

**REGIONE PIEMONTE
CONSORZIO INTERCOMUNALE
SOCIO-ASSISTENZIALE
"VALLE DI SUSÀ"**

**ESTRATTO DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELL'ASSEMBLEA DEL CON.I.S.A. "VALLE DI SUSÀ"**

N. 33/A/2013

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO "LA TUA CASA IN VALLE: INCENTIVI ALLE LOCAZIONI" ELABORATO DAL TAVOLO DELLE POLITICHE ABITATIVE NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA LOCALE 2011/2013;

L'anno duemilatredici, addì tredici del mese di dicembre alle ore 17.21 nella Sala Consiliare del Comune di SUSÀ, convocata dal Presidente dell'Assemblea Consortile, con avvisi scritti ai Signori:

SINDACI	COMUNI DI APPARTENENZA	QUOTE
GONELLA Bruno	ALMESE	35
PATRIZIO Angelo	AVIGLIANA	69
BORGIS Roberto	BARDONECCHIA	18
ALPE Paolo	BORGONE SUSÀ	13
RICHIERO Mario	BRUZOLO	9
ALLASIO Anna Maria	BUSSOLENO	35
RUZZOLA Paolo	BUTTIGLIERA ALTA	36
TORASSO Gian Andrea	CAPRIE	12
DOGLIOTTI Sandro	CASELETTE	17
COLOMB Lorenzo	CESANA TORINESE	6
RUSSO Mauro	CHIANOCCO	10
PINARD Renzo	CHIOMONTE	6
USSEGLIO Domenico	CHIUSA DI SAN MICHELE	10
CAPRA Franco	CLAVIERE	2
LISTELLO Piero	CONDOVE	26
CASTELLANO Michelangelo L.	EXILLES	2
PAINI Ezio	GIAGLIONE	4
CALABRESI Sergio	GRAVERE	4
CATALANO Paolo	MATTIE	4
COTTERCHIO Adele	MEANA DI SUSÀ	5
FAVRO Piera	MOMPANTERO	4
PEROTTINO Vittorio	MONCENISIO	1

RIVETTI Ezio	NOVALESA	3
DE MARCHIS Paolo	OULX	18
BLANDINO Gianluca	RUBIANA	14
BIOLATI Piero	SALBERTRAND	4
BELLONE Loredana	SAN DIDERO	4
BAR Danilo	SAN GIORIO DI SUSÀ	6
FRACCHIA Dario	SANT'AMBROGIO	27
FERRENTINO Antonio	SANT'ANTONINO DI SUSÀ	24
MENEGUZZI Mauro	SAUZE D'OULX	7
STRAZZABOSCO Erwin	SAUZE DI CESANA	2
AMPRINO Gemma	SUSÀ	37
GIOBERTO Lionello	VAIE	8
DURBIANO Nilo	VENAUS	6
CARENA Mauro	VILLARDORA	17
CHIABERTO Emilio	VILLARFOCCHIARDO	12

si è riunita in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione l'Assemblea del Consorzio Intercomunale Socio-Assistenziale "Valle di Susa".

Sono presenti i Sigg.ri Sindaci: RICHIERO Mario (BRUZOLO), LISTELLO Piero (CONDOVE), BELLONE Loredana (SAN DIDERO) e AMPRINO Gemma (SUSÀ).

Sono presenti i seguenti delegati in modo permanente: GENOVESE Pier Giuseppe (ALMESE), TAVAN Enrico (AVIGLIANA), GIACOMI Rosanna (BORGONE SUSÀ), BOTTAZZI Marta (BUSSOLENO), BLUA Lidia (BUTTIGLIERA ALTA), MAFFIODO Marisa (CAPRIE), GIRARDI Giuseppe (CASELETTE), LUCIANO Pasquale (CESANA TORINESE), POGNANT Giovanni (CHIANOCCHO), BOTTA Gabriella (CHIUSA DI SAN MICHELE), VERNETTO Francesca (MATTIE), PERINO Maria Cristina (MOMPANTERO), CHIAPUSSO Marina (NOVALESA), BO Maria Cecilia (RUBIANA), GARESIO Mario (SAN GIORIO DI SUSÀ) e ROSSI Monica (VAIE).

Sono presenti i seguenti delegati per la seduta odierna: PONTE Giovanni Vincenzo (GIAGLIONE), BONNET Vittorio (GRAVERE), BERGERO Battista (MEANA DI SUSÀ), CHAREUN Francesca (OULX), JOANNAS Riccardo (SALBERTRAND) e FALCHERO Antonella (SANT'AMBROGIO DI TORINO).

Sono assenti i Sigg.ri Sindaci: BORGIS Roberto (BARDONECCHIA), PINARD Renzo (CHIAMONTE), CAPRA Franco (CLAVIERE), CASTELLANO Michelangelo L. (EXILLES), PEROTTINO Vittorio (MONCENISIO), FERRENTINO Antonio (SANT'ANTONINO DI SUSÀ), MENEGUZZI Mauro (SAUZE D'OULX), STRAZZABOSCO Erwin (SAUZE DI CESANA), DURBIANO Nilo (VENAUS), CARENA Mauro (VILLAR DORA) e CHIABERTO Emilio (VILLAR FOCCHIARDO).

Partecipa alla seduta, senza diritto di voto, il Revisore dei Conti Dott. Federico MOINE.

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, il Direttore Dott.ssa Anna BLAIS e il Responsabile di Area Amministrativa / Finanziaria Dott. Paolo ALPE.

Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante il Segretario del Consorzio Dott. Giorgio GUGLIELMO.

Assume la Presidenza dell'Assemblea il Presidente dell'Assemblea Consortile Sig. Pier Giuseppe GENOVESE, il quale, con la presenza di 26 componenti su 37, che rappresentano altresì oltre la metà delle quote di partecipazione al Consorzio e precisamente nella fattispecie 420 quote su 517, dà inizio ai lavori.

L'ASSEMBLEA CONSORTILE

Alle ore 17.50 entra in aula il Sindaco del Comune di Susa, Prof.ssa Gemma Amprino, per cui risultano presenti n. 26 Comuni pari a 420 quote.

Il Presidente dell'Assemblea, Piero Genovese, con il consenso dei presenti, anticipa la trattazione del punto 6 all'ordine del giorno avente ad oggetto: "La tua casa in Valle: incentivi alle locazioni" elaborato dal Tavolo delle Politiche Abitative nell'ambito del Piano di Zona Locale 2011/2013, per consentire alla Fondazione Rosaz ed ai rappresentanti dell'Associazione CICSENE, presenti in aula, di partecipare all'illustrazione del punto in esame, di particolare e significativa importanza sociale.

Il Presidente giustifica quindi l'assenza della rappresentante della Comunità Montana Marina Clerico, trattenuta a Torino da impegni di lavoro.

Il Presidente ripercorre l'iter del progetto che è iniziato, oltre 2 anni fa, a seguito dell'avvenuta costituzione del Tavolo delle Politiche Abitative nell'ambito del Piano di Zona Locale 2011/2013 (Azione G3) e che si può così riassumere:

- la costituzione del Tavolo delle Politiche Abitative rappresenta un'azione specifica approvata nel Piano di Zona 2011 – 2013 (Azione G3);
- l'obiettivo dell'azione, in particolare, è così definito:
"Creare il Tavolo delle politiche abitative coinvolgendo una rete di soggetti, pubblici e privati (es. associazioni di categoria di inquilini e proprietari, cooperative di edilizia convenzionata, fondazioni, cooperative sociali, ecc.), che a vario titolo si occupano di questioni abitative e che, similmente a quanto avvenuto per il Tavolo Lavoro, gestiscano azioni di approfondimento di conoscenze, formulazione di progetti condivisi, iniziative comuni integrate e sostenibili, anche attingendo ad esperienze in atto in altri contesti, per affrontare le problematiche abitative (emergenze abitative, individuazione alloggi a canoni accessibili, abitazioni inadeguate, condizioni abitative delle persone non autosufficienti, ecc.)";
- per la realizzazione di tale obiettivo, è stato costituito un apposito Gruppo di azione, coordinato dal Con.I.S.A. in qualità di Responsabile dell'azione, che ha visto la partecipazione della Comunità Montana, di ATC e di una rappresentanza dei Comuni del territorio (Almese, Avigliana, Bussoleno, Oulx, Sant'Antonino di Susa);
- l'obiettivo del Gruppo di azione è stato quello di supportare il percorso di costituzione del Tavolo delle Politiche Abitative coinvolgendo una rete di soggetti, pubblici e privati (es. associazioni di categoria di inquilini e proprietari, cooperative di edilizia convenzionata, fondazioni, cooperative sociali, ecc.), che a vario titolo si occupano di questioni abitative;
- il Gruppo di azione, in diversi incontri finalizzati, ha raccolto materiale di studio relativo ad esperienze analoghe, sviluppate a livello nazionale, che hanno visto coinvolte non solo le istituzioni locali, ma anche gli attori del territorio che a vario titolo interagiscono nelle problematiche abitative;
- nel corso di tali incontri sono state affrontate diverse tematiche, tra le quali:
 - ✓ la mappatura dei portatori di interessi del territorio potenzialmente interessati all'adesione al Tavolo;
 - ✓ la mappatura delle aree strategiche di intervento e delle tematiche di competenza del Tavolo;

- ✓ la definizione delle funzioni specifiche del Tavolo, anche e soprattutto in relazione ai rapporti con i Comuni e con le altre istituzioni pubbliche del territorio;
 - ✓ la definizione del modello di governance e delle regole di funzionamento;
 - ✓ l'individuazione dell'Ente capofila e Responsabile dell'azione nella Comunità Montana, anziché nel Con.I.S.A., con l'intento di collocare la problematica nell'ambito delle Politiche di Pianificazione territoriale, di cui la Comunità Montana è titolare, e non già di quelle assistenziali;
- gli esiti finali di tale percorso di studio ed approfondimento hanno permesso al Gruppo di azione di definire lo schema di protocollo d'intesa, contenente la sintesi delle proposte elaborate dal Gruppo di azione stesso;
 - il Protocollo d'intesa è stato approvato con deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 34/A/2012 del 23/11/2012 ed ha delineato un modello di Tavolo delle Politiche Abitative costituito in via permanente da soggetti istituzionali, ma strutturalmente aperto alla partecipazione degli altri attori del territorio;
 - sono componenti istituzionali del Tavolo delle Politiche Abitative i seguenti soggetti:
 - ✓ Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, che assume il ruolo di Ente capofila e coordinatore del Tavolo;
 - ✓ I Comuni e le Unioni di Comuni del territorio interessato;
 - ✓ il Con.I.SA. Valle di Susa;
 - il Tavolo delle Politiche Abitative opera su due livelli:
 1. livello politico strategico, presidiato da un Gruppo di coordinamento costituito dai rappresentanti politici dei componenti istituzionali del Tavolo. Il Gruppo di coordinamento viene integrato da un rappresentante dell'ATC, qualora vengano affrontate tematiche di competenza dell'ATC stessa;
 2. livello tecnico – scientifico, presidiato da gruppi di lavoro tematici attivati dal Gruppo di coordinamento e costituiti da referenti tecnici e/o politici di enti pubblici (Comuni, Unioni di Comuni, Comunità Montana, Con.I.SA., ATC, ecc.) ed aperto a soggetti rappresentativi della società civile che siano riconosciuti come portatori di interessi sui temi inerenti alle politiche abitative, nonché ad esperti esterni;
 - il Tavolo delle Politiche Abitative è stato ufficialmente costituito, in data 21/12/2012, dall'Assemblea Consortile, con deliberazione n. 39/A/2012 del 21/12/2012 e sono stati individuati i componenti istituzionali del Tavolo, rappresentanti dei Comuni, e più precisamente dei Comuni di: Almese, Avigliana, Bussoleno, Condove, Oulx, Rubiana, Sant'Ambrogio, Sant'Antonino di Susa;
 - il Tavolo si è insediato in data 31/01/2013 e, in quell'occasione, sono stati definiti i tre ambiti specifici su cui concentrare l'azione del Tavolo delle Politiche Abitative a partire dal 2013:
 1. Incentivi per la locazione degli alloggi sfitti;
 2. Valorizzazione delle borgate e dei centri storici;
 3. Emergenze abitative e alloggi fatiscenti;
 - per quanto riguarda l'ambito di intervento di cui al punto 1) è stato costituito un apposito gruppo di lavoro chiamato ad analizzare la tematica assegnata e a definire proposte progettuali concrete da attivare sul territorio, con il contributo attivo dei soggetti pubblici e privati interessati.

Tal Gruppo di lavoro, integrato da rappresentanti del Sindacato Inquilini, del Sindacato dell'Unione Piccoli Proprietari, del CICESNE, della Fondazione Beato Rosaz ha elaborato

un Progetto denominato "La tua casa in valle: incentivi alle locazioni", allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale, richiedendone l'adesione, in via sperimentale, agli 8 Comuni componenti il Tavolo delle Politiche Abitative.

Parallelamente al percorso di costituzione del Tavolo delle Politiche Abitative, è stato avviato lo studio, da parte della Provincia di Torino, con la diretta collaborazione del Con.I.S.A., avente per oggetto "*Analisi sociale e territoriale dei Comuni del Consorzio Con.I.S.A. Valle di Susa - applicazione di una metodologia di lavoro per una visione condivisa: il problema abitativo nel contesto sociale*".

Hanno fatto pervenire comunicazione di adesione alla sperimentazione, in forma scritta e prima della seduta Assembleare, i Comuni di Almese, Condove, Bussoleno, Oulx e Rubiana, mentre i Comuni di Sant'Antonino di Susa, Avigliana e Sant'Ambrogio di Torino, per voce rispettivamente del Sindaco Antonio Ferrentino, dell'Assessore Enrico Tavan e dell'Assessore Antonella Falchero, comunicano formalmente la loro adesione nel corso della seduta assembleare.

Gli otto Comuni aderenti hanno altresì confermato la disponibilità a sostenere l'iniziativa con un contributo una-tantum pari ad Euro 500.00, a titolo di incentivo ai proprietari che, per aderire al Progetto, lo richiedano; tale contributo, nell'impossibilità di esonerare gli stessi dal pagamento dell'IMU seconda casa, può rappresentare una compensazione di tale costo.

Il Presidente ricorda come la Fondazione "Beato Rosaz" abbia partecipato, fin dalla sua costituzione, ai lavori del Tavolo delle Politiche Abitative, apportandovi un significativo contributo progettuale, anche alla luce dell'esperienza maturata nel campo delle risposte abitative alle persone in condizioni di maggior fragilità, attraverso la messa a disposizione del Consorzio, a canoni agevolati, di 5 unità abitative site nel Comune di Bruzolo, nel complesso "La Fornace", come si evince dal Protocollo d'Intesa stipulato con il Consorzio e approvato con deliberazione n. 12/2012 del 14/03/2012, in corso di rinnovo.

Anche l'Associazione senza fini di lucro CICSENE ha partecipato assiduamente e proficuamente ai lavori del Tavolo, portando insostituibili elementi di valutazione e di approfondimento derivanti dalla pluriennale e consolidata esperienza nel campo.

Il Presidente Genovese apre quindi la seduta per consentire gli interventi del rappresentante della Fondazione Rosaz e dell'Associazione CICSENE.

Interviene il rappresentante della Fondazione Rosaz che illustra gli scopi, le finalità e la mission statutaria della Fondazione, ovvero sostenere progetti di natura socio-assistenziale.

Da qualche tempo opera in sinergia con il Con.I.S.A. per individuare le problematiche più urgenti sul territorio cui dare risposta o per supportare iniziative messe in atto dal Consorzio, la cui continuità potrebbe essere pregiudicata dalle misure di contenimento della spesa che l'Ente è stato costretto ad adottare per far fronte alla riduzione delle risorse finanziarie disponibili.

La Fondazione dispone di un Residence a Bruzolo; sono stati messi a disposizione 5 appartamenti, a canoni agevolati, per persone in carico ai Servizi Sociali (es: donne separate con figli) o soggette a sfratto esecutivo, per un massimo di 18 mesi. Tale esperienza verrà reiterata anche per l'anno 2014.

La Fondazione vuole ampliare il proprio raggio di azione, venendo incontro alle esigenze dei nuovi poveri; a tale scopo, d'intesa con il Con.I.S.A. "Valle Susa", la Fondazione dichiara di aderire al Progetto in qualità di partner, di mettere a disposizione per la realizzazione dello stesso la somma di Euro 25.000=, di cui Euro 14.500=, da destinare

alla costituzione di un Fondo di garanzia a tutela dei Proprietari ed Euro 10.500=: a riconoscimento delle competenze professionali messe in campo dall'Associazione CICSENE, che la Fondazione ha individuato quale soggetto attuatore del Progetto stesso, data l'elevata competenza e la pluriennale esperienza maturata nel settore.

Alle ore 17.55 entra in aula il rappresentante del Comune di Exilles, Sig.ra Barbara Patria per cui risultano presenti n. 27 Comuni che rappresentano n. 422 quote.

Interviene quindi il Legale rappresentante dell'Associazione CICSENE, Dott. Gianfranco Cattai.

Il Dott. Cattai ringrazia per l'invito e illustra le finalità, le caratteristiche e le esperienze maturate dall'Associazione CICSENE, Ente no profit che opera dal 1972 nel campo, come si evince dal curriculum presente agli atti.

Illustra altresì nel dettaglio gli obiettivi e le modalità di realizzazione del Progetto oggetto di approvazione, evidenziandone la valenza preventiva rispetto a provvedimenti più drastici e sicuramente più onerosi dal punto di vista economico, qualora la Pubblica Amministrazione dovesse intervenire per far fronte ad uno sfratto esecutivo.

Alle ore 18.05 entra in aula il Sindaco del Comune di Sant'Antonino di Susa, Sig. Antonio Ferrentino per cui risultano presenti n. 28 Comuni che rappresentano n. 446 quote.

La Fondazione Rosaz rappresenta il soggetto responsabile dell'iniziativa e si avvarrà operativamente del CICSENE.

Quest'ultimo non agirà mai per iniziativa propria, ma sempre d'intesa con i partner del Progetto (Comunità Montana, Comuni, Con.I.S.A.)

I contratti di locazione avranno una durata di anni 4, rinnovabili di altri 4.

Qualora l'inquilino non fosse più in grado di corrispondere il canone, il progetto prevede, a spese del medesimo, da un lato l'intervento di un legale per attivare le procedure di sfratto, dall'altro l'utilizzo del fondo di garanzia a copertura, per un certo numero di mesi, dei canoni non corrisposti.

Il progetto prenderà avvio sperimentalmente con 8 casi.

Il CICSENE si dichiara disponibile a contribuire all'elaborazione di un progetto ben più ampio da presentare alla Compagnia San Paolo, già coinvolta dal Con.I.S.A..

Il Dott. Cattai auspica che la Legge di Stabilità, attualmente in approvazione al Parlamento, stanzi specifiche risorse a sostegno della locazione e che il Fondo "Salva Sfratti" consenta di sostenere le morosità incolpevoli.

Il canone di locazione applicato dai proprietari aderenti al Progetto dovrà necessariamente essere inferiore ai canoni di mercato; si ipotizza un abbattimento del 20% dei canoni applicati dalle locali agenzie immobiliari o, in alternativa, dei canoni medi, distinti per Comune, rilevati dall'Agenzia del Territorio.

Alle ore 18.20 esce definitivamente dall'aula la rappresentante del Comune di Caprie, Sig.ra Marisa Maffiodo, per cui risultano presenti n. 27 Comuni che rappresentano n. 434 quote.

Il Dott. Cattai dichiara la disponibilità dell'Associazione ad iniziare ad operare nelle prime settimane del mese di gennaio: verranno presi contatti con le singole Amministrazioni Comunali che hanno aderito alla sperimentazione per individuare congiuntamente sia i

proprietari da interpellare sia i potenziali beneficiari, utilizzando a tal fine anche le banche dati degli sportelli operanti sul territorio (Segretariato Sociale del Consorzio, Uffici Casa dei Comuni, Sportelli dell'Opportunità della Comunità Montana).

A fine Gennaio 2014 si intende avviare il Progetto con la gestione di almeno tre casi.

Il Presidente Genovese ringrazia il CICSENE per la disponibilità a collaborare mettendo a disposizione un'esperienza e una competenza molto significative in materia.

Il Presidente comunica altresì che la Comunità Montana Valle di Susa e Val Sangone ha stanziato, per la realizzazione del Progetto, la somma di Euro 10.000, che intenderebbe trasferire al Consorzio. Fa inoltre rilevare che, in accordo con la Comunità Montana, verrà richiesto alla Compagnia San Paolo un finanziamento che consenta la prosecuzione del progetto, ma in modo ben più articolato, sia dal punto di vista organizzativo, sia del numero dei potenziali beneficiari.

Si conclude il dibattito e si passa all'approvazione del progetto.

Si procede a votazione palese espressa per alzata di mano che da il seguente risultato:

PRESENTI E VOTANTI: N. 27 pari a 434 quote;

VOTI FAVOREVOLI: N. 27 pari a 434 quote;

DELIBERA

1) di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di approvare il Progetto denominato "La tua casa in valle: incentivi alle locazioni", allegato alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

3) di dare atto che hanno aderito alla sperimentazione del Progetto i Comuni di Almese, Avigliana, Bussoleno, Condove, Oulx, Rubiana, Sant'Ambrogio, Sant'Antonino di Susa;

4) di individuare la Fondazione "Beato Rosaz", in quanto soggetto che già da tempo collabora attivamente con il Consorzio finanziando specifici progetti di natura sociale, quale partner cofinanziatore e attuatore della sperimentazione; la Fondazione si avvarrà per la concreta gestione delle fasi attuative del Progetto dell'Associazione CICSENE, senza fini di lucro, di comprovata qualificata e pluriennale esperienza nel campo;

5) di dare atto che per la realizzazione del progetto:

a) la Fondazione "Beato Rosaz" si impegna a mettere a disposizione Euro 25.000=, di cui Euro 10.5000 a riconoscimento dell'attività professionale svolta dal CICSENE ed Euro 14.500 quale Fondo di garanzia a tutela dei proprietari;

b) la Comunità Montana Valle di Susa e Val Sangone ha stanziato la somma di Euro 10.000=,;

c) gli 8 Comuni aderenti alla sperimentazione si sono impegnati a sostenere l'iniziativa con lo stanziamento di una somma una –tantum, pari ad Euro 500,00 ciascuno, per un totale di 4.000 Euro.

6) di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa a carico del Consorzio;

7) di dare atto che sono stati acquisiti sul presente atto deliberativo i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte dei Responsabili di Area e del Direttore.

Si procede poi ad una seconda votazione per alzata di mano per la immediata eseguibilità che da il seguente risultato:

PRESENTI E VOTANTI: N. 27 pari a 434 quote;

VOTI FAVOREVOLI: N. 27 pari a 434 quote;

all'unanimità

DELIBERA

dí dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di avviare quanto prima il Progetto di che trattasi.

BARBARACIARCHIVIOASSEMBLEE 2013\LA TUA CASA IN VALLE



REGIONE PIEMONTE

CONSORZIO INTERCOMUNALE SOCIO ASSISTENZIALE "VALLE DI SUSÀ"

Con.I.S.A. "VALLE DI SUSÀ" - Piazza S. Francesco, 4 - 10059 SUSÀ (TO)

Tel. 0122 648 501 - Fax 0122 629 335

e-mail: conisa.segreteria@conisa.it - www.conisa.it - Cod. Fisc. 96020760011 - P. IVA 07262140010

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONSORTILE

Avente ad oggetto: APPROVAZIONE DEL PROGETTO "LA TUA CASA IN VALLE: INCENTIVI ALLE LOCAZIONI" ELABORATO DAL TAVOLO DELLE POLITICHE ABITATIVE NELL'AMBITO DEL PIANO DI ZONA LOCALE 2011/2013;

N. 33/A/2013 del 13/12/2013

Pareri prescritti dalla vigente normativa

Parere di regolarità tecnica dell'atto:

~~FAVOREVOLE/NON FAVOREVOLE~~

L'Ufficio competente ad esprimere il suddetto parere è individuato in base alla materia

Susa 1.1 DIC. 2013



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

[Handwritten signature]

Parere di regolarità contabile dell'atto:

~~FAVOREVOLE/NON FAVOREVOLE~~

Susa 1.1 DIC. 2013



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

[Handwritten signature]

Tavolo delle politiche abitative della Valle di Susa

PROGETTO “LA TUA CASA IN VALLE: INCENTIVI ALLE LOCAZIONI”

Dicembre 2013

1.1.- Idea progettuale di massima

Aspetto	Descrizione	Note
<p>Titolo progetto</p> <p>Soggetto promotore</p> <p>Soggetti attuatori</p>	<p>"La tua casa in vale: incentivi alle locazioni"</p> <p>Comunità Montana Valle di Susa, in partenariato con il Con.I.S.A. (In futuro le tre Unioni che nasceranno potrebbero subentrare alla Comunità Montana, regolando i reciproci rapporti con un atto convenzionale).</p> <p>a) Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, che assume il ruolo di Ente capofila e coordinatore del Tavolo;</p> <p>b) Comuni e Unioni di comuni del territorio interessato;</p> <p>c) Consorzio Con.I.S.A. Valle di Susa;</p> <p>d) Fondazione Rosaz</p>	
Ambito territoriale	<p>L'ambito territoriale di riferimento è costituito dai 37 Comuni della Valle di Susa aderenti al Tavolo delle politiche abitative.</p> <p>Nei 37 Comuni del territorio risiede una popolazione complessiva di poco meno di 92.000 abitanti, suddivisa in poco più di 41.000 nuclei familiari.</p> <p>Sul territorio sono state censite 89.437 abitazioni, ed è stato stimato un surplus di 49.008 abitazioni rispetto ai nuclei familiari residenti sul territorio.</p>	
Finalità del progetto	<p>Sviluppare una rete di servizi di intermediazione immobiliare di impronta sociale, volti ad incentivare i proprietari di alloggi sfitti a ricorrere alla locazione a beneficio di soggetti o nuclei caratterizzati da fragilità economica e sociale, a rischio di vulnerabilità (legata alla precarietà della collocazione lavorativa e, conseguentemente, della stabilità e dell'entità del reddito), attraverso la facilitazione dell'incontro tra la domanda abitativa e l'offerta di alloggi sfitti da parte di proprietari interessati a sperimentare forme di locazione agevolata a fronte di idonei incentivi o garanzie.</p>	
Target	<p>Il progetto è orientato a due tipologie di target:</p> <p>Potenziali locatari: Persone e nuclei, portatori di debolezze sociali e/o economiche o a rischio di cadere in esse, che si trovano nella necessità di trovare un alloggio e non hanno le "normali" garanzie generalmente richieste dal proprietario. In particolare, rientrano nel target giovani coppie, persone e nuclei familiari che non possono contare su un reddito tale da permettere loro di sostenere i canoni di locazione del mercato libero o che hanno subito una contrazione significativa del reddito (a causa per</p>	

Aspetto	Descrizione	Note
	<p>esempio di cassa integrazione o peraltro del reddito di un componente familiare), pur non avendo compromesso in modo radicale la propria capacità progettuale ed una pur residua autonomia reddituale. A tal proposito i beneficiari devono comunque documentare un reddito, derivato da contratto di lavoro a tempo indeterminato, determinato o atipico, da pensione o da risparmio economico documentabile equivalente ad un'annuità di affitto. In caso di ridotta disponibilità economica, l'eventuale quota integrativa e/o alternativa potrà essere fornita da garanti che sottoscrivono il contratto di affitto. Indicativamente verranno considerati come possibili utenti soggetti aventi un reddito mensile diretto e/o indiretto pari a 1.000 euro. Detto parametro sarà suscettibile di interpretazioni in relazione al costo di affitto ed alla composizione del nucleo familiare. Il progetto non ha infatti una vocazione assistenziale, ma intende sostenere la fascia dei soggetti "a rischio povertà" in un'ottica preventiva, onde evitare il loro scivolamento in situazioni di emergenza abitativa ed al fine di accompagnarli verso una loro autonomia sostenibile abitativa.</p> <p>Proprietari di alloggi: Proprietari di uno o più alloggi sfitti, immediatamente disponibili, in difficoltà economica a mantenere la proprietà dell'abitazione, e comunque interessati a mettere a disposizione il proprio alloggio, a condizioni economiche inferiori a quelle di mercato, a fronte di idonee garanzie.</p> <p>Il progetto, per i target a cui si rivolge e per il sistema di servizi ed interventi che si intendono attivare, non è finalizzato a risolvere problematiche "irrazionali" di marginalità sociale, per la cui soluzione ci si avvale degli strumenti già in essere sul territorio e di un'altra specifica linea di azione (Emergenza abitativa) individuata dal Tavolo politiche abitative.</p> <p>Deve essere, invece, un progetto teso a raggiungere i bisogni portati da una "fascia grigia" di soggetti che, pur disponendo anche di una capacità economica (sebbene ridotta o precaria), non hanno, da un lato, i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma, dall'altro lato, hanno difficoltà ad essere controparte contrattuale in un rapporto di locazione basato sui canoni del mercato libero.</p> <p>Il progetto si occupa pertanto di facilitare l'incontro tra domanda ed offerta, accompagnando i potenziali inquilini a visionare l'appartamento, fornendo eventuali consulenze tecniche e, anche dopo la stipula del contratto, garantendo la costante reperibilità per ogni esigenza insorta.</p> <p>La rete di analisi e di intercettazione dei bisogni deve presidiare sia il lato della domanda, sia il lato dell'offerta. Potrebbero essere coinvolti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sportelli di segretariato sociale del Co.n.I.S.A; • Sportelli di informazione sociale e di Mediazione culturale; • Sportelli Lavoro della Comunità montana; 	
<p>Modalità di lettura e di intercettazione dei bisogni</p>		

Aspetto	Descrizione	Note
	<ul style="list-style-type: none"> • Uffici casa /uffici politiche sociali dei Comuni; • Centri per l'impiego • Associazioni di categoria inquilini; • Associazioni di categoria proprietari; • Caritas ed altre associazioni di volontariato. 	
<p>Metodologia</p>	<p>Il progetto prenderà avvio con una fase di sperimentazione, che sarà meglio definita e monitorata da un comitato operativo, composto da rappresentanti della CM, del Consorzio, dei Comuni sedi della sperimentazione e della Fondazione, su un campione di sette casi pilota, individuati con le seguenti modalità:</p> <p>Inquilini: la segnalazione e la successiva individuazione dei primi casi sarà a cura del comitato operativo; verrà individuata una rosa di casi per poter facilitare l'incontro fra inquilini e proprietari in funzione delle esigenze del nucleo e della tipologia di alloggi disponibili.</p> <p>Proprietari: Verranno individuate e proposte alle parti le possibili soluzioni di incontro tra domanda e offerta tramite le conoscenze dirette attivate dal comitato operativo, anche in collaborazione con gli amministratori locali, o con l'eventuale coinvolgimento delle agenzie immobiliari locali.</p> <p>La conduzione del progetto in fase sperimentale verrà garantita dalla Fondazione Rosaz, che a tal fine si avvarrà di soggetti con comprovata esperienza nel settore e risponderà di tali azioni sistematicamente al comitato operativo.</p> <p>Il progetto prevede, per entrambe le tipologie di target:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una valutazione preliminare, tecnica e sociale, del potenziale inquilino, prope- deutica al corretto abbinamento tra la tipologia di alloggio disponibile e la tipo- logia del nucleo familiare; tale valutazione sarà curata dal comitato operativo; • l'abbinamento del potenziale inquilino, che ha superato positivamente la valu- tazione preliminare, con un proprietario che disponga di un alloggio con carat- teristiche di compatibilità; • l'individuazione dei criteri per quantificare l'enità del canone "calmierato", uti- lizzando parametri di riferimento trasparenti ed oggettivi. 	
<p>Descrizione attività</p>	<p>La gestione del progetto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricerca immobili: il servizio prevede tutte le attività finalizzate al reperimento di immobili, attraverso le conoscenze dirette dei soggetti attuatori del pro- getto o attraverso la sensibilizzazione nei confronti di agenzie immobiliari 	

- r/amministratori di condominio, associazioni di categoria e proprietari di immobili
analisi delle condizioni socio/economiche del beneficiario e proposta degli immobili disponibili confacenti al suo bisogno: il servizio comprende tutte le attività finalizzate all'assegnazione di un'abitazione agli utenti segnalati e sarà realizzato attraverso una prima attività "conoscitiva" volta al reperimento di informazioni riguardanti l'utente - quali ad esempio la composizione del suo nucleo familiare, le sue condizioni socio-economiche, psicologiche, lavorative, ad integrazione di quanto già acquisito in sede di prima segnalazione - ed una seconda attività "propositiva", indirizzata a offrire al beneficiario gli immobili disponibili, favorendo così l'incontro tra domanda ed offerta;
 - **servizio di accompagnamento/assistenza:** il servizio di accompagnamento rappresenta una peculiarità del progetto e prevede una specifica attenzione agli aspetti sociali e personali dei beneficiari dell'iniziativa, sia nella prima fase di sistemazione abitativa che nelle fasi successive alla stipula del contratto
 - **tutte le attività che precedono la stipula del contratto**, anche riguardanti la sfera sociale dei beneficiari (valutazione dei requisiti dell'eventuale inquilino, esame delle caratteristiche dell'alloggio ecc.).
- Il servizio di accompagnamento** vero e proprio segue la stipula del contratto e prevede, qualora ne venga riscontrata la necessità, una presa in carico dei beneficiari che si può sviluppare attraverso le seguenti attività:
- a. ricezione ed elaborazione delle segnalazioni
 - b. progettazione dell'intervento
 - c. verifica e condivisione del progetto d'intervento con il Comune e/o con Enti segnalatori
 - d. supporto per lo svolgimento delle pratiche burocratiche e/o richieste di sgravi fiscali (residenza, vulture, ..)
 - e. accompagnamento/orientamento per la corretta gestione della casa ed il rispetto delle norme condominiali
 - f. gestione dei rapporti con i proprietari (mediazione dei conflitti, mediazione interculturale)
 - g. mediazione tra il proprietario e l'inquilino per i casi di morosità temporanee, evitando, per quanto possibile, di ricorrere ad eventuali fondi di garanzia previsti dal contratto
 - h. visite periodiche al fine di monitorare le cause reali della morosità per meglio comprendere e dunque garantire il proprietario e l'inquilino

Aspetto

Descrizione

Note

i. rapporti con i servizi sociali, enti di volontariato, enti segnalatori.

Il progetto si propone prioritariamente di operare affinché l'incontro tra domanda e offerta sia garantito da capacità relazionali e dalla creazione di rapporti fiduciosi tra le parti piuttosto che da garanzie economiche. Il proprietario che mette a disposizione il proprio alloggio per soddisfare la domanda abitativa di un'utenza con fragilità economiche e sociali, dovrà evidentemente essere garantito rispetto all'uso del proprio bene, ma tale garanzia può anche riassumersi nella figura di un garante che partecipa al contratto di locazione.

Qualora invece il proprietario volesse ottenere incentivi economici puntuali, il progetto li prevede, previa valutazione del comitato operativo; si tratta ad esempio di un contributo una tantum, a compensazione degli oneri fiscali comunali.

Inoltre la legislazione attualmente vigente in materia dà al proprietario la sicurezza di poter rapidamente tornare in possesso del proprio alloggio nel caso di morosità, anche incolpevoli.

Qualora poi il proprietario lo richiedesse si potrà stipulare a suo favore una polizza assicurativa: questo se le società assicurative coinvolte accetteranno sperimentatamente di rendere più accessibili le polizze attualmente in essere, e normalmente utilizzate dalle agenzie immobiliari.

Si potrà peraltro ricorrere all'alternativa della polizza assicurativa mediante l'accantonamento di una cifra corrispondente a max mensilità di canone di locazione ed al costo del legale, per assicurare al proprietario il normale pagamento delle rate di affitto e contemporaneamente dargli le risorse economiche necessarie ad aprire un'eventuale pratica di sfratto. Tale accantonamento non costituisce quindi un costo diretto, ma deve essere assicurato per tutta la durata del contratto.

Con la prima fase e i primi 7/8 casi sistemati in 7/8 diverse località della Valle Susa si potranno approfondire le condizioni del contesto, i bisogni locali, le disponibilità dell'offerta e dunque l'efficacia dell'intero sistema, elementi sulla scorta dei quali si potrà procedere alla successiva progettazione. Gli esiti della sperimentazione, che saranno oggetto di un attento monitoraggio della stessa, consentiranno di elaborare un progetto di più ampio respiro, con l'intento di presentarlo per l'accesso di specifici bandi di finanziamento.

La messa in atto di un progetto territoriale con valenza solidaristica consentirà un miglior utilizzo delle risorse disponibili (alloggi sfritti) ma sottoutilizzate, una riduzione dei casi di morosità o una precoce intercettazione degli stessi.

- Valutazione sociale: condizioni economiche, familiari e sociali;
- Accompagnamento alla ricerca di un alloggio;
- Fruizione di un canone di locazione a prezzi inferiori di quelli di mercato;

Risultati attesi

Vantaggi del progetto per gli inquilini

Aspetto	Descrizione	Note
	<ul style="list-style-type: none"> • Fondo rotativo per l'ingresso nell'alloggio che consenta di finanziare gli allaccamenti delle utenze o le due mensilità di cauzione. Tali somme vengono restituite nell'arco del tempo; • Supporto nella ricerca di agevolazioni economiche previste per gli inquilini; • Eventuale accompagnamento domiciliare a supporto dell'inserimento abitativo; • Integrazione e collaborazione con i Servizi che si occupano di collocamento al lavoro. 	
Vantaggi del progetto per i proprietari	<ul style="list-style-type: none"> • Valutazione della disponibilità dei proprietari; • Ipotesi di accordi con i datori di lavoro degli inquilini per un prelievo alla fonte, sullo stipendio, del canone di affitto; • Servizio di consulenza ai proprietari, sul territorio, attraverso la messa a disposizione di uno sportello (es. stesura contratti, suddivisione delle spese, gestione del contenzioso, ecc...); • Garanzia economica, a copertura di eventuali morosità da parte degli inquilini, fino ad un massimo di dodici mesi, attingendo ad un apposito fondo di garanzia e accompagnamento nelle eventuali procedure di sfratto mediante copertura delle spese legali a ciò correlate; • Incentivi economici una – tantum per i proprietari da erogarsi nella fase iniziale di adesione del progetto, anche a compensazione degli oneri fiscali sulle 2^a case; • eventuale copertura assicurativa a vantaggio dei proprietari per possibili danni all'immobile locato. 	
Vantaggi condivisi	<ol style="list-style-type: none"> a. accompagnamento nel dialogo tra inquilini, proprietari, amministratori e condomini; b. valutazione oculata dell'abbinamento tra domanda e offerta; c. assistenza tecnica nello svolgimento delle pratiche presso i diversi uffici; d. mediazione e assistenza nella stipula dei contratti di locazione; e. reperibilità degli operatori specializzati per approfondimenti su questioni tecniche; f. supporto nella gestione dell'eventuale contenzioso per tutta la durata. 	
Analisi e simulazione dei costi	<p>Avere una precisa identificazione dei costi è difficile per questa prima fase, non essendo possibile definire con precisione le tipologie di nuclei familiari che si intercederanno nei sette / otto territori, il valore dei canoni di locazione degli alloggi messi a disposizione, ed essendo nell'attesa di ricevere offerte da società assicurative coinvolgibili: si formula perciò un preventivo di costi basato su un mix di voci di spesa, alcune delle quali costituiscono esclusivamente un accantonamento. Si può dunque ipotizzare che il massimo dei costi da sostenere possa ammontare indicativamente a circa 40.000,00 euro, di cui 24.000,00 accantonati per la costituzione dei</p>	

Aspetto	Descrizione	Note
	<p>fondi di garanzia e di rotazione.</p> <p>Analisi costi</p> <ul style="list-style-type: none"> - canoni mensili: si terrà conto dei parametri assunti dall' Agenzia del Territorio. Indicativamente si può ritenere che il canone di locazione un alloggio di 70 mq possa oscillare fra i 250 e i 400 euro/mese, a seconda dei comuni e in ogni caso inferiori a quelli di mercato. - garanzie per eventuali morosità e procedure di sfratto: possono essere garantite al proprietario fino a 12 mensilità di canone di locazione in caso di insolvenza dell'inquilino e contemporaneamente può essere garantita la copertura dei costi di un eventuale legale per l'avvio e l'esecuzione della procedura di sfratto. Il costo del legale può variare dai 1.000 ai 2.000 euro. - fondo di rotazione per l'ingresso nell'alloggio che consenta di finanziare gli allacciamenti delle utenze o di corrispondere le due mensilità di cauzione. - eventuale bonus al proprietario: il comitato operativo potrà stabilire eccezionalmente di riconoscere al proprietario che richiedesse un incentivo un bonus una tantum sino all'importo massimo di € 500,00. - eventuale copertura delle spese di agenzia: qualora nel reperimento dell'alloggio vi fosse il concorso di un'agenzia immobiliare e l'inquilino non fosse - con comprovati accertamenti - in grado di riconoscere all'agenzia le 2 mensilità normalmente richieste, il progetto vi potrebbe far fronte. - eventuale copertura assicurativa a vantaggio dei proprietari per possibili danni all'immobile locato: il progetto individuerà una polizza che indicativamente dovrà essere sostenuta dal proprietario. Nel caso di condizioni particolarmente favorevoli il progetto potrà farsi carico di tale copertura assicurativa. 	
<p>Modalità di finanziamento delle attività previste per la sperimentazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Finanziamento della Fondazione Rosaz nella misura di € 25.000,00 • Stanziamiento da parte della Comunità Montana € 10.000,00 • Stanziamiento dei Comuni aderenti alla sperimentazione a titolo di incentivo ai proprietari € 3.500,00/ 4.000,00. 	
<p>Punti di forza ed opportunità</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Progetto generato dal Piano di Zona 2. Studio del fabbisogno abitativo prodotto dall'Osservatorio provinciale, come base di riferimento; 3. Progetto sovracomunale: coinvolti 37 Comuni con oltre 90.000 abitanti: si affronta il problema in modo non frammentario ma unitario, in un'ottica territoriale; 4. Presenza di un soggetto co-finanziatore, operante sul territorio (Fondazione 	

Aspetto	Descrizione	Note
	Rosazi); 5. Progetto ricompreso in un disegno complessivo di politiche abitative (tre livelli di intervento: locazione alloggi sfitti, emergenze abitative, ripopolamento delle Borgate montane e dei centri storici).	
Punti di debolezza e rischi	1. Rischio di fallimento collegato alla difficoltà di adeguata selezione del target; 2. Tempi lunghi, sia per la fase di attivazione che per la fase di messa a regime; 3. Poche esperienze di riferimento; 4. Necessità di sensibilizzare ad una nuova cultura dell'abitare.	

Letto, confermato e sottoscritto
In originale firmati

IL PRESIDENTE
DELL'ASSEMBLEA CONSORTILE

IL SEGRETARIO

f.to Pier Giuseppe GENOVESE

f.to Dott. Giorgio GUGLIELMO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Consorzio il: _____ e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, in conformità all'art. 124, comma 2, D. Lgs. 267/2000.

Susa, li _____

IL SEGRETARIO
Dott. Giorgio GUGLIELMO

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

Susa, li _____

IL SEGRETARIO
Dott. G. GUGLIELMO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge
il _____:

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000)

decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio
(art. 134, comma 3, D. Lgs. 267/2000).

Susa, li _____

IL SEGRETARIO
Dott. G. GUGLIELMO