



## LINEE OPERATIVE - GESTIONE FONDO DI GARANZIA PER LE MOROSITÀ'

Le presenti linee operative sono funzionali all'attuazione della convenzione per la realizzazione del modello sperimentale di Milano Abitare -Agenzia Sociale per la Locazione, stipulata tra il Comune di Milano e il RTI rappresentato da Spazio Aperto Servizi società cooperativa sociale ONLUS in data 22/12/2021, secondo quanto previsto nel Piano operativo, atti integrativi e Linee Operative, nonché all'attuazione di quanto previsto da DGR 1032 del 5.12.2013 e successive disposizioni ed hanno la finalità definire le modalità di attivazione e di funzionamento del Fondo di Garanzia per le morosità

Con il **Fondo di Garanzia per le morosità** (di seguito il "Fondo") si persegue l'obiettivo di incentivare i proprietari/gestori/titolari di immobili affinché sottoscrivano un contratto di locazione a canone concordato a fronte della concessione di una garanzia, per tutta la durata del contratto, a copertura di eventuali successive morosità del conduttore.

La Garanzia è costituita dall'impegno dell'Agenzia Milano Abitare a rifondere il locatore, in caso di morosità del conduttore e di conseguente esecuzione di sfratto, fino a un importo massimo pari al valore di 18 mensilità del canone di locazione, a copertura, **nei limiti delle risorse disponibili**, dei canoni non versati e delle spese legali sostenute.

Nel caso di erogazione di somme da parte del Fondo, Milano Abitare e il Comune di Milano si surrogheranno al locatore nel diritto di credito vantato nei confronti del conduttore, con conseguente obbligo del conduttore di provvedere al pagamento nei confronti di Milano Abitare, attraverso un pagamento dilazionato della durata di 12 mesi o del periodo maggiore espressamente convenuto per iscritto con Milano Abitare. Alla scadenza convenuta per il piano di rientro, il conduttore rimarrà tenuto a versare le somme residue dovute esclusivamente in favore del Comune di Milano. Sono esclusi dall'obbligo di provvedere al rimborso nei confronti di Milano Abitare i conduttori nei cui confronti sia stata riconosciuta la condizione di morosità incolpevole.

### ACCESSO AL FONDO DI GARANZIA

Possono accedere al Fondo i Locatori e conduttori che abbiano sottoscritto un **contratto di locazione a canone concordato** di unità immobiliare ad uso abitativo relativo ad un **alloggio situato nel Comune di Milano** (ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L 431/98 e dal D.M. 16/01/2017 e secondo quanto previsto dall'Accordo locale per la Città di Milano). Il **contratto di locazione dovrà essere registrato e avere la relativa attestazione bilaterale** oppure dovrà essere stato stipulato con assistenza da parte delle organizzazioni rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini, salvo per i casi di immobili oggetto di convenzioni con il Comune di Milano per i quali attestazione non è necessaria.

La **domanda di accesso al Fondo** può essere presentata con apposita modulistica (**ALL A - Modulo Proprietario e ALL B- Modulo Inquilino**) da inviare (via mail) a Milano Abitare **entro 12 mesi dalla registrazione del contratto di locazione**, allegando la documentazione prevista.

Al momento della richiesta di accesso al Fondo di Garanzia **il conduttore non deve essere moroso**, deve possedere un **ISEE del nucleo familiare non superiore a € 40.000,00**, deve avere una **percentuale di incidenza del canone di locazione** (escluse le spese accessorie) sul reddito complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare **non superiore al 30%**. Il conduttore deve **sottoscrivere un impegno nei confronti di Milano Abitare** al rimborso delle somme corrispondenti a quanto versato dal Fondo al Locatore nel caso in cui quest'ultimo si avvalga del Fondo, con facoltà di valersi di un pagamento dilazionato in 12 mesi, fatto salvo il più lungo termine convenuto per iscritto con Milano Abitare.

Il Locatore e il conduttore richiedenti dovranno essere registrati a Milano Abitare e presentare relativa richiesta di accesso al Fondo di Garanzia, in coerenza con i requisiti previsti.

L'ammissione al Fondo è consentita per tutta la durata del contratto, cessa anticipatamente in caso di erogazione da parte del Fondo dell'importo massimo pari a 18 mensilità del canone oppure in caso di scioglimento anticipato del contratto di locazione. Gli effetti giuridici della Garanzia avranno inizio dal momento in cui Milano Abitare procederà alla formale ammissione al Fondo.



## REQUISITI PER L'ACCESSO AL FONDO DI GARANZIA

### REQUISITI PER IL PROPRIETARIO/LOCATORE

L'accesso al Fondo è riservato ai locatori, proprietari, gestori oppure titolari di immobili, persone fisiche o giuridiche, di uno o più immobili sito/i nel Comune di Milano, che abbiano **stipulato un contratto di locazione a canone concordato, attestato e regolarmente registrato**, per un alloggio sito nel Comune di Milano con un conduttore registrato a Milano Abitare che abbia sottoscritto una richiesta di accesso al Fondo di Garanzia e possieda i requisiti previsti di ammissione. **Il locatore deve essere registrato a Milano Abitare e deve presentare richiesta di accesso al Fondo di Garanzia a Milano Abitare.**

L'accesso al Fondo di Garanzia di Milano Abitare può essere **richiesto entro 12 mesi dalla registrazione del contratto di locazione.**

### REQUISITI DELL'INQUILINO/ CONDUTTORE

L'accesso al Fondo è riservato a conduttori che abbiano stipulato un contratto di locazione a canone concordato per un alloggio sito nel Comune di Milano con locatori che siano registrati a Milano Abitare e che abbiano fatto richiesta di accesso al Fondo di Garanzia e possiedano i requisiti di ammissione. I conduttori devono essere iscritti a Milano Abitare e sottoscrivere richiesta di accesso al Fondo di Garanzia a Milano Abitare.

I conduttori devono possedere congiuntamente i seguenti requisiti:

- avere una percentuale di incidenza del canone di locazione (escluse spese accessorie) sul reddito complessivo ai fini IRPEF del nucleo familiare non superiore al 30%;
- non essere inadempienti all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione;
- impegnarsi nei confronti di Milano Abitare e del Comune di Milano al rimborso delle somme corrispondenti a quanto versato dal Fondo al locatore nel caso in cui quest'ultimo si avvalga della garanzia del Fondo, attraverso un piano di rientro della durata di 12 mesi fatta salva la possibilità di convenire per iscritto con Milano Abitare un termine più lungo, comprensivo del debito maturato a titolo di canoni di locazione non versati e di spese legali dovute, che verrà attivato in caso di escussione della garanzia con surrogazione nel diritto credito da parte di Milano Abitare quale gestore del Fondo e, alla scadenza del piano di rientro, del Comune di Milano quale destinatario dei fondi regionali per la costituzione del Fondo.

Il conduttore dovrà inoltre essere in possesso di tutti i seguenti requisiti

- a) avere cittadinanza italiana o di un paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possedere un regolare permesso di soggiorno valido che ne attesti la permanenza e l'idoneità a conferma dello scopo e delle condizioni di soggiorno;
- b) essere residente nel Comune di Milano, ovvero essere residente in altro comune ed esercitare la propria attività lavorativa principale o prevalente oppure attività di studio nel Comune di Milano o nella Città Metropolitana di Milano, ovvero essere in corso di trasferimento nel Comune di Milano;
- c) essere in possesso di un ISEE fino al limite massimo di € 40.000,00; (attestazione rilasciata dall'INPS o dagli intermediari incaricati della ricezione della Dichiarazione Sostitutiva Unica dei redditi relativa al nucleo familiare ex D.P.C.M. 159/2013, es. Centri di Assistenza Fiscale -CAF);
- d) trovarsi in una condizione di difficoltà nel sostenere il pagamento di un canone sul libero mercato;
- e) essere registrato a Milano Abitare;
- f) non essere, o non essere stato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, moroso o inadempiente rispetto agli impegni assunti nei confronti dell'Agenzia Milano Abitare;
- g) essere in possesso dei seguenti requisiti relativi alle disponibilità immobiliari:
  1. non essere titolare, il richiedente o altro componente del nucleo familiare (anche pro quota), di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nella Città Metropolitana di Milano;
  2. non aver beneficiato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di precedenti assegnazioni, tuttora in essere, in proprietà immediata o futura di alcun alloggio realizzato con contributi pubblici (l'immobile si considera fruibile e adeguato rispetto alle esigenze del nucleo familiare secondo le indicazioni e i parametri di cui al R.R.1/2004, art.8, comma 1 g).



3. non aver beneficiato, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, qualora il contratto relativo all'alloggio oggetto dei benefici sia ancora valido o sempre che l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
4. non essere titolare, il richiedente o altro componente del nucleo familiare, di alloggio di edilizia residenziale pubblica in locazione sul territorio nazionale al momento della richiesta, purché non sia dimostrata la disponibilità a rinunciare all'alloggio.

## COMUNICAZIONE DI INTERESSE ALL'ATTIVAZIONE DELLA GARANZIA

Al verificarsi di una **morosità pari a 6 mensilità** il proprietario/locatore è tenuto alla messa in mora dell'inquilino e qualora non ottenga riscontro, è tenuto a **inviare comunicazione** (raccomandata R/R) entro 60 gg a Milano Abitare (**ALL C**), manifestando il proprio interesse a richiedere l'attivazione del Fondo nel caso di esecuzione dello sfratto per morosità.

Qualora il Locatore, ottenuto il provvedimento giudiziale esecutivo di sfratto, voglia procedere con l'escussione della garanzia con relativa richiesta del contributo, dovrà presentare formale domanda di escussione della garanzia come di seguito indicato.

## ATTIVAZIONE DEL FONDO - ESCUSSIONE DELLA GARANZIA

Il Fondo di Garanzia è attivabile nel caso di **morosità del conduttore pari o superiore a 6 mensilità** e a fronte di **provvedimento giudiziale esecutivo di sfratto** per morosità ed ha la finalità di tenere indenne il Locatore delle connesse inadempienze del conduttore e delle conseguenti spese legali affrontate per portare a termine la procedura di sfratto, nei limiti di una somma massima pari a 18 mensilità del canone di locazione indicato nel relativo contratto e nei limiti delle risorse disponibili.

La richiesta di escussione della garanzia a valere sul Fondo e l'erogazione delle somme previste potrà avvenire, ad **avvenuto rilascio dell'alloggio** a seguito della **procedura di sfratto** per morosità mediante trasmissione a Milano Abitare da parte del Locatore della richiesta di attivazione della garanzia con documentazione completa relativa alla procedura di sfratto, comprensiva del verbale di rilascio dell'immobile insieme alla **fattura e/o parcella quietanzata del legale entro i limiti dell'importo liquidato dal Tribunale**, nonché **apposita certificazione che quantifichi l'esatta consistenza della morosità** con indicazione analitica di tutte le specifiche voci di costo suindicate.

Si precisa inoltre che l'importo erogabile dal Fondo è da considerarsi al netto di eventuali somme già incassate dal Locatore per le morosità maturate e per spese legali per il tramite del deposito cauzionale ed in seguito ad iniziative intraprese direttamente dal Locatore. Si precisa, pertanto, che il Fondo opererà nei limiti dei canoni non corrisposti dal conduttore che non siano stati recuperati dal Locatore all'esito della procedura di sfratto.

In presenza di ulteriori garanzie costituite a favore del Locatore, la garanzia da parte del Fondo potrà essere attivata soltanto successivamente alle escussioni delle altre garanzie e nei limiti dell'importo del debito residuo.

La **richiesta di attivazione della garanzia del Fondo** dovrà essere presentata a Milano Abitare, a seguito del rilascio dell'alloggio in conseguenza della esecuzione dello sfratto, **a pena di decadenza**, entro 60 giorni dall'avvenuto rilascio, attraverso formale richiesta da inviare (raccomandata R/R) a Milano Abitare (**ALL D**) allegando la documentazione prevista.

## EROGAZIONE RISORSE E PROCEDURA PER IL RECUPERO DELLE SOMME EROGATE

La garanzia del Fondo opera limitatamente alle somme dovute dal Conduttore e alle conseguenti spese legali affrontate per portare a termine la procedura di sfratto, nei limiti della somma pari a 18 mensilità del canone di locazione indicato nel relativo contratto presentato al momento della richiesta di ammissione al Fondo.

L'erogazione dei contributi avverrà **fino a esaurimento dei fondi assegnati**, pari ad almeno il 25% della somma complessivamente garantita sui contratti assistiti dal Fondo di Garanzia.

Le risorse utilizzate per la costituzione del Fondo sono di carattere rotativo, pertanto, Milano Abitare ed il Comune di Milano si surrogheranno nel diritto di credito del Locatore e procederà al recupero delle somme erogate nei confronti del conduttore, fatti salvi i casi di morosità incolpevole. In seguito all'erogazione del contributo al Locatore, il conduttore sarà tenuto a rifondere all'Agenzia Milano Abitare e, successivamente, comunque al Comune di Milano, l'importo versato, attraverso un piano di rientro della durata di 12 mesi, fatta salva la più lunga dilazione convenuta per iscritto individualmente con l'Agenzia, secondo le seguenti modalità.

Tutte le somme versate dal conduttore in virtù del piano di rientro saranno nuovamente destinate da Milano Abitare al Fondo.

Alla scadenza dei 12 mesi (o del più lungo termine convenuto tra le parti) del piano di rientro, Milano Abitare non avrà alcuna obbligazione di pagamento nei confronti del Fondo e/o del Comune di Milano, che sarà libero di far valere il credito residuo nei confronti del conduttore.

Sono esclusi dall'obbligo di rimborso 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 abbia ottenuto il riconoscimento della condizione di morosità incolpevole con apposita comunicazione degli uffici competenti.

Milano Abitare si impegna a monitorare l'andamento dei piani di rientro, in particolare per quanto riguarda le inadempienze, e a comunicare al Comune di Milano nell'ambito delle attività di coprogettazione e gestione ogni risultanza del processo di monitoraggio. Milano Abitare non è in alcun caso responsabile nei confronti del Comune per gli impegni di rimborso dei conduttori. Milano Abitare si impegna a utilizzare le somme rimborsate dai conduttori per incrementare le risorse disponibili per l'erogazione delle prestazioni.

L'Agenzia si riserva di verificare, anche con la collaborazione degli uffici comunali, la **veridicità delle dichiarazioni** rilasciate dai richiedenti nei 5 anni precedenti. Eventuali **dubbi o controversie** che dovessero insorgere in merito alla sussistenza dei requisiti di ammissione al contributo richiesto saranno rimesse alla valutazione dell'Amministrazione nell'ambito delle attività di coprogettazione e gestione nelle forme e con le modalità previste dalla convenzione per la realizzazione del modello sperimentale di Agenzia Sociale per la Locazione stipulata tra il Comune di Milano e il RTI rappresentato da Spazio Aperto Servizi società cooperativa sociale ONLUS in data 22/12/2021 e conseguenti atti attuativi.

La concessione del contributo potrà essere annullata o revocata e sarà dovuta la restituzione delle somme che fossero già state erogate, qualora anche a seguito di controlli a campione, dovesse riscontrarsi l'**insussistenza dei presupposti** previsti per la concessione del contributo.

Si precisa che la concessione del contributo opererà nei limiti dei **fondi resi disponibili** dal Comune di Milano e fino all'esaurimento degli stessi. Nessuna responsabilità viene assunta da Milano Abitare quale soggetto attuatore per quanto riguarda la disponibilità dei fondi di esclusiva competenza comunale.

Si evidenzia che, ferme restando le responsabilità penali previste per legge per il caso di **dichiarazioni mendaci**, ai sensi dell'art. 75 D.P.R. 445/2000, qualora dai controlli esperiti emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, il dichiarante decadrà dai benefici eventualmente conseguenti alla dichiarazione non veritiera con conseguente obbligo di restituzione delle somme che fossero già state erogate e con il divieto di accesso a contributi, finanziamenti e agevolazioni per i due anni successivi.



## DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI ACCESSO AL FONDO DI GARANZIA

### A. DOCUMENTI DEL PROPRIETARIO/LOCATORE:

1. copia del documento di riconoscimento in corso di validità. In caso di cittadino extra-UE: permesso di soggiorno o copia di richiesta di rinnovo e/o carta di soggiorno in corso di validità (per tutti coloro che sono citati nel contratto);
2. copia del codice fiscale (per tutti coloro che sono citati nel contratto di locazione);
3. titolo di proprietà dell'alloggio oggetto del contratto/visura catastale aggiornata da cui si evincano i dati relativi alla proprietà, ovvero documentazione attestante il titolo del diritto di godimento del bene;
4. copia del contratto di locazione a canone concordato, sottoscritto e registrato;
5. copia attestazione bilaterale, quando prevista, di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione rispetto all'Accordo locale per la città di Milano;
6. eventuale procura/delega, con relativa carta di identità, rilasciata da tutti i comproprietari dell'unità immobiliare locata in favore del comproprietario sottoscrittore del presente modulo ad agire in nome e per conto loro.

In caso di proprietà in capo a società o altra persona giuridica:

- procura o atto dei poteri di rappresentanza della società per il compimento del presente atto;
- visura camerale.

### B. DOCUMENTI DELL'INQUILINO/CONDUTTORE

1. copia del documento di riconoscimento in corso di validità del conduttore. In caso di cittadino extra-UE: permesso di soggiorno o copia di richiesta di rinnovo e/o carta di soggiorno in corso di validità;
2. copia del codice fiscale del conduttore;
3. attestazione ISEE del conduttore in corso di validità (ISEE fino al limite massimo di € 40.000,00);
4. nel caso di conduttore non residente a Milano: copia della documentazione che attesta l'attività lavorativa oppure iscrizione e percorsi di studio nella città di Milano e/o nella città Metropolitana
5. Documenti reddituali comprovanti la situazione lavorativa (es: lavoratore dipendente: CUD, ultime due buste paga e contratto di lavoro; lavoratore autonomo: bilancino, Unico) e documentazione relativa ad altri redditi percepiti.

## DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI ATTIVAZIONE DEL FONDO- ESCUSSIONE DELLA GARANZIA

1. Provvedimento giudiziale esecutivo di sfratto;
2. Documentazione attestante l'avvenuto rilascio dell'immobile;
3. Fattura/parcella quietanzata del legale relative alla procedura di sfratto nei limiti delle spese liquidate dal Tribunale;
4. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà contenente l'esatta consistenza delle morosità con indicazione puntuale di tutte le voci di costo.

## GESTIONE DELL'ISTRUTTORIA E DELL'EROGAZIONE

1. Proprietario/Locatore e Inquilino/Conduttore presentano (via mail) **domanda di accesso al Fondo di Garanzia a Milano Abitare** utilizzando la modulistica predisposta (**ALL A- Modulo Proprietario e ALL B - Modulo inquilino**), allegando la documentazione indicata.
2. Milano Abitare raccoglie la documentazione presentata dal locatore e dal conduttore, verifica la completezza formale della domanda e dei documenti presentati, verifica l'incidenza del canone sul reddito, che non dovrà essere superiore al 30%, verifica la coerenza della richiesta rispetto ai requisiti previsti.
3. Milano Abitare, tenuto conto delle disponibilità delle risorse, **comunica l'ammissione al Fondo di Garanzia** e provvede all'attivazione del Fondo accantonando le risorse previste (25% del valore assoluto garantito).
4. Il proprietario/locatore, effettuata la messa in mora per 6 mensilità, comunica a Milano Abitare (via raccomandata R/R) **l'interesse all'attivazione della garanzia (ALL C)**.



5. Il proprietario/locatore presenta (via raccomandata R/R) **domanda di attivazione del Fondo di Garanzia con richiesta di escussione della Garanzia** a Milano Abitare, mettendo in copia anche l'inquilino/conduttore con apposita modulistica (**ALL D**) allegando la documentazione prevista (esecuzione di sfratto, rilascio immobile, spese sostenute).
6. Milano Abitare acquisita la documentazione presentata, verifica la completezza formale della domanda e dei documenti presentati, la coerenza della richiesta rispetto ai requisiti previsti.
7. Milano Abitare provvede a **comunicare al Proprietario/Locatore l'attivazione della Garanzia** e ad erogare al locatore quanto dovuto nei limiti delle somme disponibili.
8. Milano Abitare **comunica all'inquilino/conduttore dell'avvenuta attivazione della Garanzia e richiede la restituzione della somma erogata** secondo un **piano di rientro della durata di 12 mesi, fatto salvo il più lungo termine convenuto per iscritto**, salvo il caso in cui sia stata riconosciuta al conduttore la condizione di incolpevolezza della morosità da parte degli uffici competenti. L'inquilino/conduttore sarà avvertito che, alla scadenza del termine concesso con il piano di rientro, il credito residuo sarà di competenza del Comune di Milano.