agenzia Sociale Casa, o il Servizio Comunale o l'ARTE, che ha curato l'intermediazione che ha condotto alla sottoscrizione del contratto e che li rappresenterà nei rapporti con il Fondo provvedendo direttamente agli adempimenti necessari per l'applicazione della garanzia al contratto e per l'attivazione della stessa nel caso dell'insorgenza della morosità.
- i soggetti pubblici e l'Agenzia sociale per la casa stessa che, nell'ambito dell'azione indiretta di cui al punto 3.2 della citata D.G.R. n. 333/2009 e s.m.i., voglia tutelarsi accreditando il contratto di sublocazione dalla stessa configurato presso il Fondo, anche in ipotesi di contratto transitorio purché a canone moderato.

4. Garanzia prestata dal Fondo e modalità di escussione

Il Fondo si attiverà rimborsando al proprietario l'importo dei canoni di locazione e delle spese di amministrazione condominiale non pagati dal conduttore, sino all'importo massimo di ventiquattro (24) mensilità di canone di locazione e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale, a partire dal verificarsi dell'inadempienza relativa alla terza mensilità, previa messa in mora senza esito del conduttore da parte del proprietario o dell'Agenzia sociale per la casa in nome e per conto del proprietario. Il proprietario è tenuto ad eseguire la messa in mora dell'inquilino, tramite invio di PEC o lettera raccomandata A/R entro trenta (30) giorni dal verificarsi del primo inadempimento relativo al pagamento del canone e/o della corrispondente quota di spese di amministrazione; qualora il proprietario non si attivi entro tale termine, i canoni e le corrispondenti quote di spese di amministrazione relativi al tempo intercorrente tra lo stesso e la tardiva messa in mora non saranno coperti dalla garanzia del Fondo. L'escussione della garanzia avverrà attraverso richiesta inviata tramite l'apposita procedura al gestore del Fondo allegando copia della messa in mora del conduttore e copia del contratto di locazione oggetto di garanzia. A seguito dell'escussione della garanzia e del versamento al proprietario dei primi importi non pagati dal conduttore, il gestore del Fondo potrà dare avvio alle procedure giudiziali per il recupero del proprio credito. Qualora il conduttore provveda a saldare il debito, comprensivo di spese legali, prima della conclusione di dette procedure giudiziali, il gestore del Fondo rinuncerà alla prosecuzione delle stesse.

5. Contenuti dei contratti di locazione garantiti – livello massimo dei canoni di locazione

5.1 Contenuti.

I contratti di locazione garantiti dal Fondo dovranno essere stipulati per iscritto con le modalità di cui all'art. 2 della L. 431/98, destinati a prima casa di abitazione del conduttore. I contratti di locazione contengono, tra gli altri, i seguenti dati:

- Dati delle parti: in particolare i requisiti soggettivi indicati al paragrafo 2 devono essere autocertificati dal conduttore ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000¹.
- Dati dell'immobile: classificazione catastale, tabelle millesimali, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative di sicurezza.
- Durata: 3 anni + 2 (ovvero 4 anni + 4) di rinnovo automatico ai sensi di legge, ovvero contratto di natura transitoria in caso di azione indiretta di cui al punto 3.2 della citata D.G.R. n. 333/2009 e s.m.i. da parte dell'Agenzia Sociale per la casa.
- Canone di locazione: per il suo importo massimo, si veda sub paragrafo 5.2.
- Aggiornamenti Istat: di norma il canone è aggiornato ogni nuovo anno nella misura massima del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente.
- Rinnovo e disdetta: con le modalità previste dall'art. 3 della L 431/1998 e nel rispetto di eventuali obblighi stabiliti dalle convenzioni tra proprietario e Comune in relazione al vincolo dell'alloggio ad *housing* sociale.
- Recesso conduttore: il conduttore può interrompere il contratto di affitto in qualsiasi momento per gravi motivi, purché lo comunichi al proprietario con almeno sei (6) mesi di preavviso (tramite PEC o lettera raccomandata a/r).
- Uso: l'immobile affittato deve essere utilizzato per civile abitazione. Il conduttore specifica quali saranno le persone con lui conviventi per stabilire un eventuale diritto di successione nel contratto. Possono, altresì, essere inserite eventuali clausole contrattuali di tutela riguardanti l'uso da parte del conduttore del bene, in particolare nel caso in cui il contratto sia stipulato con l'intervento dell'Agenzia sociale per la casa ovvero nel contratto potrà darsi atto delle eventuali polizze assicurative che garantiscano al proprietario il ristoro dei danni provocati dall'inquilino che ha rilasciato l'immobile.
- Deposito cauzionale: di norma, a garanzia del rispetto di tutti i patti contrattuali, il conduttore, all'atto della sottoscrizione del contratto, versa un massimo di due (2) mensilità di cauzione al proprietario.
- Dichiarazione del conduttore di conoscenza delle procedure che verranno attivate dal Fondo in caso di morosità: il conduttore deve rilasciare esplicita e chiara dichiarazione di avere preso coscienza che, a partire dal concretizzarsi della morosità relativa alla terza mensilità ed al conseguente rimborso dei canoni e delle corrispondenti quote di spese di amministrazione scaduti al proprietario da parte del Fondo, il gestore del Fondo potrà attivare le procedure giudiziali per il recupero del credito.
- Eventuali riferimenti alla polizza assicurativa, attivata dal soggetto gestore del Fondo, che assiste il conduttore nei casi di morosità determinata da eventi straordinari legati a caso fortuito o forza maggiore avvenuti allo stesso o agli altri percettori di reddito inclusi nel suo nucleo familiare, laddove il relativo contratto di assicurazione sia già stato stipulato (si veda infra paragrafo 7).
- Miglioramenti e addizioni: di norma il conduttore non ha diritto a indennità per i miglioramenti e le addizioni apportate alla cosa locata. Occorre quindi normare esplicitamente

¹ Art. 76, comma 1, D.P.R. 445/2000 "Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico, è punito ai sensi del cod. pen. e delle leggi speciali in materia

nel contratto il caso in cui si convenga che il conduttore esegua a proprie spese adeguamenti e miglioramenti dell'alloggio portando il relativo costo in tutto o in parte in detrazione del canone di locazione (caso che potrebbe concretizzarsi in particolare per contratti stipulati con la mediazione delle Agenzie sociali per la casa).

- Privacy: nel contratto è prevista una clausola di reciproca autorizzazione (proprietario/conduttore ed eventualmente Agenzia in veste di intermediario) per l'uso dei dati personali consentito solo per gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

- Imposta di registro: l'imposta di registro si paga ogni anno entro i primi trenta (30) giorni successivi alla scadenza del contratto per un ammontare pari al 2% del canone annuo². In genere tale imposta viene pagata dal proprietario, ma è fatto obbligo all'inquilino rimborsarne il 50%. L'opzione da parte del locatore per il regime della *cedolare secca* (art.3 d.lgs. n. 23/2011), lo esenta dal pagamento dell'imposta di registro per il periodo di durata dell'opzione stessa.

I contratti di cui sopra, stipulati per uso prima casa di abitazione ai sensi dell'art. 2, comma 3 L. 431/98 comportano agevolazioni fiscali sia a favore del proprietario, sia a favore del conduttore. In tal senso, le parti al momento della stipula del contratto verificano le diverse opportunità consentite dalla normativa vigente.

5.2 Canone di locazione- livello massimo.

1. Con riferimento all'alloggio la durata contrattuale e il relativo canone applicabile devono rispettare le disposizioni contenute negli artt. 1, 2 e 5 della L. n. 431/98.

2. Con riferimento al nucleo familiare, il canone contrattuale non deve superare l'incidenza massima del 30% rispetto al reddito annuo complessivo lordo riferito all'intero nucleo familiare, quale risulta dalla dichiarazione dei redditi presentata. Tale reddito è da computarsi al lordo di qualsiasi trattenuta fiscale e previdenziale e senza l'applicazione di alcun abbattimento ed allo stesso vanno sommati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, assegni a qualsiasi titolo percepiti a titolo non occasionale, ivi compresi quelli esenti da tasse e da imposte anche se non soggetti a dichiarazione ai fini fiscali, ovvero se prodotti o percepiti all'estero. Il rapporto tra reddito e canone può, altresì, essere dimostrato, in luogo di quanto risultante dalla dichiarazione dei redditi, sulla base di contratti di lavoro dipendente o di altri redditi percepiti a titolo non occasionale che non risultino – integralmente o parzialmente - dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata.

6. Procedure per l'accesso al Fondo di garanzia e formalizzazione dei rapporti contrattuali tra gestore del Fondo, proprietario dell'alloggio e conduttore.

La procedura per l'accesso al Fondo di garanzia si attiva tramite formale richiesta presentata tramite l'apposita procedura al gestore da parte del proprietario, con l'eventuale mediazione dell'Agenzia o dell'ARTE o del Comune. La richiesta di accesso al Fondo viene corredata da una "attestazione" rilasciata, alternativamente, da parte:

- del Comune qualora il conduttore sia stato individuato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2 lett. f) punti 1 e 2;

² Per i contratti stipulati ex art. 2 co. 3, L. 431/1998 nei Comuni ad alta tensione abitativa, la base imponibile annua per l'applicazione dell'imposta di registro è stabilita nella misura del 70% del corrispettivo annuo

- dell' Agenzia sociale per la casa qualora il conduttore sia stato individuato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2 lett. f) punto 3;
- del Comune o dell' ARTE qualora il conduttore sia stato individuato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2 lett. f) punto 4;
- di altro soggetto attestatore qualora il conduttore sia stato individuato con le modalità di cui al precedente paragrafo 2 lettera f) punto 5.

L'attestazione di cui al capoverso precedente contiene le seguenti dichiarazioni:

- che il conduttore possiede i requisiti soggettivi di cui alle lettere da a) ad e) del precedente paragrafo 2;
- che il conduttore è stato individuato nell'ambito di una delle modalità di cui al precedente paragrafo 2 lett. f);
- che il canone di locazione non supera il livello massimo consentito in rapporto alla capacità reddituale del nucleo familiare del conduttore, di cui al precedente paragrafo 5.2;
- che il contratto di locazione è destinato a prima casa di abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare e che lo stesso è stipulato ai sensi della L. 431/98 ed è coerente con i contenuti indicati al precedente paragrafo 5.1. Deve indicare, altresì, la data di sottoscrizione, l'importo del canone mensile e gli estremi dell'avvenuta registrazione.

Il gestore del Fondo, verificata la presenza dell'attestazione da parte dei soggetti di cui sopra, rilascia la garanzia al proprietario indicante, tra l'altro:

- l'importo della garanzia rilasciata;
- il trasferimento al gestore del Fondo, del credito relativo ai canoni e alle corrispondenti quote di spese di amministrazione condominiale scaduti che saranno pagati con le risorse del Fondo stesso in caso di morosità del conduttore;
- la possibilità da parte del proprietario di escutere la garanzia a partire dal concretizzarsi della morosità relativa alla terza mensilità e solo previa formale messa in mora del conduttore. Il proprietario è tenuto ad eseguire la messa in mora dell'inquilino entro trenta (30) giorni dal verificarsi del primo inadempimento relativo al pagamento del canone e/o della corrispondente quota di spese di amministrazione; qualora il proprietario non si attivi entro tale termine, i canoni e le corrispondenti quote di spese di amministrazione condominiale relativi al tempo intercorrente tra lo stesso e la tardiva messa in mora non saranno coperti dalla garanzia del Fondo;
- l'obbligo a carico del soggetto richiedente di comunicare al gestore del Fondo l'eventuale scioglimento anticipato del contratto o qualsiasi altra modificazione intervenuta nel contratto stesso, entro novanta (90) giorni dall'avvenuta modificazione;
- il termine ultimo di validità della garanzia, stabilito in sessanta (60) mesi dalla data di stipula del contratto garantito o della inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria, fatta salva l'escussione totale della garanzia o lo scioglimento anticipato del contratto medesimo; in tali casi, la garanzia cessa col manifestarsi dell'evento;
- l'obbligo di comunicare al gestore del Fondo l'esistenza di eventuali ulteriori garanzie a supporto del contratto di locazione e l'obbligo di escutere preventivamente tali garanzie rispetto a quelle del Fondo.

Trascorsi novanta (90) giorni dalla ricezione della richiesta di accesso alla garanzia, l'istanza stessa si intende non accolta. Il mancato accoglimento della domanda non pregiudica la sua successiva riproposizione.

7. Garanzie particolari a tutela dei conduttori.

E' opportuno tutelare il conduttore – e con esso le disponibilità pubbliche conferite al Fondo – dal sopraggiungere di eventi straordinari³ che potrebbero rendere impossibile o oltremodo difficoltoso il pagamento del canone mensile di locazione e delle spese di amministrazione condominiale.

A tal fine il gestore del Fondo verificherà la possibilità di sottoscrivere apposita convenzione con primaria compagnia di assicurazione, avente le seguenti caratteristiche.

Il Programma Assicurativo dovrà prevedere la copertura dei seguenti eventi, prevedendo la liquidazione al conduttore ("beneficiario" della polizza), e per esso al locatore in conto pagamento canoni, di indennità mensili pari al canone di locazione e delle corrispondenti quote delle spese di amministrazione condominiale per un periodo sino a ventiquattro (24) mesi e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale: Decesso, Invalidità Permanente Totale, Malattia Grave, Inabilità Temporanea Totale al Lavoro, Ricovero Ospedaliero e Perdita Involontaria di Impiego, dell'inquilino e degli altri percettori di reddito inclusi nel suo nucleo familiare.

Dopo l'avverarsi dell'evento assicurato e la conseguente liquidazione da parte della compagnia assicurativa, si potranno verificare due possibilità:

1. Se l'evento dannoso aveva carattere di temporaneità e viene superato nel corso delle mensilità assicurate, il conduttore potrà continuare a godere dell'alloggio continuando a pagare lui stesso le somme previste nel contratto di locazione. In questo caso si evita il disagio dei richiami o delle procedure legali, nonché i relativi costi.
2. Se, invece, l'evento per cui la polizza costituisce garanzia presenta un carattere definitivo (o comunque oltre il periodo assicurato), il conduttore può utilizzare il periodo coperto dall'assicurazione per trovare una soluzione abitativa alternativa adeguata alle proprie sopraggiunte condizioni e liberare l'alloggio, a tal fine rivolgendosi alle competenti strutture comunali (in funzione della fattispecie: servizi sociali, ufficio assegnazione alloggi ERP, Agenzia sociale per la casa ove costituita, etc.). Qualora l'alloggio non venga liberato ed intervenga quindi la morosità, il proprietario potrà attivare la garanzia nelle forme sopra viste.

8. Disposizioni finali

Fatta salva la competenza delle Amministrazioni comunali, delle Agenzie sociali per la casa e delle A.R.T.E. di procedere al controllo sulla veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 qualora le stesse appaiano verosimilmente false, controlli a campione sono effettuati dai soggetti sopra indicati al fine di verificare la veridicità di quanto dichiarato dai conduttori.

³ Si tratta di eventi che vanno contro la sua volontà, dovuti a caso fortuito o a forza maggiore