

PIANO DELLE ATTIVITA'
a sostegno della MOBILITÀ NEL SETTORE DELLA LOCAZIONE
nel Comune di CREMA

in conformità alle disposizioni della Deliberazione Giunta Regionale 25-7-2014 n. X/2207

▪ **ANALISI CONTESTO**

La provincia di Cremona si pone al 3° posto in Lombardia per indice di criticità abitativa. Questo ha generato, nei tre distretti, un'attenzione alle politiche abitative per coniugare le tradizionali modalità di intervento, incentrate sull'edilizia residenziale pubblica, con la costruzione di un sistema alternativo di mercato. Il progetto si pone dentro la logica di un "sistema casa" che, da un lato cerca di rispondere all'emergenza abitativa e non solo delle persone in condizioni di alta criticità, e dall'altro intende elaborare prassi condivise di analisi e intervento per la promozione delle autonomie economiche, sociali, relazionali delle persone e delle famiglie. Nei primi 6 mesi del 2014 gli sfratti esecutivi sono stati 20 nel comune di Crema e 57 in quello di Cremona; ne sono previsti 10 a Crema e 35 a Cremona. Al 90% famiglie monoreddito con carichi di cura (minori e/o anziani) per cui basta il venir meno di una condizione di autonomia economica (perdita del lavoro) per passare dalla fragilità (monoreddito con carichi di cura) all'emergenza (sfratto).

▪ **FINALITA'** in relazione ai contenuti della D.G.R. 2207/2014 **allegato 2 - art. 1:**

1. attivare e sostenere iniziative finalizzate a supportare l'emergenza abitativa e contrastare la morosità incolpevole anche attraverso la mobilità nel settore della locazione tese al reperimento di alloggi da locare a canoni concordati ovvero attraverso la rinegoziazione e la stipula di nuovi contratti a canone inferiore, ai sensi e per gli effetti delle modifiche del comma 3, art. 11, legge 431/1998, introdotte dall'articolo 2, comma 1, lett. a) del Decr. Legge 28-3-2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23-5-2014 n. 80.
2. Le iniziative di cui al punto 1 possono essere intraprese dai Comuni e da Regione attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione o fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie per la locazione.

Si ritiene opportuno aderire alla proposta di definizione di un piano di attività facendo proprio il punto 1 dell'articolo sopra evidenziato e rispetto al punto 2 di realizzare attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie per la locazione attraverso il recupero e l'utilizzo del patrimonio immobiliare disponibile e invenduto.

▪ **BISOGNI**

- emergenza abitativa per famiglie in condizioni di criticità e/o in carico ai servizi o persone in uscita da percorsi di accoglienza;
 - contrasto alla morosità incolpevole anche attraverso la mobilità nel settore della locazione tese al reperimento di alloggi da locare a canoni concordati;
 - necessità di condizioni di autonomia del nucleo familiare, sul piano economico ma non solo (relazionale, di cittadinanza e coesione sociale);
- necessità di sperimentare nuovi modelli di gestione pubblico-privato, orientati al mercato e finalizzati al welfare generativo;

▪ **TARGET PREVISTO**

- n. 12 cittadini/nuclei familiari da assistere, con possibilità di intercambiabilità;

- accordo con la società “ACLI Service Crema srl” per il reperimento di n. 3 alloggi da mettere a disposizione;
- n. 12 contratti a canone moderato da sottoscrivere nel corso dei prossimi otto anni.

▪ **DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ**

- Raccordo stabile con il Tribunale di Cremona per la segnalazione delle procedure di sfratto attivate sulla provincia (formalizzazione in corso);
- Servizio di intermediazione tra domanda e offerta;
- Redazione e gestione del contratto di locazione;
- Attività di accompagnamento all'inquilinato, prevenzione e gestione delle conflittualità,
- Garanzie per rimborso eventuali morosità canoni e oneri accessori (ivi incluse spese legali);
- Individuazione di n° 3 appartamenti;
- Costituzione di un tavolo integrato di valutazione per la definizione di un elenco dei richiedenti a disposizione per la libera scelta dei proprietari;
- Predisposizione di un regolamento d'accesso;
- Canoni di locazione, stipulati ai sensi della L. 431/1998, determinati in misura inferiore rispetto al canone di mercato (indice OMI).

Il PIANO prevede una rete pubblico/privata con capofila il Comune di Crema e come partner la società ACLI Service Crema srl, associazione ACLI Crema, ALER. Questi soggetti vanno a costituire una struttura operativa tesa a garantire una politica di programmazione condivisa e sinergica sul tema casa, volta a promuovere e consolidare un sistema di buone prassi nel medio-lungo periodo. La rete istituzionale si integra con quella del terzo settore (cooperazione, associazionismo e volontariato), per moltiplicare e generare risorse di welfare. Si attiva per potenziare una rete di fornitori che mettono a disposizione del progetto capitale umano, servizi di diversa natura e capacità imprenditiva.

▪ **OBIETTIVI**

Si intendono creare concrete opportunità per superare l'emergenza attraverso un sistema sostenibile di economia solidale per creare un sistema abitativo integrato pubblico-privato, per la diffusione di una cultura comune basata sul progressivo riconoscimento dei sistemi. I partner cercheranno risorse in altre progettualità e nell'applicazione delle buone prassi di economicità sperimentate.

▪ **SOGGETTI COINVOLTI**

- COMUNE DI CREMA
- ACLI Service Crema srl
- ASSOCIAZIONE ACLI CREMA
- ALER

PROPOSTA ATTUATIVA

La proposta è relativa a n. 3 APPARTAMENTI da reperire situati in Comune di Crema.

SOGGETTO ATTUATORE (gestore delle locazioni)

“ACLI Service Crema srl”, con sede in Crema, Piazza Manziana 17, Codice fiscale e Partita IVA n. 01263560193.

DESCRIZIONE INTERVENTO

ACLI Service Crema srl si impegna a reperire sul libero mercato n. 3 appartamenti da proporre in locazione a canone moderato.

Tali appartamenti verranno affittati da ACLI Service Crema srl, che li subloca ai nuclei familiari che verranno individuati di concerto tra Comune di Crema e Associazione ACLI.

In questo modo, ACLI Service Crema offre una garanzia al proprietario individuato.

ACLI Service Crema si impegna a garantire, nei confronti del proprietario, un accompagnamento all'ingresso del nucleo familiare e un costante monitoraggio dello stato della conduzione.

Tali alloggi, che verranno messi a disposizione per l'attuazione della proposta ai sensi D.G.R. N. 2207/2014, dovranno indicativamente avere caratteristiche conformi a quanto di seguito identificate:

- **Alloggio trilocale**, composto da ingresso, soggiorno, zona cucina, 2 stanze da letto, bagno, ripostiglio, balcone (superficie lorda media: **mq. 85**), corredato da cantina (superficie lorda media mq. **10**) ed autorimessa (superficie lorda media mq. **18**).

MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA PROPOSTA

- Durata del periodo nel quale gli alloggi rimangono a disposizione del Comune per l'utilizzo da parte di Conduttori segnalati dal Comune stesso: **8 anni**;
- Canone di locazione mensile per gli alloggi che verrà sostenuto da ACLI Service Crema srl: **euro 415,00**;
- Canone di locazione mensile per gli alloggi a carico del sub-conduttore: **euro 225,00 (+IVA 10%)** (inferiore al canone di mercato in base al massimo dell'indice OMI per la zona semicentrale);
- Aggiornamento annuale canone di locazione: in misura del 75% della variazione indice ISTAT costo della vita (a carico del conduttore)
- Deposito cauzionale: **3 mensilità del canone di locazione a carico del sub-conduttore**, salvo che il Comune intenda corrispondere direttamente il suddetto deposito cauzionale al proprietario
- Spese di registrazione del contratto di locazione: **50% a carico del sub-conduttore**
- Pagamento del canone da parte del sub-conduttore: **rate mensili anticipate entro il giorno 10 di ciascun mese**
- Spese di redazione e stipulazione dei contratti di locazione **a carico del Comune**
- Spese condominiali: **euro 75 mensili compresa IVA, a carico del Comune**
- Integrazione canone mensile per gli alloggi (rispetto al canone moderato di euro 415,00): **euro 190,00**, a carico del Comune
- Riconoscimento a carico del Comune, del canone mensile di euro **190,00** + spese condominiali (oltre all'aggiornamento indice ISTAT costo della vita) per i mesi in cui dovessero risultare non locati gli alloggi
- Rimborso da parte del Comune dell'eventuale eccedenza delle spese di ripristino dell'alloggio (es. tinteggiatura) e di eventuali danni provocati dal Conduttore, rispetto al deposito cauzionale in parte versato dal Conduttore e in parte versato dal Comune stesso.
- Il Comune di Crema assume formale impegno a garantire comunque al proprietario l'integrale pagamento dei canoni di locazione (e della relativa IVA) in caso di mancato pagamento da parte di conduttori inadempienti o di ritardo di pagamento che si protragga oltre 45 giorni dalla data di scadenza prevista dai contratti di locazione.

**SCHEMA ECONOMICO
RIEPILOGATIVO
DELLA PROPOSTA ATTUATIVA**

TIPOLOGIA DI SPESA	QUANTIFICAZIONE MENSILE	n.	n. totale MENSILITA'	COSTO TOTALE	
		ALLOGGI			
Spese condominiali (IVA compresa se dovuta)	75	3	96	€	21.600,00
Integrazione canone mensile	190	3	96	€	54.720,00
Spese di registrazione del contratto di locazione: 50%. Ipotizzando per ogni alloggio la stipula di 4 contratti in 8 anni: € 33,50 x 12 contratti	33,5	3	4	€	402,00
Spese di redazione e stipulazione contratti (€ 70 + IVA 22% = 85,40) ipotizzando per ogni alloggio la stipula di 4 contratti in 8 anni: € 85,40 x 4 contratti	85,4	3	4	€	1.024,80
SUB TOTALE n. 3 alloggi				€	77.746,80
<i>Onere gestione Acli Service e gestione imprevisti e variazioni</i>				€	4.039,72
TOTALE generale del finanziamento richiesto alla Regione Lombardia ai sensi D.G.R. 25-7- 2014 n. X/2207				€	81.786,52