



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



*Corte d'Appello
di Venezia*



Ordine Avvocati di Venezia
Direttore della Corte d'Appello di Venezia



Venezia



Venezia

PROTOCOLLO D'INTESA

**RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI
INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL
DISAGIO ABITATIVO CAUSATO DALLA
MOROSITA' INCOLPEVOLE**

VENEZIA, 08 GIUGNO 2016



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



Corte d'Appello
di Venezia



Ordine Avvocati di Venezia
Direttorio della Corte d'Appello di Venezia



Venezia



Venezia

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA PREFETTURA DI VENEZIA, COMUNE DI VENEZIA,

TRIBUNALE DI VENEZIA,

CORTE DI APPELLO DI VENEZIA,

ORDINE DEGLI AVVOCATI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA,

SINDACATI E ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE E

DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI

RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO

PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

CAUSATO DALLA MOROSITA' INCOLPEVOLE



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



Corte d'Appello
di Venezia



Ordine Avvocati di Venezia

Discepolo della Corte d'Appello di Venezia



sunia

Venezia



Venezia

Premesso che:

- ▲ negli ultimi anni, anche nel Comune di Venezia e nel territorio della Provincia, analogamente a quanto accaduto in ambito nazionale, si è registrato un aumento delle procedure di rilascio degli immobili ad uso abitativo per morosità, fenomeno che sta interessando un numero sempre più elevato di nuclei familiari impossibilitati a sostenere il pagamento dei canoni di locazione, tant'è che, sin dal febbraio dello scorso anno, la Prefettura di Venezia ha avviato una ricognizione sul disagio abitativo nei Comuni della Provincia, in considerazione delle possibili ricadute sia sotto il profilo sociale che per la tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica;
- ▲ il decreto legge 31 agosto 2013 n. 102, convertito nella Legge 28 ottobre 2013 n. 124, e il decreto legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito nella Legge 23 maggio 2014 n. 80, hanno introdotto la cosiddetta "morosità incolpevole" con riferimento alla situazione di impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare, istituendo apposito Fondo di sostegno;
- ▲ il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 maggio 2014 individua il riparto tra le Regioni delle risorse destinate per 2014 al sopracitato Fondo e stabilisce i criteri da rispettare nei provvedimenti comunali per la definizione delle condizioni di "morosità incolpevole" ai fini dell'accesso ai contributi, con la possibilità, per i Comuni che si attivano in tal senso, di richiedere alla Prefettura una graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nell'esecuzione del provvedimento nei confronti dei soggetti richiedenti che abbiano i requisiti per l'accesso al contributo;
- ▲ il Comune di Venezia ha approvato in data 31/1/2014 l'Atto di Indirizzo n.3 con il quale ha inteso recepire quanto emanato a livello governativo istituendo un Fondo "ad hoc" per la morosità incolpevole ed ha approvato l'avvio di un processo di coinvolgimento di più soggetti al fine di sperimentare azioni per la prevenzione degli sfratti in presenza di situazioni soggettive connesse direttamente o indirettamente agli effetti della crisi economica;

SI CONVIENE

di avviare una fase di sperimentazione di un anno per l'applicazione di misure straordinarie di intervento volte alla riduzione del disagio abitativo causato dalla morosità incolpevole sulla base dei fondi messi a disposizione dal Comune di Venezia.

Si precisa che i criteri previsti dal presente Protocollo sono da considerarsi validi ai fini dell'utilizzo dei fondi comunali mentre per quanto concerne i finanziamenti previsti dal Decreto sopracitato varranno le norme generali ivi previste e quelle di dettaglio che verranno emanate dalla Regione Veneto.



1) DESTINATARI

Famiglie residenti nel territorio comunale che si trovano in condizione di morosità incolpevole rispetto al pagamento del canone di affitto e proprietari dei relativi immobili.

2) CONDIZIONI E REQUISITI PER L'ACCESSO

- a) Residenza nel territorio comunale da almeno 3 anni.
- b) Nel caso di cittadini stranieri, gli stessi devono essere in possesso del permesso o carta di soggiorno in corso di validità o in corso di rinnovo entro i termini di legge e non essere destinatari di provvedimenti di allontanamento dal territorio nazionale.
- c) Titolarità di contratto di locazione, di edilizia privata, ad uso abitativo, regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) relativamente ad un immobile situato nel Comune di Venezia ove si abbia residenza unica ed effettiva.
- d) Non essere titolare/contitolare di diritti di proprietà o altro diritto reale di godimento su beni immobili ad uso abitativo situati sul territorio nazionale salva documentata e giustificata indisponibilità del bene in toto o pro quota.
- e) Essere morosi da non più di 12 mesi.
- f) Documentato possesso di una situazione soggettiva per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento intervenuto nei due anni precedenti, abbia subito una diminuzione della capacità reddituale che abbia portato ad una conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione.
- g) Reddito ISEE non superiore ad euro 14.000,00.

L'eventuale assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica è causa di decadenza dal diritto al contributo a far data dalla disponibilità dell'alloggio.

Il contributo di cui al presente protocollo può essere erogato una sola volta.

3) INTERVENTO E AMMONTARE DEL CONTRIBUTO

- a) L'intervento presuppone la sussistenza di prospettive di recupero di una capacità reddituale/patrimoniale adeguata al soddisfacimento per il futuro degli impegni assunti con il contratto di locazione in corso o rinnovato.
- b) L'accesso al fondo prevede l'erogazione, per ogni posizione, da parte del Comune di Venezia, di un contributo massimo di euro 5.000,00, incrementabili a euro 7.000,00 qualora si arrivi alla stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato ai sensi dei Patti Territoriali vigenti (Legge 8/12/1998 n.431) come specificato al successivo paragrafo f).



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



Corte d'Appello
di Venezia



Ordine Avvocati di Venezia

Divisione della Corte d'Appello di Venezia



Venezia



Venezia

Il contributo sarà erogato direttamente al proprietario tramite bonifico.

c) Rimane a carico dell'inquilino la parte di canone non coperta dal contributo al cui pagamento, anche rateizzato, lo stesso dovrà impegnarsi per iscritto.

d) Si prevedono le seguenti tipologie d'intervento:

1. sanatoria totale da parte del Comune di Venezia. Ai fini del calcolo delle somme da erogare e corrispondere si dovrà calcolare la morosità complessiva, per canoni e spese condominiali, alla data della sottoscrizione dell'accordo con il proprietario, aumentata nella misura del 10% quale rimborso forfettario delle spese legali sostenute. Detto importo totale sarà decurtato nella misura del 20% e il proprietario, sottoscrivendo l'accordo, dovrà accettare tale riduzione;
2. sanatoria parziale dell'importo della morosità e restante parte a carico dell'inquilino: questi, prima dell'erogazione da parte del Comune di Venezia, sottoscriverà un piano di rientro con il proprietario, eventualmente anche attraverso l'accesso al credito agevolato con gli Istituti di Credito che aderiranno alla Convenzione in corso di elaborazione da parte degli uffici comunali.

e) Al fine di consentire un percorso verso la piena autonomia nell'adempimento degli obblighi contrattuali inerenti il canone di locazione, il Comune si riserva di richiedere l'adesione a specifici progetti su decisione dei servizi preposti. Allo scopo il Comune di Venezia sosterrà l'inquilino nel pagamento del canone attraverso l'erogazione dei contributi all'affitto comunali ai sensi della DG n. 25 del 31/01/2014.

f) L'intervento con l'accesso al Fondo è subordinato alla condizione della stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato allineato al valore minimo previsto per la zona e la fascia in cui si colloca l'alloggio oppure con importo inferiore a quello precedente.

g) I contributi sono erogati fino ad esaurimento dei fondi a disposizione.

Qualora non sussista la prospettiva di recupero di una capacità reddituale/patrimoniale adeguata al soddisfacimento per il futuro di impegni assunti con il contratto di locazione in corso o rinnovato, il Comune di Venezia si riserva di attivare forme di sostegno, ai sensi delle delibere vigenti, per la prosecuzione temporanea della locazione in essere al fine di tutelare il nucleo familiare da situazioni di emergenza abitativa. In tal caso, su specifico impegno dell'Amministrazione Comunale al pagamento dell'indennità di occupazione, il proprietario accetterà di rinviare il giudizio o l'esecuzione dello sfratto sino alla data concordata per il rilascio spontaneo dell'immobile.



4) CONDIZIONI DI ATTIVAZIONE DEL CONTRIBUTO

INQUILINO

Sottoscrive l'accordo con il Comune di Venezia ed il proprietario dell'alloggio e l'eventuale piano di rientro per la parte non coperta dal contributo.

Aderisce per iscritto ad eventuali progetti qualora vengano proposti su decisione dell'ufficio preposto.

PROPRIETARIO

Si impegna a:

1. diminuire l'importo dell'affitto dell'alloggio anche attraverso la stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato come da punto 3 paragrafo f).
2. comunicare l'eventuale nuova inadempienza dell'inquilino nel pagamento dei canoni di locazione al Comune di Venezia che dovrà, entro 60 giorni, rivedere gli interventi in essere. Decorso il termine il proprietario potrà intraprendere l'azione legale nei confronti dell'inquilino moroso.

5) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Le domande devono essere presentate agli operatori delle Politiche della Residenza – Servizio Front Office Operatori decentrati – Ufficio Contributi.

Il Comune di Venezia si riserva la facoltà di effettuare controlli e verifiche ai sensi della normativa vigente su tutte le autocertificazioni di cui viene in possesso per l'espletamento dell'attività oggetto del protocollo.

6) IMPEGNI DELLE PARTI FIRMATARIE IL PROTOCOLLO

PREFETTURA

Promuove la diffusione del presente Protocollo d'intesa quale “*best practice*” tra gli altri Comuni della Provincia, sensibilizzandoli sulla possibilità di adottare analoghe misure a sostegno degli inquilini “morosi incolpevoli” per la riduzione del disagio abitativo nel territorio della Provincia di Venezia e ad effettuare un monitoraggio del fenomeno, i cui esiti potranno essere utilizzati al fine di assumere ulteriori iniziative, e di orientare le attività di competenza nello specifico settore, nel rispetto della normativa vigente.

TRIBUNALE

Favorisce l'applicazione del presente Protocollo nell'ambito di scelte condivise tra le parti in causa e nei limiti imposti dalla legislazione vigente.



ORDINE DEGLI AVVOCATI DI VENEZIA

Divulga la conoscenza e sensibilizza all'applicazione del protocollo a tutti gli iscritti.

SINDACATI DEI PROPRIETARI

Promuovono la conoscenza del protocollo e sensibilizzano alla stipula di contratti a canone concordato e ad abbassare l'importo del canone in caso di intervento di sanatoria da parte del Comune di Venezia, promuovendo in tal senso, in collaborazione con i sindacati degli inquilini, iniziative e specifici accordi volti alla rinegoziazione dei contratti di locazione.

SINDACATI DEGLI INQUILINI

Promuovono la conoscenza del protocollo e il rispetto degli impegni che gli inquilini sono chiamati ad onorare promuovendo in tal senso, in collaborazione con i sindacati dei proprietari, iniziative e specifici accordi volti alla rinegoziazione dei contratti di locazione.

COMUNE DI VENEZIA

Si impegna a:

1. costituire il Fondo per la morosità incolpevole sulla base delle disponibilità finanziarie indicate in sede approvazione del Bilancio di previsione per il 2014 integrate dai fondi nazionali ai sensi dei decreti legge citati in premessa;
2. gestire il Fondo e verificare i requisiti di ammissibilità alle misure straordinarie di intervento con i competenti servizi (Servizi sociali, ASL, etc.);
3. verificare la possibilità di applicare agevolazioni tributarie di propria competenza ai proprietari coinvolti nei singoli progetti e promuovere presso i tavoli nazionali ulteriori agevolazioni fiscali.

Venezia, 8 giugno 2016



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



Corte d'Appello di Venezia



Ordine Avvocati di Venezia



Venezia



Venezia

per Il Prefetto di Venezia

Il Sindaco di Venezia

per Il Presidente del Tribunale di Venezia

per Il Presidente della Corte d'Appello di Venezia

Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati della provincia di Venezia

Il Segretario Provinciale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari di Venezia

IVANA DE ROSSI
Segretario Generale Provinciale
del Sunia di Venezia
via Col di Lana, 3 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

Il Responsabile provinciale dell'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari di Venezia



Venezia



Venezia

**ACCORDO INTEGRATIVO TRA LA CURIA PATRIARCALE DI
VENEZIA, LA PREFETTURA DI VENEZIA, IL COMUNE DI VENEZIA,
ORDINE DEGLI AVVOCATI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA,
SINDACATI E ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE
DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI**



PREMESSA

Il presente Accordo integrativo vede il coinvolgimento della Curia Patriarcale di Venezia, che, per fronteggiare in modo efficace le problematiche connesse all'emergenza abitativa, ha messo a disposizione un fondo di 50.000,00 euro da utilizzare secondo le procedure definite nel Documento.

L'intervento si configura come una misura di contrasto all'emergenza abitativa a favore dei nuclei familiari che si trovino in accertate situazioni di fragilità economica, che, pur non essendo necessariamente individuati come casi sociali, versano in condizioni di precarietà economica che potrebbe determinare un problema di carattere abitativo derivante da morosità nel pagamento del canone d'affitto e/o delle spese condominiali e conseguente procedura di sfratto.

FINALITA'

L'Accordo si intende a vantaggio di:

- famiglie: sostenere la situazione di precarietà economica prevenendo quella abitativa;
- proprietari: ricevere regolare canone di locazione ed evitare l'avvio di onerose procedure di sfratto;
- Comuni della Città Metropolitana di Venezia: prevenendo la situazione di emergenza, evitare provvedimenti successivi di urgenza specie in presenza di minori e programmare politiche di sostegno al reddito;
- aspetti sociali: contrastare il moltiplicarsi di situazioni di tensione sociale e di marginalità.

OGGETTO DELL'ACCORDO

Sostegno economico di parte del canone di locazione a seguito della riduzione accordata con il proprietario con eventuale sottoscrizione di nuovo contratto, fino alla percentuale massima del 30% del nuovo canone di locazione per un periodo massimo di 12 mesi, in via sperimentale, attingendo al fondo finanziario messo a disposizione dalla Diocesi veneziana e all'eventuale contributo fornito dai Comune interessati e comunque sempre nei limiti della disponibilità finanziaria.

Il sostegno verrà accordato, fermi i requisiti di accesso di cui sotto, in via prioritaria a favore dei nuclei familiari che lo richiedano e che sottoscrivano, in collaborazione con i competenti uffici comunali, un progetto individualizzato volto a reperire in via breve soluzioni mirate al recupero socio-abitativo del nucleo, con impegno preciso del beneficiario circa il rientro della morosità con piano rateizzato concordato con il proprietario con il supporto delle associazioni di categoria coinvolte e la regolarità di pagamento del nuovo canone di locazione.

Le Associazioni di categoria sottoscrittrici del presente Accordo svolgeranno attività di mediazione curando i rapporti tra locatore e inquilino per la riduzione del canone di locazione di



almeno il 15% e l'eventuale rinegoziazione del contratto nel caso di passaggio dal canone libero a quello concordato, a fronte dei benefici fiscali connessi.
La Diocesi mette a disposizione 50.000,00 euro per il finanziamento del progetto.

REQUISITI DI ACCESSO E MODALITA' DI EROGAZIONE

Gli inquilini che intendono accedere al beneficio devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- residenza anagrafica nei Comuni della Città Metropolitana di Venezia;
- essere titolari di contratto di locazione registrato e intestato ad uno dei componenti della famiglia;
- essere in possesso della dichiarazione di disponibilità del locatore a sottoscrivere nuovo contratto e/o riduzione del canone di locazione;
- situazione di morosità non colpevole ovvero non connessa a negligenza dell'inquilino nel pagare il dovuto, tenendo conto delle prescrizioni contenute nel D.M. 14 maggio 2014;
- non ancora oggetto di procedura esecutiva dello sfratto;
- presenza dei presupposti reddituali per la onorabilità degli impegni assunti.

Gli interessati all'erogazione dell'intervento economico presenteranno apposito modello di domanda, debitamente compilato e sottoscritto, allegando documentazione ISEE, nonché ogni altra informazione rilevante ai fini della rappresentazione della condizione socio-economica del nucleo.

L'eventuale contributo verrà erogato a favore del nucleo familiare che presenta l'istanza con versamento direttamente al locatore, preferibilmente con cadenza mensile a sostegno del canone di locazione.

Sono esclusi dall'erogazione del beneficio gli assegnatari di alloggi ERP, i nuclei sottoposti a precedenti sfratti di morosità o in situazione di morosità colpevole e quelli proprietari di altre abitazioni.



Venezia



Venezia

VALUTAZIONE DEI REQUISITI E ISTRUTTORIA

Diocesi veneziana, competenti uffici comunali ed Enti firmatari del presente Accordo valutano in sinergia le diverse situazioni di criticità, intercettando i casi di difficoltà, promuovendo lo strumento e valutando la sostenibilità del progetto di intervento economico.

Le domande saranno raccolte dalla Diocesi veneziana, che, in collaborazione con i competenti uffici comunali e gli altri Enti di cui al presente Accordo, se del caso riuniti in apposita commissione, valuterà la rispondenza ai requisiti sopra indicati e la situazione di difficoltà economica della famiglia, individuando le modalità di intervento economico, alla luce di un progressivo recupero del nucleo interessato, da stabilirsi in un progetto individualizzato con l'indicazione degli impegni da parte della Diocesi, Comune e inquilino circa la sostenibilità dell'intervento.

Il presente Accordo sarà trasmesso ai Comuni della Città Metropolitana ai fini dell'adesione al progetto.

Venezia, 8 giugno 2016



Prefettura di Venezia



Città di Venezia



Tribunale di Venezia



Corte d'Appello di Venezia



Venezia



Venezia

per Il Prefetto di Venezia

Il Sindaco di Venezia

Curia Patriarcale di Venezia

Il Presidente dell'Ordine degli Avvocati della provincia di Venezia

Il Segretario Provinciale del Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari di Venezia
IVANA DE ROSSI

Segretario Generale Provinciale del Sunia di Venezia
Via Col di Lana, 18 - Tel. 041.5380479
30172 MESTRE (Venezia)

Il Responsabile provinciale dell'Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari di Venezia

per presa d'atto:

per Il Presidente del Tribunale di Venezia

per Il Presidente della Corte d'Appello di Venezia