

**PROGRAMMA REGIONALE PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI DESTINATI ALLA
RINEGOZIAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE - DGR 760 del 06/05/2024.
- Annualità 2024 -**

Finalità

È istituito apposito programma, ai sensi degli art. 38 e 39 della L.R. n. 24/2001, e dell'art.11 della Legge 431/1998, per favorire la rinegoziazione in diminuzione dei canoni di locazione quale strumento per fronteggiare la difficoltà nel pagamento del canone di locazione da parte dei nuclei familiari.

Beneficiari

Sono beneficiari diretti del contributo i proprietari di alloggi situati nel territorio regionale che abbiano rinegoziato il contratto di locazione secondo i criteri del successivo paragrafo "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo".

Sono beneficiari indiretti i conduttori di alloggi situati nel territorio regionale che abbiano rinegoziato il contratto di locazione secondo i criteri del successivo paragrafo "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo".

Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo

Il programma prevede due tipologie di rinegoziazione con relativa graduazione dei contributi:

1. Riduzione dell'importo del canone di locazione libero (Legge n. 431/1998, art. 2, comma 1) o concordato (Legge n. 431/1998, art. 2, comma 3)

La riduzione deve essere di almeno il 20% ed applicata per una durata minima non inferiore a 6 mesi. Il canone mensile rinegoziato non può comunque essere superiore a € 800,00.

Il contributo è di seguito così determinato:

1.1 contributo pari al 70% del mancato introito, comunque non superiore a € 1.500,00: rinegoziazione di durata tra 6 e 12 mesi;

1.2 contributo pari al 100% del mancato introito, comunque non superiore a € 1.500,00: rinegoziazioni di durata tra 6 e 12 mesi relative a contratti i cui conduttori, alla data del 01/05/2023, risiedevano anagraficamente o dimoravano abitualmente negli alloggi colpiti dagli eventi calamitosi situati nei territori di cui all'Allegato 1 del decreto legge 1° giugno 2023 n. 61;

1.3 contributo pari all'80% del mancato introito, comunque non superiore a € 2.500,00:

rinegoziazione di durata di oltre 12 e fino a 18 mesi;

1.4 contributo pari al 90% del mancato introito, comunque non superiore a € 3.000,00:
rinegoziazione di durata di oltre 18 mesi;

Relativamente alle casistiche di cui sopra, nel caso in cui il locatore intenda procedere con una rinegoziazione di durata superiore alla durata del contratto rinegoziato (“rinegoziazione programmata”), il Comune o Unione di Comuni, ai fini del calcolo del contributo, terrà conto dell’intera durata della rinegoziazione programmata, verificando che il contratto rinegoziato sia prorogato e che si proceda alla ulteriore rinegoziazione relativa alla proroga. Nel caso di mancata proroga o di mancata ulteriore rinegoziazione relativa alla proroga, si procederà al ricalcolo del contributo e al recupero delle somme non dovute.

2. Riduzione dell’importo del canone con modifica della tipologia contrattuale da libero (Legge n. 431/1998, art. 2, comma 1) a concordato (Legge n. 431/1998, art. 2, comma 3)

Il canone mensile del nuovo contratto a canone concordato non può comunque essere superiore ad € 700,00.

Il contributo è pari all’80% del mancato introito, calcolato sui primi 24 mesi del nuovo contratto, con un contributo massimo non superiore ad € 4.000,00.

Per entrambe le tipologie di cui sopra:

- il canone di locazione da prendere come riferimento è quello specificato nel contratto di locazione rinegoziato e nell’atto di rinegoziazione, comprensivo delle rivalutazioni ISTAT e al netto delle spese condominiali ed accessorie;
- in caso di comproprietà, deve essere indicato il canone per intero, senza tenere conto delle quote di proprietà;
- nel caso di cessione del contratto da parte del conduttore, qualora il nuovo conduttore non possieda i requisiti necessari per la concessione del contributo, si dovrà procedere al ricalcolo del contributo tenendo conto solo dei mesi di locazione del conduttore che ha ceduto il contratto;
- il canone rinegoziato deve avere un importo superiore a € 0,00: non sono pertanto ammessi a contributo canoni rinegoziati pari a € 0,00.

Vincoli per il locatore

Il locatore si impegna:

- a comunicare al Comune o Unione di Comuni che gli ha concesso il contributo la eventuale cessazione anticipata della rinegoziazione e a restituire la quota di contributo ricevuta per le mensilità non dovute;
- a comunicare al Comune o Unione di Comuni che gli ha concesso il contributo la eventuale morosità del conduttore.

Requisiti per l’accesso

Per l’ammissione al contributo, al momento della presentazione della domanda, devono sussistere le seguenti condizioni con riferimento al locatore (L) e al conduttore (C):

- Cittadinanza italiana; (L) (C)

oppure

- Cittadinanza di uno Stato appartenente all’Unione europea; (L) (C)

oppure

- Cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea per gli stranieri che siano muniti di permesso di soggiorno di durata di almeno 1 anno o permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. N. 286/98 e successive modifiche; (L) (C)
- titolarità o contitolarità del contratto rinegoziato ad uso abitativo (con esclusione delle categorie catastali A/1, A/8, A/9) redatto ai sensi dell'ordinamento vigente al momento della stipula e regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate da almeno sei mesi alla data di presentazione della domanda di contributo; (L) (C)
- titolarità o contitolarità di un atto di rinegoziazione del contratto di locazione secondo i criteri di cui al successivo paragrafo "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo"; (L) (C)
- la stipula della rinegoziazione deve avvenire in data successiva al 02/11/2023 (ultima scadenza prevista per la trasmissione della richiesta da parte dei Comuni o Unione di Comuni delle tranche di contributo per l'anno 2023) con riferimento alla annualità 2024 del programma, e, nelle annualità successive del programma, la stipula deve avvenire dopo il 02/11 dell'anno precedente secondo la seguente formula: anno del programma X, rinegoziazione con data successiva al 02/11/X-1 (ad esempio, con riferimento alla annualità 2025 del programma la stipula deve avere data successiva al 02/11/2024, con riferimento alla annualità 2026 del programma la stipula deve avere data successiva al 02/11/2025);
- l'efficacia della rinegoziazione non può essere anteriore alla data della stipula dell'atto di rinegoziazione stesso; la rinegoziazione del contratto deve essere stata registrata all'Agenzia delle Entrate; ISEE ordinario o corrente in corso di validità non superiore ad € 35.000,00. Nel caso di rinegoziazione cointestata a più conduttori, la somma del valore ISEE dei nuclei a cui i conduttori appartengono non deve essere superiore ad € 35.000,00; (C)
- residenza oppure dimora abituale nell'alloggio oggetto della rinegoziazione; (C)
- residenza oppure dimora abituale, alla data del 01/05/2023, nell'alloggio, oggetto della rinegoziazione colpito dagli eventi calamitosi e situato in uno dei territori di cui all'Allegato 1 del DL 1° giugno 2023 n. 61: solo nel caso di rinegoziazione di cui al punto 1.2. del successivo paragrafo "Tipologia di rinegoziazione ed entità del contributo"; (C)
- non devono esistere rapporti di coniugio oppure di parentela entro il terzo grado oppure di affinità entro il secondo grado con il conduttore. (L)

Cause di esclusione dal contributo

Non possono essere beneficiari del presente programma i nuclei familiari assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Per l'intera vigenza della rinegoziazione, i componenti del nucleo ISEE dei conduttori non possono presentare domanda per il contributo relativo al "Fondo regionale per l'accesso all'abitazione in locazione di cui alla L.R. n. 24/2001" ("Fondo affitto").

Presentazione della domanda

La domanda di contributo deve essere presentata dal locatore al Comune o Unione di Comuni capofila del Distretto nel cui territorio si trova l'abitazione in locazione, secondo le modalità da questi stabilite.

Nella domanda, il locatore deve dichiarare di essere a conoscenza che la concessione del contributo è subordinata alla disponibilità delle risorse finanziarie destinate ad alimentare il presente Programma.

Nella domanda, il conduttore deve dichiarare:

- di essere a conoscenza che il locatore è tenuto a comunicare al Comune o Unione di Comuni che ha concesso il contributo la eventuale morosità del conduttore;
- di essere a conoscenza che, per l'intera vigenza della rinegoziazione, i componenti del nucleo ISEE del conduttore non possono presentare domanda per il contributo relativo al "Fondo regionale per l'accesso all'abitazione in locazione di cui alla L.R. n. 24/2001" ("Fondo affitto").

Alla scadenza della rinegoziazione potrà essere presentata una nuova domanda di contributo a seguito di una nuova rinegoziazione.

Per l'assistenza alla compilazione della domanda, è possibile avvalersi delle Organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini che abbiano sottoscritto appositi accordi con il Comune o l'Unione di Comuni.

Sono valide le domande di contributo di locatori presentate dopo il 03/11/2023 (ultima data utile del 2023 per la richiesta delle tranche alla Regione Emilia-Romagna) e fino alla entrata in vigore del presente atto deliberativo utilizzando il modello di domanda previsto dalla DGR n. 919/2023.

Controlli

I Comuni effettuano i controlli sulle autocertificazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è....