



Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	L.r. n. 38/2007, art. 10 e s.m. Adeguamento normativo. Approvazione modifiche e integrazioni alle Linee di indirizzo del Fondo di garanzia e alla relativa modulistica di accesso. Contestuale approvazione modifiche e integrazioni alle Linee di indirizzo dell'Agenzia sociale per la casa.
Tipo Atto	Decreto del Dirigente
Struttura Proponente	Settore Programmi urbani complessi ed edilizia
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Silvia RISSO
Responsabile Procedimento	Susanna STORANI
Soggetto Responsabile	Susanna STORANI

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.E punto 1 dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria
-

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE:

- la DGR n. 333 del 27 marzo 2009, con la quale sono state approvate le “*Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria*” in attuazione della legge regionale 20.02.2007 n. 7 contenente norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale dei cittadini stranieri immigrati, la quale, all'art. 16, promuove diverse forme di intervento per le politiche abitative a favore di cittadini italiani e stranieri attraverso l'attivazione di servizi di agenzia sociale per la casa;
- la DGR n. 1754 del 18 dicembre 2009, con la quale sono state approvate le “*Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione*” in attuazione della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38 avente ad oggetto “Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo” e s.m.i. ed, in particolare, l'art. 10, il quale prevede al comma 1 l'istituzione di un Fondo di Garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fideiussorie anche per il pagamento di canoni di locazione, e al comma 5 la stipula di apposita convenzione con la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico S.p.A. (Fi.L.S.E. S.p.A.) per la costituzione e la gestione del Fondo e la definizione delle modalità di concessione delle garanzie;
- la DGR n. 298 del 9 febbraio 2010 con la quale è stato approvato l'Avviso pubblico e la relativa modulistica per l'accesso al Fondo di garanzia;
- la DGR n. 985 del 5 agosto 2011, con la quale sono state approvate alcune modifiche alle già menzionate DDGR n. 333/2009 e n. 1754/2009;
- le DDGR n. 2027 del 30 dicembre 2009 e n. 1076 del 17 settembre 2010, con le quali sono stati approvati i progetti di costituzione dell'Agenzia sociale per la casa degli ambiti di operatività di La Spezia, di Genova e di Savona;
- la DGR n. 1607 del 21 dicembre 2012, con la quale la Giunta regionale ha inteso procedere ad una attualizzazione e semplificazione dell'intero sistema, modificando opportunamente le “*Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria*” e rinviando le modifiche alle corrispondenti parti delle “*Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione*” a successivo provvedimento;
- la DGR n. 68 del 01 febbraio 2013 con la quale sono state approvate alcune modifiche ed integrazioni alle “*Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione*”;
- le DDGR n. 740 del 13 giugno 2014 e n. 1359 del 30 dicembre 2016 che hanno aggiornato e integrato in alcuni punti i testi precedentemente approvati;

VISTA la legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1, recante “Interventi di adeguamento dell'ordinamento regionale”, e in particolare l'articolo 10, con cui sono state apportate alcune modifiche all'articolo 10 della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, che prevedono l'estensione a ventiquattro mesi del periodo di copertura del Fondo di Garanzia e l'integrazione della copertura alle spese di amministrazione condominiale;

VISTI inoltre:

- la DGR n. 1166 del 1° dicembre 2023, come modificata dalla DGR n. 362 del 18 aprile 2024, con la quale sono stati individuati gli atti rientranti nelle competenze degli organi e degli uffici della Giunta regionale;
- la DGR n. 27 del 16 gennaio 2025 che ha provveduto ad individuare gli indirizzi per la razionalizzazione e la semplificazione delle competenze degli organi e degli uffici della Giunta regionale;
- il decreto direttoriale n. 2551 del 4 aprile 2025 che, in attuazione della richiamata DGR n. 27/2025, ha effettuato una prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Direttori Generali e dei Dirigenti;

ATTESO che, anche in ordine alle richieste pervenute da alcuni soggetti interessati, le *“Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione”* e le *“Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria”* necessitano dell’adeguamento alla normativa sopravvenuta e di alcuni approfondimenti tecnici da concordare con i rappresentanti della Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico S.p.A (Fi.L.S.E. S.p.A.);

SENTITI i rappresentanti della Fi.L.S.E. S.p.A. e definite le appropriate modifiche e integrazioni delle *“Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione”* e delle *“Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria”*, nonché delle relative procedure di accesso, concordando altresì l’opportunità di semplificare le medesime attraverso una procedura informatizzata;

RITENUTO che, in attuazione delle richiamate disposizioni sugli indirizzi di razionalizzazione e semplificazione delle competenze degli organi e degli uffici della Giunta regionale, gli atti di carattere tecnico, quali ad esempio quelli di mero adeguamento normativo, sono riconducibili alla competenza degli organi monocratici in relazione all’entità delle risorse utilizzabili;

RITENUTO pertanto di integrare e modificare, secondo tali premesse, le *“Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione”* allegate alla DGR n. 1754/2009 e successive modifiche e integrazioni, e le *“Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria”* allegate alla DGR n. 333/2009 e successive modifiche e integrazioni, procedendo, per motivi di chiarezza, alla loro completa riformulazione;

RITENUTO di dover approvare conseguentemente l’adeguamento alle precedenti disposizioni anche dell’Avviso pubblico e della relativa modulistica per l’accesso al Fondo di garanzia, allegate alla richiamata DGR n. 298/2010;

DATO ATTO che, nelle more della messa in linea di una procedura informatizzata per l’accesso al Fondo – prevista per il 1° settembre 2025 – fino al 31 agosto 2025 continueranno ad applicarsi le procedure di accesso al Fondo di garanzia vigenti;

DECRETA

per i motivi individuati nelle premesse a cui si fa ogni più ampio riferimento

- di approvare le modifiche e le integrazioni alle *“Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione locazione”* di cui alla DGR n. 1754 del 18 dicembre 2009, e le *“Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria”* di cui alla DGR n. 333 del 27

marzo 2009, così come riportato negli allegati al presente provvedimento di cui costituiscono parte integrante e sostanziale e che, per maggior chiarezza di lettura, sostituiscono interamente il testo previgente;

- di approvare conseguentemente l'adeguamento alle precedenti disposizioni anche dell'Avviso pubblico e della relativa modulistica per l'accesso al Fondo di garanzia, già allegate alla richiamata DGR n. 298/2010 e che si allegano al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che, nelle more della messa in linea di una procedura informatizzata per l'accesso al Fondo – prevista per il 1° settembre 2025 – fino al 31 agosto 2025 continueranno ad applicarsi le procedure di accesso al Fondo di garanzia vigenti;
- di pubblicare il presente decreto ed i relativi allegati sul sito istituzionale e, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al TAR, entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni, dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

**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

LINEE DI INDIRIZZO PER LA COSTITUZIONE DELLE AGENZIE SOCIALI PER LA CASA IN LIGURIA

1. Inquadramento programmatico del servizio

L'iniziativa risponde all'esigenza di individuare nuovi strumenti, da porre in affiancamento alle tradizionali e istituzionali funzioni esistenti, in grado di produrre iniziative che permettano di dare risposte significative nei confronti del diffuso disagio abitativo sia in termini quantitativi che in termini di mediazione e di facilitazione per l'accesso alla casa. Iniziative che devono fortemente integrarsi con l'azione di soggetti (soprattutto del "terzo settore") già operanti sul territorio e capaci di mobilitare energie valorizzabili in un'azione coordinata che sappia coniugare "efficienza economica" e "finalità solidaristiche". L'attività dell'Agenzia sociale per la casa deve collocarsi in un rapporto di integrazione rispetto agli altri strumenti della politica della casa, costituendo in tale ambito un arricchimento di opportunità per i potenziali attori del sistema, ma operando in modo coordinato e basato su criteri comportamentali comuni e condivisi. In particolare, le Agenzie per la casa operano in collaborazione con la rete regionale dei servizi socio-assistenziali e delle Arte per garantire un flusso di informazioni e di orientamento univoco dell'utenza al fine di consentire a ciascuno di rendere più efficace il proprio intervento nel settore di rispettiva competenza.

2. Finalità del servizio

A sensi dell'art. 16, commi 3 e 4 della legge regionale 20 febbraio 2007 n. 7 i servizi svolti dall'Agenzia sociale per la casa riguardano l'intermediazione per agevolare l'accesso alle locazioni abitative, il recupero e l'acquisto della prima casa sia da parte di cittadini italiani che da parte di cittadini stranieri immigrati legittimamente e stabilmente residenti che si trovano in situazione di "disagio abitativo" tramite il reperimento-offerta di alloggi privati.

In prima istanza si ritiene di orientare necessariamente e prioritariamente l'attivazione in Liguria delle Agenzie sociali per la casa all'attività che riguarda il reperimento di alloggi da porre in locazione, rispetto alle altre collaterali funzioni che all'Agenzia possono essere affidate; conseguentemente le presenti linee di indirizzo riguardano tale funzione e partono dall'esame del rapporto che la stessa Agenzia dovrà essere in grado di attivare nei confronti dei suoi interlocutori privilegiati cui l'azione di intermediazione è rivolta: i proprietari di case sfitte e gli aspiranti conduttori in cerca di una casa in affitto a canone adeguato alle proprie capacità economiche.

In prospettiva, anche con riferimento ad eventuali progetti nazionali o sovranazionali (es. Comunità Europea), l'Agenzia potrà intraprendere azioni volte a sostenere e a proteggere il percorso di cessione della nuda proprietà dell'abitazione – anche attraverso il suo acquisto da parte di fondazioni o fondi immobiliari dedicati – finalizzata a garantire la qualità della vita dell'anziano e l'erogazione di prestazioni socioassistenziali di cui lo stesso ha bisogno.

3. Azioni dell'Agenzia per promuovere l'Offerta

3.1. Il quadro delle "certezze" proposto ai proprietari

Concettualmente l'attività dell'Agenzia dovrà essere tesa a rimuovere quelle motivazioni di difficoltà nel ruolo di "proprietario locatore" che oggi inducono i proprietari a non ritenere sufficientemente motivanti gli incentivi di carattere economico-fiscale previsti dalla legge 9 dicembre 1998 n. 431 per accedere alla locazione a canone concordato dei propri immobili non

utilizzati. Sinteticamente si ritiene di individuare dette motivazioni nella latente incertezza che caratterizza alcuni aspetti del rapporto-contratto di locazione e pertanto l'azione dell'Agenzia dovrà essere tesa a determinare condizioni di certezze del configurando rapporto contrattuale, quali: certezza della rendita, certezza della conservazione del bene, certezza del rientro nella disponibilità del bene, certezza nella delega delle attività connesse al proprio ruolo.

Pertanto, l'Agenzia dovrà garantire al proprietario, rispetto alla prospettiva di dare in locazione il suo immobile ad un conduttore dalla stessa individuato:

a) certezza della rendita:

a titolo di esempio, fermo restando che nel progetto per l'attivazione dell'Agenzia potranno essere previste modalità differenti e/o ulteriori in funzione delle esigenze e delle peculiarità dello specifico ambito di operatività, si potrà prevedere che tale certezza venga offerta:

- 1) attraverso l'applicazione al contratto di locazione della tutela del Fondo di garanzia regionale ex art. 10 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38, come novellato dall'art. 18 della legge regionale 24 dicembre 2008 n. 44 e s. m. , provvedendo in nome e per conto del proprietario a tutti gli adempimenti per l'attivazione e la gestione di tale garanzia; in questo caso il presupposto è che venga stipulato un contratto a canone moderato e sostenibile in relazione alla capacità reddituale dell'inquilino, secondo i criteri definiti nei provvedimenti regionali di attuazione del fondo;
- 2) attraverso l'attivazione di apposite formule assicurative a copertura del "rischio morosità", per le quali l'Agenzia potrà definire convenzioni con primarie compagnie assicurative;
- 3) sulla base della garanzia prestata dall'Agenzia che gli aspiranti conduttori dalla stessa proposti risultino solvibili in quanto dispongono di un reddito certo e tale che il canone annuo richiesto non incida sullo stesso in misura superiore a quella sostenibile (definita in proporzione alla capacità reddituale, cfr par. 6.2), oltre ad eventuali ulteriori elementi conoscitivi che l'Agenzia riterrà opportuno recepire al riguardo della solvibilità e della credibilità ed affidabilità del conduttore, e ciò a garanzia propria, del proprietario e del Fondo di garanzia attivato;
- 4) attraverso l'eventuale assunzione direttamente in capo all'Agenzia della titolarità del contratto di locazione, con conseguente obbligo in capo alla stessa del pagamento del canone e relativa facoltà di sublocazione, in particolare nel caso in cui l'Agenzia preveda tra i propri obiettivi la soluzione dei problemi abitativi delle fasce ad elevato disagio sociale ed economico che non sono in grado di sostenere un canone di locazione moderato, ma non trovano risposta nelle assegnazioni dell'ERP;

b) certezza della conservazione del bene:

da offrire a titolo di esempio:

- 1) attraverso l'introduzione di clausole contrattuali di tutela riguardanti l'uso da parte del conduttore del bene (ad es.: obbligo di verifica di funzionamento periodico degli impianti, interventi di manutenzione preventiva, etc...);
- 2) attraverso la copertura di eventuali polizze assicurative che garantiscano al proprietario il ristoro degli eventuali danni provocati dall'inquilino che ha rilasciato l'immobile; tali polizze dovranno essere correlate o sostitutive della funzione di garanzia già costituita dal deposito che usualmente viene effettuato dall'inquilino alla sottoscrizione del contratto (ad esempio la polizza assicurativa potrà prevedere una franchigia pari all'importo già depositato direttamente dall'inquilino a titolo di garanzia, riducendo quindi il costo del premio da corrispondere alla compagnia);
- 3) attraverso la gestione delle fasi di consegna al conduttore e di presa in consegna dal conduttore dell'alloggio e l'esecuzione di eventuali lavori con l'utilizzo dei canoni versati a titolo di cauzione/garanzia all'inizio del rapporto contrattuale e/o dei rimborsi derivanti dalle eventuali polizze assicurative attivate;

c) certezza del rientro nella disponibilità del bene:

l'Agenzia può promuovere l'assunzione da parte del conduttore di impegni contrattuali per addivenire consensualmente e tempestivamente alla cessazione del rapporto di locazione qualora si verificano le fattispecie previste dalla legge in favore del proprietario; in tale circostanza l'Agenzia potrà eventualmente offrire al conduttore uscente analoga possibilità alloggiativa con altro proprietario ovvero altra soluzione concordata dalle parti;

d) certezza nella delega delle attività connesse al proprio ruolo:

l'Agenzia può svolgere nell'interesse del proprietario, che ne faccia richiesta, tutte le attività di competenza dello stesso nell'ambito della gestione del contratto di locazione, quali, ad esempio:

- 1) adempimenti relativi alla registrazione del contratto e al relativo rinnovo annuale con ripetizione a carico del conduttore della quota di competenza;
- 2) partecipazione su delega alle assemblee condominiali;
- 3) verifica dell'esigenza di interventi di manutenzione e controllo di congruità su preventivi di spesa e procedure proposte dagli amministratori;

3.2 Le modalità di acquisizione della disponibilità degli immobili dai proprietari

A seguito della manifestazione di interesse da parte del proprietario o dell'agenzia immobiliare da questi incaricata, l'Agenzia procederà alla verifica della "locabilità" dell'alloggio sotto il profilo del rispetto delle norme di sicurezza relative agli impianti e delle norme igienico sanitarie nonché della "presentabilità" dell'alloggio, avvalendosi eventualmente del personale a ciò preposto dalla legge, e a determinare, in accordo con il proprietario, l'entità del relativo canone in applicazione delle disposizioni contenute nella legge 431/98 e a verificare l'ammissibilità tra entità del canone così definito e le finalità sociali della propria azione (entità massima del canone in rapporto alle condizioni economiche dei possibili conduttori).

A questo punto l'Agenzia potrà sottoporre al proprietario due opzioni:

Azione diretta: il locatore procede alla sottoscrizione del contratto di locazione secondo il modello predisposto dall'Agenzia con uno dei potenziali conduttori dalla stessa proposti scegliendolo in una rosa di candidati (indicativamente almeno cinque);

Azione indiretta: convenire con l'Agenzia che sia essa stessa a provvedere autonomamente e insindacabilmente alla individuazione del conduttore secondo uno dei seguenti schemi contrattuali:

1. contratto di mandato con rappresentanza, a titolo gratuito¹ In esecuzione di detto contratto l'Agenzia provvede a stipulare, in nome e per conto del proprietario dell'immobile, il contratto di locazione a canone concordato ovvero a quello inferiore stabilito sempre di concerto con il proprietario.
2. sottoscrizione con l'Agenzia in qualità di conduttore di un contratto di locazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 comma 3 della L. 431/98 per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

A tale ultimo schema contrattuale potrà farsi ricorso anche nel caso di alloggi che non risultino in possesso del requisito della locabilità / o della presentabilità potendosi in questo caso prevedere una clausola da inserire nelle condizioni del rapporto convenzionale che preveda anche da parte

¹ La presunzione di onerosità prevista dall'art. 1709 c.c. è relativa e può essere superata da una contraria volontà delle parti.

dell'Agenzia, o dei soggetti di cui deciderà di avvalersi, l'esecuzione di lavori a fronte di una riduzione del canone e/o di maggior durata del contratto.

L'azione indiretta riveste particolare interesse per le seguenti considerazioni:

- a) consente di tutelarsi nei confronti di possibili reiterati rifiuti nei confronti di conduttori stranieri proposti dall'Agenzia al proprietario locatore, in quanto mette quest'ultima nelle condizioni di poter locare a proprio insindacabile giudizio;
- b) consente, nell'ipotesi di schema contrattuale n. 2 di cui sopra, di disporre di un alloggio da poter utilizzare anche per operazioni di inclusione sociale con l'individuazione di conduttori al di fuori dagli aspiranti aventi i requisiti richiesti, direttamente seguiti dalle amministrazioni comunali tramite strutture sociali o organizzazioni del terzo settore.

Evidentemente nel caso dell'azione indiretta, solo nell'ipotesi di schema contrattuale n. 2, le garanzie vengono fornite direttamente dall'Agenzia al proprietario locatore senza alcuna esigenza di accredito dello stesso presso il Fondo di garanzia, viene però mantenuta la possibilità per l'Agenzia di garantire se stessa accreditando il contratto di sublocazione configurato presso il Fondo.

Con la cd. spendita del nome (in virtù di apposita procura), nell'ipotesi di schema contrattuale n. 1, l'Agenzia fa ricadere gli effetti della locazione direttamente in capo al proprietario che in questo modo mantiene le agevolazioni fiscali previste per i contratti a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98.

Le agevolazioni fiscali di cui all'art. 8 della L. 431/98 si applicano, altresì, nel caso dei contratti di locazione stipulati dall'Agenzia al fine di soddisfare esigenze abitative di natura transitoria ai sensi dell'art.1, comma 3 della L. 431/98 (schema contrattuale n.2).

4. Attività dell'Agenzia nei confronti della domanda di alloggi in locazione ed ulteriori azioni per l'individuazione di alloggi da adibire in locazione

4.1 Attività funzionali alla selezione ed individuazione dei conduttori ed all'individuazione degli alloggi

L'Agenzia sociale per la casa svolge le seguenti attività in funzione della scelta dei conduttori e all'acquisizione di alloggi da offrire in locazione:

- 1) raccoglie e seleziona gli aspiranti conduttori, verificando che posseggano i requisiti richiesti per poter usufruire dei servizi offerti e, in particolare, della garanzia del fondo ex art. 10 della l.r. n. 38/07, ove attivabile;
- 2) acquisisce, in caso di consenso esplicito degli aspiranti conduttori e nel rispetto della normativa sulla privacy, eventuali ulteriori elementi conoscitivi ritenuti rilevanti riguardo a:
 - solvibilità, credibilità ed affidabilità del conduttore a garanzia propria, del proprietario e del Fondo di garanzia eventualmente attivato;
 - sostenibilità – rispetto agli oneri alloggiativi – della situazione economica del nucleo familiare, tenuto conto sia delle entrate effettive, sia di altri fattori che influiscono sulla reale capacità di spesa (in particolare la presenza di rate di restituzione di prestiti personali o altre situazioni debitorie);
 - verifica delle particolari esigenze sociali del nucleo familiare e di come queste influiscono sull'indipendenza abitativa, al fine di esaminare possibili soluzioni alloggiative non tradizionali ma idonee e compatibili con le caratteristiche e le inclinazioni del nucleo stesso (in particolare forme di coabitazione, anche assistita).

- 3) individua, non appena ottenuta la disponibilità di un alloggio e definito il relativo canone applicabile, la rosa degli aspiranti conduttori tra quelli con tipologia familiare adeguata alle caratteristiche dell'alloggio e capacità economica compatibile con il canone, operando con criteri che tengano conto della priorità nella presentazione della domanda unitamente alla considerazione di particolari esigenze soggettive da motivarsi agli atti (ad es.: presenza di procedura esecutiva di sfratto, presenza di anziani ultrasessantacinquenni, presenza di disabili con percentuale di invalidità non inferiore al 70%, grave precarietà della sistemazione abitativa, presenza di figli minori a carico, vicinanza con il luogo di lavoro o con familiari necessitanti aiuto, etc...) nonché di eventuali situazioni accertate che inficiano l'attendibilità dell'aspirante conduttore, anch'esse da motivarsi agli atti.
- 4) promuove il coinvolgimento delle Agenzie immobiliari - con la finalità di aumentare la capacità di contrattazione con i proprietari ed aumentare il numero di alloggi convenzionati - stipulando protocolli di intesa con le associazioni di categoria e specifiche convenzioni con singole agenzie immobiliari sulla base delle quali:
 - le agenzie immobiliari segnalano all'Agenzia casa le proprie offerte o richieste di affitto,
 - si impegnano a perseguire il ragionevole calmieramento dei canoni in relazione alle possibilità dei conduttori.
 - vengono regolamentati gli aspetti relativi all'eventuale provvigione dovuta dal conduttore sui contratti oggetto di intermediazione (fino ad un massimo di una mensilità)
- 5) promuove l'azione indiretta, acquisendo in locazione alloggi e provvedendo a sublocarli ad un canone, comunque, non superiore al 30% del reddito del conduttore;
- 6) individua alloggi a canone, comunque, non superiore – e possibilmente percentualmente inferiore – a quello di cui al precedente punto 5), attivando specifiche forme di contributo alla locazione.

4.2 Attività di orientamento e accompagnamento dei potenziali conduttori e per favorire l'integrazione sociale

L'Agenzia svolge nei confronti degli aspiranti conduttori e dei conduttori le seguenti attività:

- 1) servizio di orientamento e di accompagnamento nelle valutazioni di natura economica, sociale (lavoro, scuola, etc...), funzionale che sottendano alla scelta dell'abitazione e traggano in considerazione processi di inserimento finalizzati;
- 2) servizio di formazione con piccoli percorsi di approfondimento sulla cura della casa e delle relazioni condominiali. Promuove, allo stesso tempo nei confronti dei proprietari, percorsi per favorire il superamento di eventuali preconcetti nei confronti degli stranieri;
- 3) servizio di accompagnamento nella sottoscrizione del contratto (ivi comprese traduzioni);
- 4) promuove iniziative di limitato auto-recupero degli alloggi da parte degli inquilini, anche quale elemento per contribuire alla riduzione del canone e/o favorire l'incontro tra domanda e offerta, qualora gli stessi abbiano le capacità tecniche necessarie in relazione agli interventi da eseguire sull'alloggio (ad esempio operai dell'edilizia);
- 5) svolge nei confronti dei conduttori azioni tese a prevenire il formarsi di una morosità o ad attenuare gli effetti del formarsi di una morosità incolpevole, favorendo nell'ambito dell'offerta di alloggi una mobilità "mirata" che consenta al conduttore in temporanea difficoltà di disporre, ove possibile, di un alloggio a canone più contenuto, senza danno per il proprietario locatore e quindi con la possibilità di scioglimento consensuale anticipato del contratto di locazione, ovvero con il ricorso a forme di anticipazione e/o contribuzione che consentano il superamento di difficoltà temporanee.
- 6) può concedere agevolazioni per il pagamento delle spese vive afferenti al nuovo alloggio (es. trasloco, allacci utenze, provvigione spettante alle Agenzie immobiliari che collaborano con l'Agenzia Sociale della Casa sulla base di apposite convenzioni o accordi predefiniti)

7) può concedere agevolazioni per il versamento del deposito cauzionale da versare alla sottoscrizione del contratto di locazione (fino a due mensilità)

Le agevolazioni di cui ai precedenti numeri 6 e 7 sono preferibilmente concesse nella forma dell'anticipazione finanziaria a tasso 0 (es. prestito d'onore, microcredito).

4.3 Attività di coordinamento e di marketing

L'Agenzia, con l'obiettivo di porsi quale stabile punto di riferimento per l'utenza, svolge le seguenti attività:

- 1) si relaziona con i servizi sociali e gli altri soggetti sociali che possono attivare iniziative di sostegno a favore degli utenti dell'Agenzia;
- 2) collabora con i sindacati degli inquilini e le associazioni rappresentative della proprietà per favorire l'incontro tra gli aspiranti conduttori e i proprietari degli alloggi;
- 3) promuove un'azione di *marketing* sociale e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica sul problema e sulle funzioni dell'Agenzia, attraverso una costante attività di informazione e comunicazione, in grado di rendere visibile l'attività dell'Agenzia verso i potenziali interessati, sia proprietari, sia inquilini.

5. Requisiti degli aspiranti conduttori che si rivolgono all'Agenzia

Gli aspiranti conduttori assistiti dall'Agenzia devono possedere i seguenti requisiti tra quelli previsti dall'art. 24 della l.r. n. 38/2007:

- a) 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) residenza anche tenendo conto della decorrenza della stessa, o attività lavorativa nell'ambito territoriale di operatività dell'Agenzia, ovvero cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- c) limiti alla titolarità di beni immobili: non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale provinciale.²

Gli aspiranti conduttori devono, inoltre, possedere i seguenti requisiti:

- 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) svolgere attività lavorativa subordinata o autonoma, o essere titolare di reddito certo³;
- f) valore dell'ISEE⁴ inferiore al doppio dell'ISEE massimo per l'accesso all'ERP.

² È da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (angolo cottura, servizi igienici, ripostigli ed altri vani accessori), rapportato a quello dei componenti del nucleo familiare secondo le caratteristiche stabilite nella scheda n. 2 allegata alla D.G.R. n. 1202 del 10/11/2006. È in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9. È viceversa da considerare inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa del superamento delle barriere architettoniche, allorché un componente del nucleo familiare sia disabile.

³ Si intende quindi che l'Agenzia deve poter valutare la solvibilità del conduttore proposto al proprietario dell'alloggio, secondo criteri di valutazione dalla stessa determinati in funzione della realtà economico-sociale locale. In tal senso devono essere considerati ammissibili, con criteri predeterminati, anche i candidati i cui redditi derivino da contratti (in corso) di lavoro subordinato a tempo determinato o da rapporti di collaborazione tipici (co.co.co; co.co.pro etc..). La conseguente ammissione od esclusione sarà motivata dall'Agenzia stessa.

6. Requisiti minimi degli alloggi e importo massimo del canone di locazione

6.1 Requisiti minimi degli alloggi

Gli alloggi oggetto dell'attività dell'Agenzia, ove nell'accordo con il proprietario non sia stata concordata la manutenzione e/o adeguamento a carico dell'agenzia o dell'inquilino, devono essere in buone condizioni di manutenzione ed essere dotati di certificazione degli impianti elettrici e gas ai sensi delle vigenti normative. Gli alloggi devono, altresì, possedere i requisiti di salubrità previsti dalle norme e dai vigenti regolamenti comunali di igiene, tenuto conto delle deroghe previste dalle medesime norme e regolamenti per gli immobili esistenti.

6.2 Importo massimo del canone di locazione

Le Agenzie sociali per la casa dovranno perseguire, nella determinazione del canone di locazione dei contratti conclusi con la propria assistenza, il rispetto dei seguenti criteri, fatti salvi gli eventuali più stringenti criteri che siano stabiliti nei provvedimenti attuativi regionali dei singoli strumenti di volta in volta attivati dall'Agenzia (Fondo di garanzia ex art. 10 l.r. 38/07, Fondo Sociale Affitti, etc...):

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. Entro il limite massimo di cui sopra, l'Agenzia sociale per la casa individua il canone compatibile con la situazione socioeconomica di ciascun nucleo familiare assistito, tenendo conto anche dei fattori diversi dal reddito che incidono sulla reale capacità di spesa, quali: pregresse situazioni debitorie, particolari oneri di assistenza dei familiari, etc...

7. Soggetti promotori e forma giuridico-organizzativa

L'Agenzia sociale per la casa è promossa, con riferimento agli ambiti territoriali che comprendono i Comuni caratterizzati da alta problematicità abitativa ed i restanti Comuni costieri, dall'Amministrazione comunale e/o da più Amministrazioni tra loro consorziate.

L'iniziativa per la costituzione dell'Agenzia è normalmente assunta da uno dei Comuni capifila degli ambiti territoriali così come determinati con la D.G.R. n. 1263 del 26/10/2001, avente ad oggetto il conferimento agli enti locali delle funzioni amministrative nell'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della l. r. n. 3/1999.

In caso di inerzia del Comune capofila, l'iniziativa può essere assunta da un qualsiasi altro Comune dell'ambito.

⁴ Ai sensi dell'articolo 6 del D.P.C.M. 242/01, è richiesta una dichiarazione aggiornata ai redditi percepiti nell'anno precedente.

Il Comune che assume l'iniziativa per la costituzione ha l'obbligo di formalizzare la proposta di adesione all'iniziativa – quale soggetto promotore – a tutti i Comuni aventi le caratteristiche di cui sopra, compresi nell'ambito territoriale minimo di operatività della costituenda Agenzia.

I soggetti promotori, nella definizione del progetto dell'Agenzia, e successivamente nella costituzione della stessa, hanno cura di coinvolgere, tramite un processo di partecipazione e confronto appositamente attivato, i soggetti pubblici e privati che possono contribuire per le proprie finalità e competenze al raggiungimento delle finalità assegnate (ad es.: ARTE, associazioni di proprietari e inquilini, associazioni, ONLUS e altri soggetti senza scopo di lucro operanti nel settore dell'integrazione sociale, etc...).

A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'Agenzia può essere costituita:

- 1) dall'Amministrazione comunale e/o da più Amministrazioni tra loro associate, con l'eventuale partecipazione di altri soggetti pubblici e/o di soggetti privati senza scopo di lucro selezionati con opportune procedure di evidenza pubblica;
- 2) dalle ARTE per i rispettivi ambiti territoriali di competenza nell'ambito di appositi accordi e su mandato delle Amministrazioni locali territorialmente competenti;
- 3) nella forma dell'"Azienda Speciale" o dell'"Istituzione" di cui all'Art. 114 del Testo Unico Legge 267/2000;
- 4) nella forma della fondazione, con la partecipazione dei soggetti pubblici e privati che possono contribuire per le proprie finalità e competenze al raggiungimento delle finalità assegnate.

Le Agenzie sociali per la casa, ove costituite in forma autonoma, opereranno nell'ambito di "contratti di servizio" che disciplinino i rapporti tra Enti locali di riferimento e l'attività dell'Agenzia stessa ivi comprese le modalità per la copertura da parte degli Enti locali dei costi imputabili ad attività di carattere sociale.

8. Modello economico-organizzativo e risorse per l'avvio ed il funzionamento

Il progetto per la costituzione dell'Agenzia deve prevedere:

- 1) i costi per il funzionamento e l'espletamento delle attività di cui al precedente art. 4, sia nella fase di avvio, sia a regime;
- 2) i costi di investimento nella fase di avvio, quali, ad esempio, l'allestimento degli uffici, le campagne promozionali, etc...;
- 3) le risorse finanziarie previste per la copertura dei costi di cui ai due commi precedenti;
- 4) le competenze necessarie e le risorse umane previste per il funzionamento delle attività, con indicazione delle modalità di reclutamento e/o di assegnazione da parte dei soggetti costituenti l'Agenzia.

Le Agenzie sociali per la casa dispongono di risorse finanziarie da parte della Regione per l'avvio delle attività nonché di eventuali contributi da parte di altri enti.

Per quanto riguarda la copertura dei costi di funzionamento a regime, si forniscono i seguenti indirizzi:

- a) potranno disporre a regime di contributi per l'attività svolta, da definirsi sulla base di specifici provvedimenti regionali, in funzione dei risultati raggiunti (ad esempio commisurati al numero dei contratti di locazione assistiti e stipulati);
- b) dovranno disporre di forme di contribuzione e/o supporto da parte delle Amministrazioni comunali di riferimento (ad esempio assegnazione di immobili, comando di personale, trasferimenti finanziari, etc...);

- c) potranno disporre di forme di contribuzione e/o supporto da parte di enti o soggetti privati quali ad esempio fondazioni bancarie e onlus;
- d) potranno richiedere all'atto della stipula del contratto di locazione al conduttore o al locatore il riconoscimento di un importo a titolo di contributo per i costi del servizio prestato.

9. Definizione e realizzazione del progetto di costituzione dell'Agenzia

Sulla base delle indicazioni fornite nei paragrafi precedenti, i soggetti promotori dovranno predisporre, entro il termine individuato nell'apposito provvedimento regionale, il progetto di attività dell'Agenzia sociale per la casa che opererà nel territorio di propria competenza contenente i seguenti elementi:

- 1) la natura giuridica, la sede e l'oggetto sociale;
- 2) la partecipazione di enti pubblici e privati;
- 3) la struttura organizzativa
- 4) il piano economico, almeno biennale, con l'individuazione dei costi di investimento e di funzionamento e delle relative coperture finanziarie;
- 5) il conferimento di immobili o aree da parte dei soggetti partecipanti e le eventuali modalità del relativo concorso finanziario;
- 6) gli opportuni raccordi con l'A.R.T.E. territorialmente competente, gli Enti locali e i loro enti strumentali operanti nel settore;
- 7) le fasce sociali destinatarie dell'intervento dell'Agenzia e la quantificazione degli obiettivi perseguiti;

Le Agenzie già costituite dovranno predisporre una relazione con l'analisi degli esiti e delle problematiche relative alla prima fase di attività;

Allegato

Comuni costieri e Comuni ad alta problematicità abitativa ex allegato “A” alla D.G.R. n. 25 del 29.07.2008

NR	COMUNI	COMUNI COSTIERI	COMUNI AD ALTA PROBLEMATICITÀ
1	ALASSIO	C	A
2	ALBENGA	C	A
3	ALBISOLA SUPERIORE	C	A
4	ALBISSOLA MARINA	C	A
5	AMEGLIA	C	
6	ANDORA	C	A
7	ARCOLA		A
8	ARENZANO	C	A
9	BERGEGGI	C	
10	BOGLIASCO	C	A
11	BONASSOLA	C	
12	BORDIGHERA	C	A
13	BORGHETTO SANTO SPIRITO	C	A
14	BORGIO VEREZZI	C	
15	BUSALLA		A
16	CAIRO MONTENOTTE		A
17	CAMOGLI	C	A
18	CAMPOMORONE		A
19	CAMPOROSSO	C	
20	CARASCO		A
21	CARCARE		A
22	CASARZA LIGURE		A
23	CELLE LIGURE	C	A
24	CENGIO		A
25	CERIALE	C	A
26	CERVO	C	
27	CHIAVARI	C	A
28	CIPRESSA	C	
29	COGOLETO	C	A
30	COGORNO		A
31	COSTARAINERA	C	
32	DEIVA MARINA	C	
33	DIANO MARINA	C	A
34	FINALE LIGURE	C	A
35	FRAMURA	C	
36	GENOVA	C	A
37	IMPERIA	C	A
38	LA SPEZIA	C	A
39	LAIGUEGLIA	C	
40	LAVAGNA	C	A
41	LERICI	C	A
42	LEVANTO	C	A
43	LOANO	C	A
44	MONEGLIA	C	

NR	COMUNI	COMUNI COSTIERI	COMUNI AD ALTA PROBLEMATICITÀ
45	MONTEROSSO AL MARE	C	
46	NOLI	C	
47	ORTONOVO		A
48	OSPEDALETTI	C	A
49	PIETRA LIGURE	C	A
50	PIEVE LIGURE	C	
51	PORTOFINO	C	
52	PORTOVENERE	C	
53	QUILIANO		A
54	RAPALLO	C	A
55	RECCO	C	A
56	RIOMAGGIORE	C	
57	RIVA LIGURE	C	A
58	RONCO SCRIVIA		A
59	SAN BARTOLOMEO AL MARE	C	
60	SAN LORENZO AL MARE	C	
61	SANREMO	C	A
62	SANTA MARGHERITA LIGURE	C	A
63	SANT'OLCESE		A
64	SANTO STEFANO AL MARE	C	
65	SANTO STEFANO DI MAGRA		A
66	SARZANA	C	A
67	SAVONA	C	A
68	SERRA RICCO'		A
69	SESTRI LEVANTE	C	A
70	SORI	C	A
71	SPOTORNO	C	A
72	TAGGIA	C	A
73	VADO LIGURE	C	A
74	VALLECROSIA	C	A
75	VARAZZE	C	A
76	VENTIMIGLIA	C	A
77	VERNAZZA	C	
78	ZOAGLI	C	

Avviso e modulistica

FONDO DI GARANZIA – SEZIONE LOCAZIONE

**ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n. 38/2007 e s.m.
e della deliberazione della Giunta regionale n. 1754 del 18/12/2009 e s.m.**

1. FINALITÀ

Il Fondo di Garanzia ai sensi delle Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione Locazione, approvate con D.G.R. n.1754 del 18/12/2009 e pubblicate sul B.U.R.L. n. 2 del 13 gennaio 2010, parte seconda, e successive integrazioni, è finalizzato a ridurre nell'ambito di un contratto di locazione l'entità per il proprietario/locatore beneficiario del rischio derivante dall'insolvenza del conduttore, favorendo l'immissione sul mercato della locazione, di abitazioni prima casa a canone moderato tramite la riduzione del "rischio morosità".

La Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico S.p.A. (Fi.L.S.E. S.p.A.), soggetto gestore del Fondo, procederà, nei limiti della capienza *pro-tempore* del Fondo stesso, all'emissione di fidejussioni a favore del locatore beneficiario, e nell'interesse del conduttore, a garanzia del pagamento di canoni di locazione sino ad un importo massimo di ventiquattro (24) mensilità del canone inizialmente garantito e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto approvato delle spese di amministrazione condominiale.

2. BENEFICIARI

Possono presentare domanda di accesso al Fondo di Garanzia le seguenti tipologie di soggetti:

- A. Gli operatori pubblici e/o privati titolari di interventi di Edilizia Residenziale Sociale a canone moderato nell'ambito di programmi di *Social Housing* realizzati con il contributo diretto e/o indiretto della Regione o dello Stato o dell'Unione Europea ed in attuazione di rapporti convenzionali con le amministrazioni comunali.
- B. 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.
- C. Tutti i proprietari locatori (ovvero soggetti gestori di patrimoni immobiliari) titolari di contratti di locazione sottoscritti tramite la mediazione delle Agenzie sociali casa istituite dalle Amministrazioni comunali, sulla scorta del modello definito dalla Regione Liguria con la D.G.R. n. 333 in data 27 marzo 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 Agenzia predisposto dalla Regione.

- D. Le Agenzie sociali per la casa, le Amministrazioni comunali o le ARTE competenti per il territorio che abbiano rispettivamente e formalmente attivato uno specifico servizio di intermediazione avente gli stessi contenuti e comportamenti del modello Agenzia predisposto dalla Regione, qualora siano al contempo conduttori e sublocatori dell'immobile il cui contratto sia oggetto di garanzia.

Requisiti dei conduttori

I conduttori dei contratti di locazione oggetto delle richieste di accesso al presente Fondo di Garanzia devono possedere i requisiti previsti al paragrafo 2 delle citate Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione.

Contenuti dei contratti di locazione garantiti e livello massimo del canone di locazione

I contratti di locazione garantiti dal Fondo dovranno avere i contenuti previsti al paragrafo 5.1 delle citate Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione.

Il canone di locazione dei contratti garantiti dovrà essere corrispondente a quanto previsto dal paragrafo 5.2 delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione.

3. AGEVOLAZIONI

L'agevolazione consiste nel rilascio di una garanzia, di importo massimo pari a ventiquattro (24) mensilità del canone del contratto di locazione oggetto di garanzia e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale a favore del proprietario-locatore con una validità massima di sessanta (60) mesi dalla data di sottoscrizione del contratto, o della inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria, nell'interesse del conduttore a garanzia del pagamento dei canoni mensili inerenti al contratto di locazione oggetto di accesso al Fondo e delle spese di amministrazione condominiale.

Il Fondo rimborserà al beneficiario della garanzia l'importo dei canoni e delle corrispondenti quote di spese di amministrazione condominiale non pagati dal conduttore, sino all'importo massimo pari a ventiquattro (24) mensilità del canone e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale. L'invio della richiesta di attivazione della garanzia potrà avvenire a partire a partire dal verificarsi dell'inadempimento relativo 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'attivazione della garanzia avverrà tramite richiesta inviata con lettera raccomandata A/R al gestore del fondo allegando copia della messa in mora del conduttore (tale modalità di richiesta sarà sostituita dalla procedura *on line* in corso di predisposizione). A seguito dell'escussione della garanzia e del versamento al beneficiario dei primi importi non pagati dal conduttore, il gestore del Fondo potrà dare avvio alle procedure giudiziali per il recupero del 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.

4. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE (procedura attiva fino alla messa in linea della procedura *on line*)

La domanda di accesso al Fondo di Garanzia deve essere presentata a pena di inammissibilità utilizzando l'apposito allegato "1 – modulo di Domanda" reperibile presso la Fi.L.S.E. S.p.A. o direttamente sul sito www.filse.it e deve essere indirizzata a:

Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico Spa – Fi.L.S.E. S.p.A.

Via Peschiera, 16 – 16122 Genova

Le domande potranno essere presentate a decorrere dal trentesimo giorno dalla pubblicazione del presente Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

Le stesse dovranno essere trasmesse a pena di inammissibilità a Fi.L.S.E. S.p.A., esclusivamente tramite raccomandata spedita da uffici del Servizio delle Poste Italiane, corredate della documentazione di cui al successivo punto 5 e sottoscritte dal richiedente, ai sensi degli articoli 38, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 (trasmesse unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità).

Sulla busta deve essere apposta la dicitura:

“Domanda di accesso al Fondo garanzia locazioni”

Per l'accesso al Fondo farà fede la data del timbro postale di spedizione della raccomandata.

5. DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

A pena inammissibilità le domande dovranno essere corredate dall'attestazione -rilasciata dai soggetti che saranno identificati dalla Regione Liguria- di cui all'allegato 2 "Attestazione valida per l'accesso al Fondo di Garanzia – Sezione Locazione" e dalla "Dichiarazione del conduttore" di cui all'allegato 3.

Vanno inoltre allegati il contratto di locazione di cui alla presente richiesta di garanzia e l'ultimo rendiconto approvato delle spese ordinarie di amministrazione condominiale.

6. RILASCIO DELLA GARANZIA

Fi.L.S.E. S.p.A., verificata l'ammissibilità delle domande, procede, nei limiti della capienza pro-tempore del Fondo e con responsabilità complessiva limitata a tale capienza, all'emissione della relativa garanzia come previsto ai paragrafi 4) e 6) delle precitate Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione; garanzia di cui si fornisce schema di massima in allegato 4 "Fac-simile lettera di rilascio della garanzia".

7. ATTIVAZIONE DELLA GARANZIA

Il beneficiario in caso di attivazione della garanzia dovrà procedere utilizzando un apposito modulo di cui si fornisce uno schema di massima in allegato 5 "Modulo richiesta di attivazione della garanzia".

8. CONTROLLI

La Regione e la Fi.L.S.E. S.p.A potranno effettuare in qualsiasi momento controlli, anche attraverso ispezioni e sopralluoghi finalizzati al rispetto di quanto previsto nel presente Avviso.

9. INFORMATIVA SULLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL D.LGS. 196/2003.

Si informa, ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, come modificato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n.101 e dall'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679 che i dati acquisiti saranno utilizzati esclusivamente per le finalità relative al procedimento amministrativo per i quali vengono raccolti, con le modalità previste dalla normativa vigente. Ai sensi del decreto legislativo citato, l'interessato può accedere ai dati che lo riguardano e chiederne l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando ne ha interesse, l'integrazione e, se ne ricorrono gli estremi, la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco, inviando richiesta scritta al titolare del trattamento. Titolare del trattamento è Fi.L.S.E. S.p.A..

Allegato 1

Modulo di Domanda

RACCOMANDATA A.R.
Spett.le
FILSE
Via Peschiera 16
16122 GENOVA

Oggetto: domanda di ammissione al Fondo di Garanzia - Sezione Locazione ai sensi della DGR 1754 del 18/12/2009.

Il sottoscritto.....(proprietario richiedente)

nato ail.....(codice fiscale.....)

residente

in.....via.....
.....n.....

(recapito telefonico.....)

(in caso di domanda presentata in forza di specifica procura indicare inoltre i dati del rappresentato)

in nome e per conto del.....nato a
.....il.....residente
in.....via.....n
.....
oppure con sede
in.....via.....-
codice fiscale/ P.IVA..... - (recapito telefonico.....)

oppure, quando la domanda è presentata per conto di una società/ente:

Il sottoscritto.....nato a
.....il.....(codice fiscale.....)
residente in.....via.....n.....
(recapito telefonico.....) in qualità di.....e
legale rappresentante di/del.....con sede legale
in.....via.....n (codice fiscale /
partita).....

(in caso di domanda presentata in forza di specifica procura indicare inoltre i dati del rappresentato)

in nome e per conto del.....nato a
.....il.....residente
in.....via.....n.....
oppure con sede in.....via.....- codice fiscale/
P.IVA..... - (recapito telefonico.....)

chiede

l'accesso al Fondo di Garanzia – Sezione Locazione di cui alla D.G.R. 1754 del 18/12/2009 per l'ottenimento di una garanzia di euro (indicare al massimo l'importo del canone mensile moltiplicato 24 e la quota proporzionale delle spese condominiali) sino al(indicare 60 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto o la inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria) a suo favore e nell'interesse del sig.....(conduttore) nato il.....a.....(codice fiscale.....) a garanzia del pagamento dei canoni mensili e delle quote proporzionali delle spese condominiali inerenti al contratto di locazione sottoscritto il..... e registrato a il..... al n.....

All'uopo, consapevole che la dichiarazione mendace, la falsità in atti e l'uso di atto falso costituiscono reato ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed importano l'applicazione della sanzione penale

dichiara

- che il contratto di locazione oggetto della presente richiesta non presenta alla data odierna alcuna morosità nei pagamenti,
-

e dichiara, inoltre, di essere a conoscenza che:

- a) la garanzia richiesta ha validità dalla data del rilascio da parte di Fi.L.S.E. S.p.A. (d'ora innanzi detta "Fi.L.S.E.") sino ad un massimo di 60 mesi dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione garantito o della inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria;
- b) Fi.L.S.E., verificata la capienza pro tempore del Fondo di cui trattasi, rilascia la garanzia oggetto della presente richiesta con responsabilità complessiva limitata alla capienza pro tempore del Fondo stesso;
- c) la garanzia oltre il termine di 60 mesi ovvero oltre il termine del contratto di natura provvisoria dalla sottoscrizione del contratto di cui al punto a) è da considerarsi nulla e quindi priva di ogni efficacia. In caso di escussione totale della garanzia o di scioglimento anticipato del contratto garantito, la garanzia cessa col manifestarsi dell'evento. Si precisa che in ogni caso la garanzia cessa anche senza la restituzione materiale della lettera di garanzia;
- d) la garanzia richiesta si attiva rimborsando l'importo dei canoni non pagati dal conduttore, sino all'importo massimo pari a 24 mensilità del canone e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale. L'invio della richiesta di attivazione della garanzia potrà avvenire a partire dal verificarsi dell'inadempienza relativa alla terza mensilità, previa formale 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;

- e) per procedere all'attivazione della garanzia il beneficiario della stessa è tenuto ad eseguire la messa in mora dell'inquilino, tramite invio di lettera raccomandata A/R entro 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 il termine di cui sopra, i canoni e le corrispondenti quote di spese di amministrazione relativi al tempo intercorrente tra il primo inadempimento del conduttore e la tardiva messa in mora non saranno coperti dalla garanzia del Fondo;
- f) l'attivazione della presente garanzia comporta il trasferimento a Fi.L.S.E. del credito nei confronti del conduttore moroso in relazione alle somme che saranno pagate con l'attivazione della garanzia;
- g) fino alla messa in linea della procedura *on line* l'attivazione della garanzia è obbligatoriamente da effettuarsi, a pena nullità della stessa, utilizzando l'apposito "modulo di attivazione della garanzia locazioni" completo dei relativi allegati da inviare a mezzo posta tramite raccomandata spedita da uffici del Servizio delle Poste Italiane a Fi.L.S.E. S.p.A. – Via Peschiera 16 – 16122 GENOVA;
- h) a seguito dell'escussione della garanzia e del versamento al beneficiario dei primi importi non pagati dal conduttore, il gestore del Fondo potrà dare avvio alle procedure giudiziali per il recupero del proprio credito;

si impegna a:

1. comunicare a Fi.L.S.E. l'eventuale scioglimento anticipato del contratto o qualsiasi altra modificazione relativa al contratto stesso, entro 90 giorni dall'avvenuta modificazione;
2. comunicare a Fi.L.S.E. l'esistenza di eventuali ulteriori garanzie a supporto del contratto di locazione;

inoltre, in caso di morosità del conduttore e di conseguente attivazione della garanzia,

si impegna a:

3. escutere preventivamente le garanzie di cui al precedente punto 2) rispetto all'attivazione della presente garanzia;
4. comunicare al conduttore l'attivazione della garanzia stessa e il relativo trasferimento a Fi.L.S.E. del credito per il quale si è proceduto all'attivazione della garanzia.

Il proprietario è a conoscenza che il mancato rispetto degli impegni sopraindicati potrà portare all'annullamento della garanzia richiesta con la presente.

Autorizza inoltre

fin da ora la Regione Liguria e la Fi.L.S.E. S.p.A. in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, come modificato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n.101 e dall'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679 sulla tutela della "privacy", ad effettuare il "trattamento" dei dati contenuti nella presente domanda e, in particolare, ad utilizzare gli stessi per l'invio di comunicazioni attinenti all'intervento in oggetto e per l'elaborazione degli stessi ai fini di monitoraggio e valutazione dell'intervento stesso;

si allega

- attestazione compilata su apposito allegato 2 "Fac-simile - Attestazione valida per l'accesso al Fondo di Garanzia – Sezione Locazione" al modulo di domanda rilasciata da in data.....;
- dichiarazione del conduttore di essere a conoscenza della presente richiesta di garanzia al fondo garanzia locazioni e delle relative modalità su apposito allegato 5 "dichiarazione del conduttore";
- contratto di locazione di cui alla presente richiesta di garanzia;
- ultimo rendiconto spese ordinarie condominiali approvato;
- procura, in caso di richiesta da parte di soggetto incaricato;

Data: _____

Firma: _____

La firma viene apposta dal sottoscritto allegando copia fotostatica del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000.

Allegato 2

“Fac-Simile - Attestazione valida per l’accesso al Fondo di Garanzia – Sezione Locazione”

(da allegare obbligatoriamente a pena nullità della domanda stessa)

Il sottoscritto “soggetto attestatore”
ai sensi delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione di cui alla D.G.R. 1754 del 18/12/2009 e s.m.

attesta

che il contratto di locazione stipulato tra

il Sig.(locatore) nato a,
il.....

e

il Sig.....(conduttore) nato a.....
il.....

relativo all’immobile sito in Comune di....., Provincia di
....., via
e registrato a..... il..... al n.....

ha le caratteristiche previste dalle Linee di indirizzo del “Fondo di Garanzia – Sezione Locazione”, di cui alla D.G.R. n.1754 del 18 dicembre 2009 e s.m., necessarie per poter accedere al Fondo in argomento;

attesta inoltre:

- che il conduttore possiede i requisiti soggettivi di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del paragrafo 2 delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione;
- che il conduttore è stato individuato nel rispetto di una delle modalità di cui al paragrafo 2 lett. f) delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione;
- che il canone di locazione non supera il livello massimo consentito in rapporto alla capacità reddituale del nucleo familiare del conduttore, di cui al capitolo 5.2 delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione e successive modifiche;
- che il contratto di locazione è destinato a prima casa di abitazione del conduttore e del suo nucleo familiare e che lo stesso è sottoscritto ai sensi dell’art.2 della L. 431/98 ed è coerente con i contenuti indicati al capitolo 5.1 delle Linee di indirizzo Fondo di Garanzia – Sezione Locazione. Deve indicare, altresì, la data di sottoscrizione, l’importo del canone mensile e delle corrispondenti spese condominiali e gli estremi dell’avvenuta registrazione.

La presente attestazione libera Fi.L.S.E., quale soggetto gestore del Fondo, da qualsivoglia responsabilità in merito a quanto ivi dichiarato, restando a suo carico la sola verifica della presenza dell’attestazione stessa.

Data: _____

Firma: _____

Allegato 3

Dichiarazione del conduttore

Il sottoscritto nato
a.....il.....residente
in.....via.....in relazione al contratto
sottoscritto il..... e registrato
a.....il.....al
numero.....dichiara di essere a conoscenza che potranno essergli
richieste da Fi.L.S.E. le somme eventualmente pagate dalla stessa
a.....(locatore) a fronte di richiesta di attivazione del Fondo di Garanzia
canoni di locazione.

Autorizzo inoltre fin da ora Regione Liguria e la FI.L.S.E. S.p.A. in relazione a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, come modificato dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n.101 e dall'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679 sulla tutela della "privacy", ad effettuare il "trattamento" dei dati contenuti nella presente dichiarazione e, in particolare, ad utilizzare gli stessi per l'invio di comunicazioni attinenti al Fondo di Garanzia canoni di locazione e per l'elaborazione degli stessi ai fini di monitoraggio e valutazione del citato Fondo di Garanzia.

Data: _____

Firma: _____

La firma viene apposta dal sottoscritto allegando copia fotostatica del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000.

Allegato 4

"Fac-simile lettera di rilascio della garanzia"

FLSE SPA. (Carta intestata)

Egr.Sig.
Gent.le sig.ra (Locatore)
Genova,.....

Oggetto: Lettera di garanzia a Suo favore e nell'interesse di.....
(indicare il conduttore) ai sensi della DGR 1754 del 18/12/09 – Fondo di
Garanzia – Sezione Locazione.

Premesso che

- La Regione Liguria con legge regionale n. 38 del 3/12/07 all'articolo 10, comma 1, come novellato dall'articolo 18 della legge regionale 24 dicembre 2008 n. 44 e s.m., prevede tra l'altro l'istituzione di un Fondo di Garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fideiussorie per il pagamento dei canoni di locazione;
- La Regione Liguria con DGR 1754 del 18/12/2009 e s.m. ha approvato i principi guida per l'attivazione del Fondo di Garanzia – Sezione Locazione, le relative modalità organizzative contenute nel documento "Linee di indirizzo del Fondo di Garanzia – Sezione Locazione" e lo schema di Convenzione con FI.L.S.E. S.p.A. per la gestione del Fondo stesso.
- La specifica Convenzione tra Regione Liguria e FI.L.S.E. S.p.A. firmata, ai sensi della DGR 1754 sopracitata, in dataprevede che il suddetto Fondo di Garanzia sia gestito da FI.L.S.E. S.p.A. esercitando, in particolare, le attività di cui ai punti 4 e 6 delle "Linee di Indirizzo del Fondo di Garanzia" sopracitate;
- In data.....Lei ha richiesto a FI.L.S.E. S.p.A. il rilascio della presente fidejussione, limitata alla capienza pro tempore del Fondo, a suo favore e nell'interesse del sig.....(conduttore) nato il.....a.....(codice fiscale.....) per euro.....a garanzia del contratto di locazione sottoscritto ile registrato ailal numero.....; fidejussione richiestaci con validità massima sino al.....(60 mesi dopo la sottoscrizione del contratto garantito ovvero della inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria) fatta salva l'escussione totale della garanzia o lo scioglimento anticipato del contratto medesimo, casi per i quali la garanzia cessa col manifestarsi dell'evento. Gli effetti della garanzia cesseranno, nei termini sopra indicati, anche senza la materiale restituzione della presente;

Tutto ciò premesso e confermato

la sottoscritta FI.L.S.E. S.p.A., con sede in Genova Via Peschiera 16, in persona di....., si costituisce fideiussore, con responsabilità complessiva limitata alla capienza pro tempore del Fondo, a suo favore e nell'interesse del sig.....nato il.....a.....(codice fiscale.....) per euro..... a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e delle corrispondenti spese di amministrazione condominiale relativi

al contratto di locazione sottoscritto il....., registrato a.....ilal numero.....

Gli effetti giuridici della presente fideiussione avranno inizio dalla data di emissione della presente.

La presente garanzia ha validità dalla data odierna sino al (60 mesi dopo la sottoscrizione del contratto garantito ovvero della inferiore durata nel caso di contratto di natura transitoria), oltre il termine sopraindicato la presente garanzia è da considerarsi nulla e quindi priva di ogni efficacia. La garanzia cessa anticipatamente in caso di escussione totale della stessa o in caso di scioglimento anticipato del contratto garantito. Si precisa che in ogni caso la garanzia cessa anche senza la restituzione materiale della presente lettera di garanzia.

La presente lettera di garanzia è attivabile a partire dal verificarsi della morosità relativa alla terza mensilità e solo previa formale messa in mora del conduttore.

In particolare, il Fondo di garanzia si attiverà rimborsando al beneficiario della garanzia l'importo dei canoni e delle corrispondenti spese di amministrazione condominiale non pagati dal conduttore, sino all'importo massimo pari a 24 mensilità del canone di locazione e di due volte (2 anni) il valore dell'ultimo rendiconto annuale approvato delle spese di amministrazione condominiale. L'invio della richiesta di attivazione della garanzia potrà avvenire a partire dal verificarsi dell'inadempienza relativa alla terza mensilità, previa formale messa in mora senza esito del conduttore da parte del beneficiario della garanzia o dell'Agenzia sociale per la casa in nome e per conto del beneficiario della stessa.

Per procedere all'attivazione della garanzia il proprietario è tenuto ad eseguire la messa in mora dell'inquilino, tramite invio di PEC o lettera raccomandata A/R entro 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 il termine di cui sopra, i canoni e le corrispondenti quote di spese di amministrazione relativi al tempo intercorrente tra il primo inadempimento del conduttore e la tardiva messa in mora non saranno coperti dalla garanzia del Fondo. L'attivazione della presente garanzia comporta il trasferimento a FI.L.S.E. del credito nei confronti del conduttore moroso in relazione agli importi che saranno pagati con l'attivazione della garanzia. Inoltre, con la liquidazione delle somme da voi richieste a seguito dell'attivazione della presente garanzia, l'importo della garanzia stessa si ridurrà in egual misura a quanto liquidato.

Fino alla messa in linea della procedura *on line*, l'attivazione della garanzia è obbligatoriamente da effettuarsi, a pena nullità della stessa, utilizzando l'allegato "Modulo di richiesta attivazione della garanzia" da inviare a mezzo posta tramite raccomandata spedita da uffici del Servizio delle Poste Italiane a FI.L.S.E. S.p.A. - Via Peschiera 16 - 16122 GENOVA.

A seguito dell'attivazione 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, il gestore del Fondo rinuncerà alla prosecuzione delle stesse.

Restano a carico del beneficiario della presente garanzia:

- a) l'obbligo di comunicare a FI.L.S.E. l'eventuale scioglimento anticipato del contratto o qualsiasi altra modificazione intervenuta nel contratto stesso, entro 90 giorni dall'avvenuta modificazione;
- b) l'obbligo di comunicare a FI.L.S.E. l'esistenza di eventuali ulteriori garanzie a supporto del contratto di locazione;

e, inoltre, in caso di morosità del conduttore e di attivazione della garanzia:

- c) l'obbligo di escutere preventivamente le garanzie di cui al punto precedente rispetto all'attivazione della presente garanzia;
- d) l'obbligo di comunicare al conduttore l'attivazione della garanzia stessa e il relativo trasferimento a FI.L.S.E. del credito per il quale si è proceduto all'attivazione.

Il mancato rispetto di tali obblighi può portare alla nullità della presente garanzia.
Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere per la presente fideiussione sarà in via esclusiva quello di Genova.

Cordiali saluti,

In allegato: Modulo di richiesta attivazione della garanzia

Allegato 5

“Modulo di richiesta attivazione della garanzia”

RACCOMANDATA A.R.

Genova,

Spett.le
FI.L.S.E. S.p.A.
Via Peschiera 16
16122 GENOVA

Oggetto: escussione Vostra garanzia a valere sul Fondo garanzia canoni di locazione a favore di.....(nome del proprietario) e nell'interesse di.....(nome del conduttore moroso).

Il sottoscritto.....nato a, il.....residente invia.....in qualità di proprietario garantito, consapevole che la dichiarazione mendace, la falsità in atti e l'uso di atto falso costituiscono reato ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, ed importano l'applicazione della sanzione penale

Richiede

il pagamento di euro.....(indicare l'importo complessivo richiesto) relativo alle seguenti mensilità:

Primo anno:

	Canone	Spese amministrazione
1. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
2. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
3. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
4. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
5. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
6. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
7. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
8. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
9. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
10. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
11. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
12. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....

Secondo anno

	Canone	Spese amministrazione
13. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
14. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....
15. mese, anno.....	per euro.....	per euro.....

16.mese, anno.....per euro..... per euro.....
17.mese, anno.....per euro.....per euro.....
18.mese, anno.....per euro..... per euro.....
19.mese, anno.....per euro..... per euro.....
20.mese, anno.....per euro..... per euro.....
21.mese, anno.....per euro.....per euro.....
22.mese, anno.....per euro..... per euro.....
23.mese, anno.....per euro..... per euro.....
24.mese, anno.....per euro..... per euro.....

a valere sulla Vostra lettera di garanzia del.....protocollo.....a favore di me medesimo e nell'interesse di..... (indicare il nome del conduttore moroso), nato a.....il....., residente in.....via.....da Voi rilasciata per euro(indicare l'importo della lettera di garanzia)

dichiara che

- a) il contratto di locazione garantito è stato sottoscritto il.....con numero di registrazione.....
- b) il primo importo per il quale si richiede il vostro intervento è scaduto il.....
- c) in data.....ha messo in mora senza esito il conduttore, mediante PEC o lettera raccomandata A/R.

dichiara inoltre che

- a) il contratto di locazione oggetto di garanzia non è stato oggetto di scioglimento anticipato, né di altre modificazioni non comunicatevi nei tempi prescritti;
- b) il pagamento dei canoni di locazione e delle corrispondenti spese di amministrazione condominiale relativi al contratto oggetto della presente garanzia non è garantito da ulteriori forme di garanzia o che le eventuali ulteriori forme di garanzia sono già state escusse e le somme richiestevi con la presente sono ulteriori rispetto a quelle per le quali sono state attivate le eventuali ulteriori garanzie;

si allega:

- a) copia della lettera di messa in mora del conduttore, con relativa copia della ricevuta di ritorno.

Si prega la Spettabile FI.L.S.E., verificata la capienza pro tempore del Fondo in oggetto e bene inteso che la Vostra responsabilità complessiva è limitata a tale capienza pro tempore, voler bonificare tale importo sul conto corrente intestato ain essere presso la Banca.....Agenzia di..... coordinate
IBAN:.....

Resta bene inteso che l'attivazione della garanzia comporta il trasferimento a F.I.L.S.E. del credito per il quale viene richiesta l'attivazione in relazione agli importi che saranno liquidati a seguito della presente richiesta.

Resta bene inteso inoltre che con il pagamento della somma da Voi bonificata a seguito della presente l'importo della garanzia prestata a suo tempo a mio favore si ridurrà in equal misura a quanto da Voi bonificato.

Cordiali saluti,

Firma del garantito richiedente

(La firma viene apposta dai sottoscritti allegando copia fotostatica del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000)

Identificativo atto: 2025-AM-4091

Area tematica: Territorio e Ambiente > Politiche Abitative ed Edilizia Pubblica ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Silvia RISSO Dirigente Responsabile di Giunta		-	20-05-2025 17:22
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Susanna STORANI Funzionario Delegato		-	20-05-2025 16:45
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Susanna STORANI		-	20-05-2025 16:45

L'apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto sotto il profilo della legittimità nell'ambito delle rispettive competenze

Trasmissione provvedimento:

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria