Linee guida del sistema abitare rhodense e modalità di attivazione delle misure a sostegno dell'abitare RICA – CUP H99D17000340004

Sommario

Linee guida del sistema abitare rhodense e modalità di attivazione delle misure a sostegno dell'abitare RICA – CUP H99D17000340004 1
Art. 1 *Finalità/Oggetto* 1
Art.2 - Servizi afferenti al sistema abitare rhodense 2
2.1 Agenzia dell'Abitare Rhodense (AdaR) 2
2.2 AdaR Community 2
2.3 Housing Sociale 3
Art.3 - Risorse afferenti al sistema abitare rhodense 3
Art. 4 - Misure a sostegno dell'abitare 3
4.1. Misure di primo aggancio: 3
4.2 Misure riservate agli iscritti della Community AdaR: 4
Art. 4 - Soggetti beneficiari 4
Art. 5 - Misure riservate agli iscritti all'AdaR Community e Modalità di attivazione 5
5.1. (R1) Misura sulla morosità incolpevole degli inquilini relativamente alle spese condominiali 5
5.2. (R2) Bonus rinnovo 5
5.3. (R3) Rimborso spese di adeguamento e valorizzazione dell'alloggio per l'inserimento di famiglie in condizione di vulnerabilità 6
5.4. (Fw1) Credito solidale per gli inquilini 7
5.5. (Fw2) Fondo di garanzia per morosità incolpevole 7
Art. 6 - Impegni degli iscritti alla Community AdaR 8
6.1. Iscritti proprietari 8
6.2. Iscritti inquilini 9

Art. 1 *Finalità/Oggetto*

La partecipazione di Sercop al progetto "RiCA: Rigenerare Comunità e Abitare verso Human Technopole", presentato a valere sul Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al D.P.C.M. 25 maggio 2016, promosso dalla Presidenza del Consiglio, nonché al "Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2017" (PON METRO), con azioni sinergiche con l'Agenzia Milano Abitare, hanno rappresentato l'occasione di implementare le politiche abitative del Rhodense, gettando le basi per costituire un vero e proprio "sistema", denominato Abitare sociale rhodense. Il suddetto sistema si articola in tre linee d'azione:

1. Emergenza abitativa. A fronte di una grave situazione di fragilità sociale, connotata dalla perdita dell'abitazione, viene fornito un servizio che prevede la messa a disposizione un alloggio temporaneo e l'avvio di un accompagnamento educativo finalizzato al recupero dell'autonomia
2. Abitare sociale temporaneo. Dedicato a persone o nuclei familiari che non vivono situazioni di gravi emergenze ma che - in coincidenza di un periodo transitorio di difficoltà - hanno la necessità di un sostegno temporaneo per garantirsi un'abitazione.
3. Autonomia abitativa. Linea d'azione di carattere innovativo sperimentale, basata sulla costruzione di una offerta alloggiativa mista pubblico-privato, che ha come presupposto l'emersione dello sfitto e l'introduzione sul mercato privato di alloggi a canone calmierato, attraverso la promozione degli Accordi locali (ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) e del conseguente ricorso sistematico allo strumento contrattuale del contratto a canone concordato

Il funzionamento del sistema, in particolare della linea d'azione "Autonomia abitativa", necessita dell'accesso a risorse comunali, regionali, statali e derivanti da progettazioni specifiche per sviluppare elementi decisivi quali la valorizzazione del patrimonio alloggiativo inutilizzato, promozione e informazione permanente degli strumenti di sistema, cura delle reti. Il potenziamento dell'Autonomia abitativa, nei termini sopra descritto, rappresenta l'unica possibilità di transizione da soluzioni schiacciate sull'edilizia pubblica, sempre più insufficiente e inadeguata a rispondere alla forte domanda abitativa, ed un sistema integrato e potenziato di offerta alloggiativa.
Al centro di questo sistema si posizione l'Agenzia dell'Abitare Rhodense (d'ora in avanti AdaR), un luogo a cui possono accedere tutti i cittadini dell'Ambito per consulenze e servizi in tema di casa.

Art.2 - Servizi afferenti al sistema abitare rhodense

2.1 Agenzia dell'Abitare Rhodense (AdaR)

AdaR si rivolge tanto ai cittadini che abbiano necessità di essere informati e indirizzati nella ricerca di una casa, quanto ai proprietari che volessero mettere a disposizione degli alloggi, garantendo ad entrambi - oltre ad assistenza e consulenze - anche un orientamento alle differenti misure di garanzia.
Per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta, il matching inquilino/proprietario è preceduto da un colloquio conoscitivo o dalla raccolta di informazioni significative per ottenere il miglior abbinamento possibile e garantire le massime probabilità di successo della finalizzazione del contratto.

Ai cittadini virtuosi che mostrano attenzione alle tematiche sociali dell'abitare, individuabili nei proprietari che locano il proprio immobile a canone concordato e nei loro inquilini, è concessa la possibilità di entrare nell'AdaR Community. L'adesione all'AdaR e la conseguente disponibilità ad intrattenere rapporti continuativi e trasparenti con gli operatori, consente di avere accesso ad una serie di misure e garanzie riservate, che saranno meglio descritte nei prossimi articoli.

2.2 AdaR Community

Non si tratta di un vero e proprio servizio ma di un insieme di proprietari ed inquilini, seguiti dall'AdaR, che presentando determinati requisiti possono accedere a benefici ad essi riservati, di cui si dirà nel dettaglio nell'art. 5 del presente documento.
I benefici riservati rappresentano una premialità per i proprietari che accettano di rinunciare al maggior vantaggio economico che deriverebbe dalla scelta di un contratto a canone di libero mercato, consentendo tra l'altro l'accesso a determinate misure anche ai propri inquilini (qualora presentino anch'essi i requisiti richiesti). La finalità è dunque quella di premiare e, di conseguenza, promuovere un approccio consapevole al tema dell'abitare, orientato ai valori della comunità e dell'attenzione allo svantaggio. L'intento è inoltre quello di fidelizzare coloro che entrano a far parte della community, per creare un nucleo stabile di soggetti che tramite la loro esperienza possano contribuire alla diffusione del contratto a canone concordato e di altre buone pratiche di collaborazione e creazione di relazioni sociali in grado di prevenire sempre più il verificarsi delle emergenze abitative vere e proprie.

Per poter raggiungere tale obiettivo è importante che, al momento dell'ingresso nella Community, proprietari ed inquilini si assumano consapevolmente l'impegno di comunicare e collaborare in maniera trasparente con gli operatori di AdaR, che dovranno valutare la permanenza dei requisiti necessari per conservare lo status di membro della Community

I requisiti di accesso per i proprietari sono:

- Aver stipulato con il proprio inquilino un contratto di locazione a canone concordato relativamente ad un immobile ubicato sul territorio Rhodense
- Aderire ai valori della Community
- Aggiornare il proprio profilo comunicando ad AdaR ogni informazione utile

I requisiti di accesso per i conduttori sono:

- Essere un cittadino residente in uno dei 9 comuni dell'Ambito del Rhodense
- Aderire ai valori della Community
- Aggiornare il proprio profilo comunicando ad AdaR ogni informazione utile
- Ove richiesto, presentare i criteri specifici previsti dalle diverse misure riservate, di cui ai successivi articoli

2.3 Housing Sociale

Lo scopo del Servizio non è unicamente fornire un alloggio a cittadini che vengono a trovarsi in situazioni di emergenza abitativa, bensì creare l'opportunità, per la persona in difficoltà ed il suo nucleo familiare, di vivere temporaneamente in un ambiente salubre e sicuro, ove poter intraprendere un percorso strutturato di autonomia ed integrazione sociale. A tal fine il Servizio di Housing Sociale prevede come elemento essenziale di ogni progetto l'affiancamento di un tutor, che supporti il nucleo nel graduale raggiungimento e/o consolidamento dell'autonomia di vita, attraverso processi di sviluppo di competenze (in particolare nelle aree relazionali, economiche, abitative e lavorative) ed integrazione all'interno del tessuto sociale e territoriale. L'accesso a tali progettualità avviene esclusivamente tramite segnalazione del Servizio Sociale di base/specialistico titolare della presa in carico del nucleo in emergenza abitativa.

Art.3 - Risorse afferenti al sistema abitare rhodense

Il sistema dell'abitare sociale rhodense è sostenuto da molteplici risorse, con differenti gradi di complessità. Le principali sono messe a disposizione da:

- Amministrazioni Comunali
- Regione Lombardia
- Finanziamento di progettazioni specifiche

Di seguito una tabella di sintesi:

Servizi e Misure	Comunali	Regionali	Finanziamento di progettazioni specifiche
AdaR	X		x
AdaR Community (misure riservate)			x
Housing Sociale	X	x	x
Misure a bando		x	x

Art. 4 - Misure a sostegno dell'abitare

4.1. Misure di primo aggancio:

- Sostegno una tantum subordinato alla stipula di un contratto di locazione a canone concordato

- Sostegno una tantum subordinato al passaggio da contratto di locazione ordinario, in contratto di locazione a canone concordato
- Sostegno per la valorizzazione del patrimonio alloggiativo sfitto al fine della immissione sul mercato di alloggi con contratto di locazione a canone concordato

Le misure di primo aggancio sono promosse dall'Ambito del rhodense attraverso la pubblicazione di bandi o avvisi periodici le cui modalità (tipologia di bando, requisiti di accesso, documentazione da presentare a corredo, risorse a disposizione per singola misura) sono di volta in volta approvate dal Consiglio di Amministrazione di Sercop previo avvallo del Tavolo delle politiche sociali rhodense.

L'erogazione effettiva delle misure di cui al presente articolo è subordinata all'adesione da parte del richiedente alla Community. Si connotano pertanto come "misure di aggancio" finalizzate a promuovere l'adesione da parte di un maggior numero possibile di proprietari cittadini in modo da incrementa l'offerta alloggiativa sul territorio.

4.2 Misure riservate agli iscritti della Community AdaR:

Le misure riservate agi iscritti sono fruibili grazie ad accordi tra Sercop (in rappresentanza dell'Ambito territoriale Rhodense) e Fondazione Welfare Ambrosiano, oppure afferenti a progettazioni ad hoc che sostengono le politiche abitative e comunitarie, che nelle presenti linee guida vogliono proporsi quali misure di un sistema integrato per le politiche abitative:

Le suddette misure sono le seguenti:

Cod.	Denominazione Misura	Sostenuta da
R1	Misura sulla morosità degli inquilini relativamente alle spese condominiali	Sercop tramite progettazione/finanziamento specifico
R2	Bonus rinnovo finalizzato a incentivare il mantenimento della tipologia di contratto a canone concordato	Sercop tramite progettazione/finanziamento specifico
R3	Rimborso spese di adeguamento alloggio per l'inserimento di famiglie in condizione di vulnerabilità	Sercop tramite progettazione/finanziamento specifico
FW1	Credito solidale per gli inquilini	Sercop con Fondazione Welfare Ambrosiano
FW2	Fondo di garanzia per morosità incolpevole	Sercop con Fondazione Welfare Ambrosiano

Le misure riservate agli iscritti possono essere attivate a sportello su richiesta del proprietario o dell'inquilino tramite istanza all'AdaR al verificarsi delle condizioni necessarie per la richiesta stessa, di cui alle presenti linee guida. L'erogazione di tutte le misure sopra richiamate, potrà avvenire fino a esaurimento dei fondi riservati.

Art. 4 - Soggetti beneficiari

Proprietari ed inquilini facenti parte della Community AdaR che presentino i requisiti di cui all'art. 2.2

Art. 5 - Misure riservate agli iscritti all'AdaR Community e Modalità di attivazione

5.1. (R1) Misura sulla morosità incolpevole degli inquilini relativamente alle spese condominiali

Decorso il terzo mese di mancato pagamento del canone di locazione, al netto delle spese accessorie, il proprietario è tenuto a comunicare formalmente ad AdaR la morosità dell'inquilino, utilizzando qualsiasi canale messo a disposizione dall'agenzia, all'inquilino la morosità. La comunicazione dovrà avere forma scritta e data certa.

Entro i 15 giorni successivi all'inoltro della comunicazione, gli operatori AdaR contatteranno l'inquilino e verrà fissato un colloquio al fine di:

- verificare la situazione di morosità e definire un eventuale invio ad altri servizi territoriali (es. servizi sociali, educatore finanziario, Afol, ecc.);
- formulare un piano di rientro delle mensilità precedenti da sottoporre al proprietario;
- verificare la possibilità per l'inquilino di usufruire di misure a sostegno della morosità incolpevole, se disponibili, e più in generale attivare un percorso di accompagnamento finalizzato al rientro della situazione.

Qualora ogni tentativo di sanare la morosità si rivelasse infruttuoso e si arrivasse alla procedura di sfratto, potranno essere riconosciute al proprietario le spese condominiali non pagate per i 12 mesi antecedenti allo sfratto, fino ad un importo massimo di 2.000 euro di rimborso.
Il riconoscimento è subordinato alle seguenti condizioni.

- le spese condominiali devono essere chiaramente individuabili all'interno del contratto di locazione. La quantificazione avverrà in riferimento al consuntivo approvato dal condominio per il periodo di riferimento sopra richiamato. Per porzioni di anno, nel caso in cui il periodo di permanenza dell'inquilino moroso fosse a cavallo di due annualità, il calcolo avverrà sulla base dei dodicesimi. Non verranno riconosciute morosità verificatesi fuori dal periodo di competenza descritto.
- sia presentata da parte del proprietario la documentazione completa relativa alla procedura di sfratto, comprensiva del verbale di rilascio dell'immobile o documentazione equipollente, nonché apposita documentazione che quantifichi l'esatta consistenza della morosità.
- l'inquilino sia un cittadino residente in uno dei 9 comuni dell'Ambito del Rhodense e presenti una condizione comprovata almeno da una delle due opzioni:
  - un ISEE di importo massimo € 30.000,00
  - avere, al momento della stipula, una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse le spese accessorie) sul reddito annuo lordo non superiori al 30%

L'erogazione dell'importo è subordinata alla presentazione presso la sede di ArdaR, utilizzando ogni canale previsto, di tutta la documentazione comprovante il possesso dei requisiti ed il verificarsi delle condizioni sopra descritte, nonché al rispetto delle procedure individuate.

5.2. (R2) Bonus rinnovo

Bonus finalizzato a incentivare il mantenimento della tipologia di contratto a canone concordato per stipule future, solo in caso in cui il contratto precedente si sia chiuso negativamente con lo sfratto dell'inquilino.

In tale caso, il proprietario iscritto alla community AdaR, può presentare richiesta di bonus per la stipula di un nuovo contratto a canone concordato, che preveda l'ingresso in appartamento di un nuovo nucleo familiare.

La richiesta di bonus dovrà essere corredata dalla documentazione attestante l'avvenuto sfratto (verbale di rilascio dell'immobile o documentazione equipollente).

Il bonus sarà di importo pari a 2 mensilità del canone di locazione, al netto di eventuali altre spese accessorie. In ogni caso il bonus non può superare l'importo di €1.000,00 e verrà erogato in seguito alla presentazione del contratto sottoscritto e registrato ai sensi di legge presso la sede di AraR, utilizzando ogni canale previsto.

5.3. (R3) Rimborso spese di adeguamento e valorizzazione dell'alloggio per l'inserimento di famiglie in condizione di vulnerabilità

I proprietari iscritti ad AdaR che intendono stipulare/rinnovare un contratto di locazione mantenendo la formula del canone concordato, possono ottenere un rimborso per le spese di adeguamento dell'alloggio se entro 6 mesi dal termine del contratto di locazione in essere presentando istanza formale all'AdaR.

In caso di nuovo contratto la richiesta dovrà contenere la dichiarazione del proprietario relativa alla disponibilità a concedere in locazione l'immobile a un nucleo familiare segnalato dagli operatori dell'AdaR.
In caso di rinnovo, al fine di ottenere il beneficio economico, il nucleo degli inquilini dovrà presentare una condizione reddituale ISEE di importo non superiore a €30.000,00.
Le richieste saranno valutate in ordine cronologico e soddisfatte fino ad esaurimento dei fondi a disposizione.

Si precisa che:

- il fondo destinato alla presente misura sarà oggetto di programmazione annuale e pertanto dotato di risorse dedicate sulla base delle scelte dal tavolo delle politiche sociali rhodensi;
- Nel caso di impossibilità di soddisfazione della richiesta nell'anno di presentazione dell'istanza, questa sarà istruita negli anni successivi nel rispetto dell'ordine di arrivo nel caso vengano integrati i fondi a disposizione;
- la richiesta dovrà essere presentata entro i termini sopra indicati e dettagliare i lavori che si intendono effettuare, che dovranno tra quelli ammissibili ai sensi del presente articolo e di seguito specificati

Gli interventi di adeguamento ammessi al rimborso, riferiti all'appartamento sono:

- Interventi finalizzati al risparmio energetico: sostituzione serramenti, sostituzione caldaia. Non sono ammissibili rimborsi per acquisto di elettrodomestici.
- Interventi di messa a norma degli impianti tecnologici: impianto gas, elettrico.
- Rifacimenti dei servizi igienico-sanitari: impianto idro-termo sanitario, rifacimento completo del bagno e/o della cucina e/o della parete attrezzata, cambio sanitari e rubinetteria.
- Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche: allargamento porte interne, adeguamento impianto elettrico e delle aperture, servizi igienici
- manutenzione edilizia ordinaria: sono escluse le spese per verniciatura e/o tinteggiatura

I lavori di dettaglio relativi agli interventi ammissibili sono a puro titolo esemplificativo.

Un incaricato di AdaR valuterà preliminarmente il preventivo costi presentato avendo quali parametri di riferimento per la valutazione di congruità il prezziario della Camera di Commercio di Milano

Le spese sostenute saranno rimborsate al proprietario fino a un massimo di euro 4.000,00
L'erogazione avverrà in due tranche:
la prima pari al 50%, a titolo di acconto del rimborso accordato, a seguito della presentazione all'AdaR, di:

- copia delle fatture che attestino le avvenute spese per i lavori di adeguamento, con evidenziazione nell'oggetto del documento dei dati identificativi dell'alloggio che ha fruito degli interventi richiesti (data castali o in alternativa indirizzo e piano dell'alloggio);
- copia ricevute di pagamento (bonifico, scontrino, ricevuta, altra documentazione idonea)

La seconda tranche a saldo del rimborso avverrà previo inoltro di copia del contratto di locazione a canone concordato, registrato ai sensi di legge.
Si precisa che in caso di mancata sottoscrizione del contratto di locazione non si darà luogo all'erogazione del saldo e l'acconto dovrà essere restituito.

Sercop si riserva di effettuare verifiche, anche tramite sopralluogo, circa l'effettiva realizzazione degli interventi di cui è stato chiesto rimborso.

5.4. (Fw1) Credito solidale per gli inquilini

È una misura rivolta all'inquilino che può richiedere un credito fino ad un massimo di € 10.000 per far fronte ad alcune spese strettamente legate alla locazione, quali ad esempio: pagamento del deposito cauzionale per il nuovo contratto, spese di trasloco, pagamento del primo anno di locazione o per brevi episodi di morosità incolpevole.

L'inquilino interessato alla misura può presentare richiesta all'AdaR, la quale in prima battuta fisserà un colloquio con un proprio esperto in ambito finanziario per una prima valutazione sulla sostenibilità del credito. L'esperto indicherà all'inquilino in sede di primo colloquio o anche successivamente, tutta la documentazione e le informazioni necessarie per procedere ai necessari accertamenti.

Ad esito positivo dell'esame di sostenibilità verrà stabilita l'entità del massimo credito erogabile, valutata dall'esperto, in relazione alle condizioni economiche accertate. Attraverso la convenzione in essere tra Sercop e Fondazione Welfare Ambrosiano, tramite una banca erogatrice, si procederà a sottoscrivere il finanziamento. Gli interessi connessi alla somma concessa non saranno posti a carico dell'inquilino richiedente e saranno sostenuti da Sercop. La banca erogatrice potrà svolgere ulteriori accertamenti a sua discrezione che esulano dalla competenza di Sercop e di AdaR. La mancata sottoscrizione del finanziamento per decisioni dell'istituto di credito non potrà essere imputata pertanto ad altri che alla banca stessa.

5.5. (Fw2) Fondo di garanzia per morosità incolpevole

SI precisa che per l'attivazione della presente misura occorre che, in sede di stipula di contratto di locazione presso l'AdaR, le parti abbiamo provveduto a:

- il proprietario alla sottoscrizione della lettera di garanzia a titolo di idoneità a richiedere accesso alla presente misura. Il rilascio della garanzia potrà avvenire anche in un momento successivo alla data di registrazione del contratto di locazione, ma in ogni caso entro e non oltre un anno dalla stessa.
- l'inquilino abbia sottoscritto lettera di impegno a rifondere integralmente a Fondazione Welfare Ambrosiano le somme che saranno eventualmente pagate dalla stessa a fronte di richiesta di attivazione del Fondo di garanzia di cui alla presente misura

Decorso il terzo mese di mancato pagamento del canone di locazione, al netto delle spese accessorie, il proprietario è tenuto a comunicare formalmente ad AdaR la morosità dell'inquilino, utilizzando qualsiasi canale messo a disposizione dall'agenzia, all'inquilino la morosità. La comunicazione dovrà avere forma scritta e data certa.

Entro i 15 giorni successivi all'inoltro della comunicazione, gli operatori AdaR contatteranno l'inquilino e verrà fissato un colloquio al fine di:

- verificare la situazione di morosità e definire un eventuale invio ad altri servizi territoriali (es. servizi sociali, educatore finanziario, Afol, ecc.);
- formulare un piano di rientro delle mensilità precedenti da sottoporre al proprietario;
- verificare la possibilità per l'inquilino di usufruire di misure a sostegno della morosità incolpevole, se disponibili, e più in generale attivare un percorso di accompagnamento finalizzato al rientro della situazione.

Qualora ogni tentativo di sanare la morosità si rivelasse infruttuoso e si arrivasse alla procedura di sfratto, potrà essere riconosciuto al proprietario il rimborso di spese del canone di locazione non pagate per un massimo di 18 mesi, avvalendosi della garanzia sottoscritta in sede di adesione alla Community ed emessa da Fondazione Welfare Ambrosiano. La garanzia potrà essere attività solo nel caso di accertata morosità incolpevole dell'inquilino in attuazione dell'accordo sottoscritto tra il Comune di Milano e l'azienda speciale

consortile Sercop., ai sensi dell'art.15, L.241/1990, attraverso l'utilizzo dei Fondi ivi destinati nell'ambito del programma operativo nazionale città metropolitane 2014-2020.

Il riconoscimento è subordinato alle seguenti condizioni:

- l'inquilino sia un cittadino residente in uno dei 9 comuni dell'Ambito del Rhodense e presenti le seguenti condizioni di vulnerabilità e comprovata attraverso:
  - un ISEE di importo massimo € 40.000,00 /ISE € 35.000
  - l'ammontare del canone mensile di locazione ecceda il il 30% dei redditi complessivi percepiti nel presente dai componenti del nucleo
- l'inquilino versi in una condizione di morosità incolpevole ai sensi dell'art. 6 comma 5, del D.L. 31 agosto 2013, n° 102, convertito in legge 28 ottobre 2013, n° 202;
- l'ammontare dei canoni di locazione dovuti siano chiaramente individuabili all'interno del contratto di locazione;
- sia presentata da parte del proprietario la documentazione completa relativa alla procedura di sfratto, comprensiva del verbale di rilascio dell'immobile o documentazione equipollente insieme alla eventuale fattura e/o parcella quietanzata del legale, copia del decreto ingiuntivo per il recupero del credito, se esercitato, nonché apposita certificazione che quantifichi l'esatta consistenza della morosità con l'indicazione puntuale di tutte le specifiche voci di costo suindicate

Si precisa che la garanzia copre esclusivamente i canoni non corrisposti da cui sarà detratto il deposito cauzionale eventualmente nelle disponibilità del proprietario. Le spese legali sostenute per portare a termine la procedura di sfratto non sono incluse nella garanzia.
L'erogazione dell'importo è subordinata:

- alla presentazione da parte del proprietario, presso la sede di AdaR, utilizzando ogni canale previsto, di tutta la documentazione comprovante il possesso dei requisiti ed il verificarsi delle condizioni sopra descritte, nonché il rispetto delle procedure individuate

- alla sottoscrizione da parte dell'inquilino di un piano di rientro, di durata non inferiore ai 12 mesi, delle spese riconosciute al proprietario. Il piano è concordato tra l'inquilino e Fondazione Welfare Ambrosiano, tramite la facilitazione degli operatori di AdaR. Saranno esclusi dall'obbligo di rimborso, esclusivamente i conduttori per i quali sia stata eventualmente riscontrata una situazione di oggettiva e conclamata impossibilità alla restituzione. L'impossibilità alla restituzione è verificata qualora l'inquilino si trovi nelle condizioni di morosità incolpevole a seguito di una consistente riduzione del reddito. La perdita o consistente riduzione della capacità reddituale può essere riconducibile a una delle cause di cui all'art.1 dell'Allegato A alla deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. X/5644 del 03/10/2016, fatte salve le successive modifiche e integrazioni. e come meglio dettagliato. La consistente riduzione di reddito, riconducibile alle cause di cui sopra, si verifica quando il rapporto canone/reddito raggiunge un'incidenza superiore al 30%. La verifica è effettuata considerando il canone di locazione (escluse spese accessorie) e il reddito complessivo a fini IRPEF.

Art. 6 - Impegni degli iscritti alla Community AdaR

L'adesione all'AdaR Cmmunity ed il conseguente accesso a relativi benefici e garanzie prevede che i membri si assumano obblighi e responsabilità, connessi e strumentali rispetto al funzionamento effettivo del "Sistema Abitare Rhodense" sopra descritto.

6.1. Iscritti proprietari

Con la sottoscrizione del modulo di adesione alla Community il proprietario si impegna a:

- effettuare comunicazioni puntuali all'AdaR, utilizzando i canali messi a disposizione dall'Agenzia, relativamente ad ogni circostanza che possa attivare le misure descritte nel presente documento o, in generale, a prevenire situazioni di emergenza che possano sfociare nella risoluzione del contratto a canone concordato in essere.

- comunicare tempestivamente la perdita dei requisiti per la permanenza nella community Adar quale, a titolo esemplificativo, la scadenza o la risoluzione anticipata del contratto di locazione a canone concordato, qualora non si proceda ad una nuova stipula.
- aggiornare puntualmente AdaR rispetto ad ogni informazione relativa all'alloggio ed all'andamento del contratto di locazione
- leggere e conoscere le presenti linee guida per l'attivazione delle misure
- non colludere con l'inquilino per ottenere illecitamente benefici nei casi in cui non ne ricorrano le condizioni (a titolo di mero esempio, dichiarare morosità inesistenti, non comunicare la conclusione del contratto, non comunicare il sopravvenuto incasso di canoni e spese condominiali per i quali si è richiesta l'attivazione di misure)
- Adempiere a tutti gli impegni assunti con l'inquilino e con AdaR con la diligenza del buon padre di famiglia

6.2. Iscritti inquilini

Con la sottoscrizione del modulo di adesione all'AdaR Community il conduttore si impegna a:

- utilizzare l'appartamento preso in locazione nel rispetto della destinazione ad uso abitativo, nel rispetto dell'art. 1587 e ss del Codice Civile e di tutta la normativa di riferimento in tema di locazioni
- collaborare con la massima trasparenza con gli operatori di AdaR per la valutazione della eventuale condizione di vulnerabilità, come sopra descritta, nonché fornire la propria disponibilità ad accogliere il supporto, la consulenza, gli invii proposti dagli operatori al fine di scongiurare il verificarsi della suddetta condizione, o di qualsiasi altra circostanza che possa condurre a morosità.
- effettuare comunicazioni puntuali all'AdaR, utilizzando i canali messi a disposizione dall'Agenzia, relativamente ad ogni circostanza che possa attivare le misure descritte nel presente documento o, in generale, a prevenire situazioni di emergenza che possano sfociare nella risoluzione del contratto a canone concordato in essere.
- comunicare tempestivamente la perdita dei requisiti per la permanenza nella community Adar quale, a titolo esemplificativo, la scadenza o la risoluzione anticipata del contratto di locazione a canone concordato, qualora non si proceda ad una nuova stipula.
- aggiornare puntualmente AdaR rispetto ad ogni informazione relativa all'alloggio ed all'andamento del contratto di locazione
- leggere e conoscere le presenti linee guida per l'attivazione delle misure
- non colludere con il proprietario per ottenere illecitamente benefici nei casi in cui non ne ricorrano le condizioni (a titolo di mero esempio, dichiarare morosità inesistenti, non comunicare la conclusione del contratto, non comunicare il sopravvenuto incasso di canoni e spese condominiali per i quali si è richiesta l'attivazione di misure)
- Adempiere a tutti gli impegni assunti con il proprietario e con AdaR con la diligenza del buon padre di famiglia

UFFICIO PIANO

VERBALE SINTETICO DELLA RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SINDACI DEL DISTRETTO N. 2 DI RHO

Il giorno 14 Marzo 2019, alle ore 09:30, presso la sede del Comune di Rho -Sala Consiliare è stata convocata la riunione dell'Assemblea dei Sindaci per discutere dei seguenti odg:

- Esame ed approvazione Accordo di programma per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-sanitari
- Approvazione documento Piano triennale sociale di Zona 2018-2020 ai sensi della Dgr 7631/2017
- Approvazione Linee guida del sistema abitare rhodense e relativi allegati
- Approvazione Piano Operativo Fondo Non Autosufficienze 2018 – Dgr 1253/2019
- Varie ed eventuali

Risultano presenti:

Pietro Romano	Sindaco del Comune di Rho	Presidente
Veronica Cerea	Assessore ai Servizi sociali Comune di Arese	Delegata
Daniela Calvanese	Assessore ai Servizi sociali Comune di Cornaredo	Delegata
M. Cecilia Scaldalai	Assessore ai Servizi sociali Comune di Lainate	Delegata
Maria Rosa Belotti	Sindaco Comune di Pero	
Vincenzo Magistrelli*	Sindaco di Pogliano M.se	
Sara Santagostino	Sindaco di Settimo M.se	

Risultano assenti

Angelo Bosani	Sindaco di Pregnana M.se	
Guido Sangiovanni	Sindaco di Vanzago	

Assistono:

Di Bartolo Annamaria	Responsabile Ufficio di Piano	
Primo Mauri	Presidente CdA di Sercop	
Ciceri Guido	Direttore Generale Sercop	
Maurizio Bersani	ATS Città Metropolitana di Milano (Direttore UOC Vigilanza strutture sanitarie)	
Sandro Fumagalli	Direttore UOC Welfare e Fragilità– ASST Rhodense	
Diego Maltagliati	Direttore sociosanitario ASST Rhodense	
Annamaria Stragapede	Assistente di direzione ASST Rhodense	

Presiede la seduta il presidente dell'Assemblea distrettuale: Avv. Pietro Romano

1. Esame ed approvazione Accordo di programma per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-sanitari

Il Direttore di Sercop illustra il documento Accordo di Programma (Allegato 1) per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-sanitari. La struttura del documento è stata condivisa all'interno delle Cabina di Regia territoriale ATS, ASST e Uffici di Piano e utilizzata in qualità di strumento omogeneo da tutti gli ambiti territoriali afferenti al territorio di competenza di ATS Città Metropolitana di Milano.

Esaminato l'allegato, al termine della discussione, i presenti approvano all'unanimità la bozza di accordo di programma proposta, presente in allegato (Allegato 1). L'allegato 1 costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2. Approvazione documento Piano triennale sociale di Zona 2018-2020 ai sensi della Dgr 7631/2017

Il Direttore di Sercop illustra in forma sintetica e schematica la struttura del documento PdZ per la triennalità 2018-2020 (Allegato 2). Precisa che il Piano è stato redatto seguendo le indicazioni e le linee guida previste dalla Dgr 7631/17 e quelle pervenute dalle Cabina di Regia territoriali di ATS Città Metropolitana.
Viene illustrato il percorso partecipato con il quale si è promossa la partecipazione degli stakeholder interni ed esterni, in particolare il lavoro condotto nel corso di tutto l'anno 2018 dal tavolo delle politiche sociali rhodensi e la giornata pubblica di avvio dei tavoli di lavoro dello scorso 6 Novembre 2018.
Vengono letti, esaminati e condivisi gli obiettivi della programmazione sociale, socio-assistenziale e quelli di carattere strategico che si è scelto di perseguire nella triennalità del piano.

Esaminato l'allegato, al termine della discussione, i presenti approvano all'unanimità la bozza di documento Piano Triennale di Zona 2018-2020, presente in allegato (Allegato 2) L'allegato 2 costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

3. Approvazione Linee guida del sistema abitare rhodense e relativi allegati

La Responsabile dell'Ufficio di Piano relazione in merito all'odg, richiamando le principali progettazioni che ad oggi sostengono il sistema abitare Rhodense:

- Il progetto "RiCA: Rigenerare Comunità e Abitare verso Human Technopole", presentato a valere sul Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie di cui al D.P.C.M. 25 maggio 2016, promosso dalla Presidenza del Consiglio,
- Il "Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane 2014-2017" (PON METRO), con azioni sinergiche con l'Agenzia Milano Abitare,

Le due esperienze sopra richiamate rappresentato l'occasione di implementare le politiche abitative del Rhodense, gettando le basi per costituire un vero e proprio "sistema".
Il suddetto sistema si articola in tre linee d'azione:

- Emergenza abitativa. A fronte di una grave situazione di fragilità sociale, connotata dalla perdita dell'abitazione, viene fornito un servizio che prevede la messa a disposizione un alloggio temporaneo e l'avvio di un accompagnamento educativo finalizzato al recupero dell'autonomia
- Abitare sociale temporaneo. Dedicato a persone o nuclei familiari che non vivono situazioni di gravi emergenze ma che - in coincidenza di un periodo transitorio di difficoltà - hanno la necessità di un sostegno temporaneo per garantirsi un'abitazione.
- Autonomia abitativa. Linea d'azione di carattere innovativo sperimentale, basata sulla costruzione di una offerta alloggiativa mista pubblico-privato, che ha come presupposto l'emersione dello sfitto e l'introduzione sul mercato privato di alloggi a canone calmierato, attraverso la promozione degli Accordi locali (ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) e del conseguente ricorso sistematico allo strumento contrattuale del contratto a canone concordato

Al fine di rendere l'accesso omogeneo ai cittadini senza rendere difficoltoso l'individuazione delle misure a disposizione messe a disposizione dai programmi, il Tavolo Politico di concerto con l'Ufficio di Piano e l'UO Housing di Sercop hanno elaborato delle Linee Guida che ridisegnano il sistema e definiscono le regole per l'accesso alle misure previste, sia quelle di "primo aggancio" che quelle di lungo periodo in favore di proprietari ed inquilini che hanno svelto di sottoscrivere un contratto di locazione a canone concordato.

Vengono descritte e illustrate nel dettaglio le Linee guida e i bandi allegati (Allegati 4, 5.1, 5.2, 5.3.) inclusa la campagna di comunicazione #unacasatantivantaggi a sostegno delle iniziative previste.

Segue discussione tra i presenti.
Al termine della discussione, i presenti all'unanimità:

- **Approvano Linee guida del sistema abitare rhodense (Allegato 4), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione**
- **Approvano i bandi connessi alla campagna di lancio del nuovo sistema integrato dell'abitare rhodense #unacasatantivantaggi (Allegati 5.1, 5.2, 5.3), parte integrante e sostanziale della presente deliberazione**
- **di dare mandato alla Responsabile dell'Ufficio di Piano per tutti gli adempimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione.**

4. Approvazione Piano Operativo Fondo Non Autosufficienze 2018 – Dgr 1253/2019

Il Direttore espone la proposta delle modalità di erogazione del buono sociale per persone con disabilità grave e anziani non autosufficienti, già oggetto di diversi livelli di condivisione sia di matrice tecnica che politica di seguito sinteticamente riportati:

- Coinvolgimento delle Assistenti Sociali dei comuni del Rhodense attraverso il Tavolo di coordinamento delle assistenti sociali d'Ambito e il Laboratorio Triage. Quest'ultimo oltre alla presenza delle operatrici comunali è presieduto anche dagli operatori di Asst che erogano la misura B1, sempre finanziata dal medesimo Fondo. Gli operatori hanno formulato proposte tecniche relativamente: alle modalità di valutazione congiunta dei casi richiedenti accesso al beneficio, individuazione congiunta dei criteri di priorità per la formulazione delle graduatorie, modalità di connessione e segnalazione dei beneficiari della B1 in possesso dei requisiti di accesso per l'erogazione dello strumento misura B2 c.d. "Buono sociale mensile per progetti di vita indipendente";
- Coinvolgimento del Tavolo delle Politiche Sociali Rhodense per quanto riguarda proposte in merito alla suddivisione delle risorse a disposizione, i requisiti di accesso alle misure, le entità dei buoni/voucher. I criteri driver delle scelte sono stati quelli di salvaguardare la continuità con il passato, e rispetto dei vincoli previsti dalla normativa regionale;
- Condivisione e socializzazione della proposta finale nella Cabina di Regia di ATS, nella quale ATS svolge un ruolo di coordinamento con funzioni di omogeneizzazione delle scelte avanzate da tutti gli Ambiti territoriali afferenti al bacino territoriale di riferimento

La proposta di avviso è stata costruita seguendo le indicazioni illustrate nella DGR 1253/2019, con la quale deve essere approvato il Programma regionale di interventi relativi al Fondo Non Autosufficienza 2018, da realizzarsi da parte degli Ambiti territoriali per l'erogazione di interventi a favore delle persone con disabilità grave o comunque in condizione di non autosufficienza. In continuità con le annualità precedenti, precisa che la Delibera Regionale individua dettagliatamente le regole per l'utilizzo delle risorse a disposizione confermando la natura di fondo con un forte vincolo di destinazione.
Le risorse assegnate all'Ambito territoriale ammontano complessivamente a € 416.869
I Bandi a scadenza, suddivisi per tipologia di utenza (anziani e disabili) verranno pubblicati a partire dal 2 maggio 2019 e rimarranno aperti per almeno 30 giorni. A tutti i richiedenti verranno effettuate le visite domiciliari per la valutazione finalizzata alla costruzione della graduatoria del beneficiario. Come per le annualità precedenti lo strumento "buono sociale mensile per progetti di vita indipendente" potrà essere attivato a sportello attraverso la connessione con l'equipe congiunta Ambito – ASST e solo

successivamente all'impossibilità di avviare un percorso di vita indipendente attraverso altri canali di finanziamento (es. PRO.VI. di cui l'Ambito del Rhodense è attuatore).

Segue discussione tra i presenti.
Al termine della discussione, i presenti all'unanimità:

- **Approvano il Piano Operativo – FNA 2018 (Allegato 3)**
- **di dare mandato alla Responsabile dell'Ufficio di Piano per tutti gli adempimenti necessari all'attuazione della presente deliberazione.**

L'assemblea si conclude alle ore 11:30
Visto e approvato.
Per l'Assemblea:

La responsabile dell'Ufficio di Piano
(Annamaria Di Bartolo)

Il Presidente dell'Assemblea
(Avv. Pietro Romano)