

REGOLAMENTO FONDO DI GARANZIA per la MOROSITÀ

Art. 1 Obiettivi e istituzione del Fondo di Garanzia

Il Fondo nasce per facilitare l'incontro tra offerta di casa sul mercato privato ed inquilini che hanno difficoltà ad accedere al mercato privato immobiliare. Il fondo garantisce in primo luogo i proprietari, chiedendo in cambio una maggior disponibilità ma anche condizioni più vantaggiose di quelle di mercato (sostanzialmente un canone più ridotto).

Il Fondo mira quindi ad essere uno strumento di garanzia e di incentivo esterno in una situazione in cui il contratto di affitto viene comunque stipulato direttamente tra proprietario e inquilino.

Nello specifico il progetto di Fondo di garanzia consente di dare un sostegno per individuare una soluzione abitativa sul mercato privato per famiglie con una capacità reddituale adeguata – per quanto ovviamente contenuta - e una capacità di gestione autonoma dell'organizzazione familiare. L'intervento si qualifica più facilmente come preventivo dell'ingresso nel circuito socio-assistenziale, o in seconda battuta di fuori uscita dallo stesso a determinate condizioni, e difficilmente può costituire una risorsa per famiglie multiproblematiche o già in carico ai servizi.

Il Fondo viene istituito tra gli enti locali e organizzazioni del terzo settore mediante stipula di apposita convenzione e conferimento di una quota nella misura minima di euro 3.000. Il fondo 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 12 mensilità di canone. Rimangono invece a completo carico dell'inquilino le spese condominiali per le quali non è prevista l'attivazione del fondo.

La cooperativa Il Mondo di Emma gestisce il Fondo di Garanzia per la Morosità per conto dei soggetti aderenti e che hanno partecipato alla costituzione del Fondo stesso.

Art. 2 Soggetti ammissibili

Viene ammesso al Fondo di Garanzia un contratto di locazione tra conduttore e locatore, secondo i seguenti elementi.

I **conduttori** devono essere stati individuati tramite valutazione sociale e tecnica da parte di uno dei Soggetti che hanno costituito il Fondo di Garanzia; il potenziale conduttore deve quindi fornire informazioni e documentazione relativa alla propria situazione socio-economica (incluse buste paga o altre fonti di reddito, situazioni debitorie, spese fisse, precedenti sfratti, elementi che impediscono di trovare una soluzione abitativa in autonomia...) secondo le indicazioni degli operatori del Soggetto di riferimento.

Per la quota parte di fondo messo a disposizione dalle amministrazioni comunali, inoltre, i conduttori devono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) avere residenza nel Comune tramite il quale si accede al Fondo di Garanzia;
- b) essere segnalati dal Servizio Sociale del Comune tramite il quale si accede al Fondo di Garanzia.

I **proprietari** possono essere individuati dal soggetto aderente che propone il conduttore o dalla Cooperativa Il Mondo di Emma (tramite le reti di contatti che attiverà), o dal conduttore stesso. I proprietari devono essere informati del funzionamento del progetto, disponibili alla negoziazione del canone di locazione e aderire tramite sottoscrizione della *domanda di ammissione al Fondo*.

Deve essere prevista la sottoscrizione di un **regolare contratto di locazione**, conforme a una delle categorie previste dalla Legge 431/1998 e in particolare:

- contratti di locazione liberi 4 anni + 4 anni di cui all'art. 1;
- contratti di locazione concordati – stipulati sulla base degli Accordi Locali se presenti, anche di durata 3 anni + 2, di cui all'art. 1;
- contratti di locazione di natura transitoria, se di durata variabile tra 12 e i 18 mesi, di cui all'art. 5.

In tutti i casi, il canone di locazione sarà negoziato e concordato oltre che tra proprietario e conduttore, anche con il Soggetto aderente di riferimento del conduttore e/o con la Cooperativa Il Mondo di Emma. Nel contratto di locazione dovrà essere previsto che il pagamento del canone avvenga in rate mensili.

Art. 3 Natura e misura della garanzia

La **garanzia** offerta dal Fondo copre da un minimo di 6 a un massimo di 12 mensilità per ciascun contratto, e da un minimo del 50% a un massimo dell'80% del valore del canone mensile.

All'interno di tale intervallo, i valori per ciascun contratto di affitto vengono definiti sulla base della valutazione sociale del conduttore in sede di ammissione al Fondo di Garanzia, e sono indicati in modo chiaro nella richiesta di ammissione e nell'adesione al progetto.

La garanzia può essere attivata durante i primi 4 anni di contratto di locazione, anche in più occasioni, per un minimo di 3 mensilità consecutive, fino al raggiungimento delle mensilità totali garantite. Per qualsiasi tipologia di contratto - qualunque sia la durata - l'attivazione del fondo è limitata al primo periodo di durata contrattuale.

Art. 4 Operatività del fondo

Il Fondo si costituisce attraverso quote assegnate dai **Soggetti aderenti**. Ogni soggetto aderente può individuare potenziali conduttori, dei quali svolge la valutazione sociale e tecnica per la proposta di inserimento nel Fondo.

La **Cooperativa il Mondo di Emma** costituisce presso la Banca di Credito Cooperativo di Triuggio un **conto corrente dedicato al fondo**, su cui confluiscono risorse proprie della Cooperativa e delle altre organizzazioni di Terzo Settore aderenti nonché quelle recuperate attraverso sponsor.

Nel corso del funzionamento il Fondo può essere incrementato sia dai soggetti già aderenti, sia tramite l'adesione di ulteriori organizzazioni di Terzo Settore, oppure tramite la raccolta di ulteriori risorse presso sponsor privati o attraverso altri meccanismi. Di ogni incremento dovrà essere data notizia a tutti i soggetti aderenti.

I **Comuni aderenti** impegnano una quota all'interno del proprio bilancio destinata al Fondo di garanzia per il pagamento del canone di locazione in misura sufficiente al numero di famiglie segnalate secondo i criteri previsti all'art. 4. Il numero di famiglie che possono essere segnalate da ciascun soggetto aderente al fondo è proporzionale alla quota finanziata direttamente o recuperata tramite sponsor.

Le quote messe a disposizione dalle Amministrazioni Comunali saranno utilizzate per garantire esclusivamente i conduttori proposti dall'Amministrazione di riferimento.

La **Cooperativa Il Mondo di Emma** gestisce il fondo e in particolare:

- supporta i soggetti aderenti nella ricerca e selezione dei proprietari e nella definizione dei contratti di affitto sui quali presentare richiesta di ammissione alla garanzia;

- gestisce le comunicazioni tra soggetti aderenti, inquilini, proprietari;
- coordina il processo di istruttoria della domanda, riceve le segnalazioni di morosità dai proprietari, convoca il Comitato di Gestione;
- gestisce i rapporti con la BCC di Triuggio e la quota di Fondo depositata;
- coordina le attività di promozione del progetto, anche finalizzate all'incremento del Fondo e all'adesione di nuovi soggetti.

A titolo di avvio della sperimentazione La Cooperativa Il Mondo di Emma si impegna a coprire con risorse proprie tale lavoro per un numero pari a massimo 6 contratti di affitto. Per il costo eccedente relativo alla stipula di ulteriori contratti verrà attivata un'attività congiunta di fund raising sul progetto.

Viene inoltre costituito un **Comitato Direttivo**, composto dai soggetti aderenti. Ciascun soggetto aderente nomina un rappresentante che faccia parte del Comitato Direttivo. La comunicazione del rappresentante individuato viene data annualmente per iscritto alla Cooperativa Il Mondo di Emma.

In particolare per le amministrazioni comunali verrà nominato un (1) rappresentante effettivo individuato in un tecnico che si occupa delle problematiche sociali delle famiglie con particolare riferimento alle problematiche abitative e un (1) rappresentante supplente.

Il Comitato Direttivo ha le seguenti funzioni:

- approvazione dei contratti da ammettere al Fondo di Garanzia;
- approvazione dell'adesione di nuovi soggetti al Fondo di Garanzia;
- attivazione delle liquidazioni;
- verifica periodica almeno annuale dell'andamento del progetto.

Art. 5 Richieste di ammissione alla garanzia

Il soggetto che ha fatto la valutazione sociale del conduttore presenta una *richiesta di ammissione alla garanzia* alla Cooperativa Il Mondo di Emma, avendo già individuato anche un possibile proprietario oppure affidandosi alla Cooperativa per la ricerca.

Il soggetto aderente – se necessario in collaborazione con la cooperativa Il Mondo di Emma – definisce con proprietario e conduttore le caratteristiche del contratto di locazione e la garanzia da proporre.

La proposta viene sottoposta al Comitato Direttivo tramite apposita richiesta a firma di soggetto aderente – proprietario – conduttore che specifichi la garanzia richiesta (mesi e percentuale di canone) con i seguenti allegati:

- la *valutazione sociale* del conduttore da parte del soggetto aderente
- Il contratto di locazione che si intende stipulare.

Art. 6 Istruttoria delle richieste di ammissione

Entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta si riunisce il Comitato Direttivo che valuta la richiesta secondo:

- ▲ la valutazione sociale e il contratto di locazione;
- ▲ la garanzia richiesta;
- ▲ le disponibilità finanziarie del fondo.

Delibera quindi l'ammissione al fondo o accettando l'entità della garanzia richiesta o proponendo delle modifiche.

La Cooperativa Il Mondo di Emma dà comunicazione al soggetto aderente / proprietario / inquilino

della delibera e predispone un *documento riassuntivo di adesione al progetto* che viene firmato da proprietario, inquilino, soggetto proponente e cooperativa Il Mondo di Emma.

Art. 7 Stipula dei contratti di locazione– variazione e controlli

Entro 15 giorni dalla comunicazione della delibera proprietario e inquilino devono stipulare il contratto di locazione e registrarlo regolarmente nei tempi di legge, secondo quanto presentato in sede di richiesta di ammissione. In caso di stipula di un contratto differente o di mancata registrazione la garanzia è ritenuta non valida.

Qualsiasi variazione nel corso della durata del contratto (scioglimento, variazione delle condizioni contrattuali...) deve essere comunicata alla Cooperativa Il Mondo di Emma entro 15 giorni per sottoporla al Comitato Direttivo che si pronuncerà circa la garanzia.

Art. 8 Attivazione delle garanzia

In caso di morosità da parte dell'inquilino il proprietario è tenuto ad informare la cooperativa a partire dalla prima mensilità di morosità.

Nel mese successivo a tale comunicazione (anche nel caso il proprietario abbia comunicato in ritardo) La Cooperativa, insieme al soggetto che ha presentato il caso, effettuano una valutazione rispetto alla possibilità di rientro autonomo da parte dell'inquilino, e se possibile, propongono una soluzione ad inquilino e proprietario.

In caso di esito negativo, il proprietario alla fine del **terzo mese di morosità** deve far richiesta al Comitato Direttivo dell'attivazione della garanzia.

Entro 15 giorni dalla data di richiesta il Comitato Direttivo delibera la liquidazione del trimestre di morosità a favore del proprietario e stabilisce le liquidazioni successive che avverranno mensilmente per il tempo stabilito in fase di ammissione, o per un tempo inferiore nel caso la famiglia riesca a riprendere regolarmente i pagamenti.

Le erogazioni avvengono tramite bonifico bancario dal conto corrente bancario istituito per il fondo al conto corrente del proprietario.

La liquidazione della garanzia da parte del fondo estingue il debito contratto dal conduttore ed esclude qualsiasi altra forma di recupero crediti da parte del locatore.

Art.9 Limitazione di intervento del fondo

Il fondo interviene esclusivamente nelle modalità stabilite nel documento di adesione per ciascun contratto.