

PROTOCOLLO D'INTESA PROMOSSO DA IL COMUNE DI PADOVA, L'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI PADOVA, ATER DI PADOVA, SINDACATI E ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI PADOVA, SOTTOSCRITTO ALLA PRESENZA DEL PREFETTO DI PADOVA, RECANTE MISURE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO.

Il COMUNE di PADOVA, con sede a Padova, in via del Municipio n. 1, C.F. 00644060287, rappresentato dal Sindaco pro tempore Sergio Giordani;

L'ORDINE degli AVVOCATI di Padova Via N. Tommaseo 55 C.F. 80024820286 rappresentato dall'Avvocato Leonardo Arnau;

ATER di PADOVA, con sede in via Raggio di Sole nr. 29, Padova, P. IVA 00222610289 rappresentata da Presidente pro tempore Tiberio Businaro;

SICET PADOVA E ROVIGO Via del Carmine 3 Padova C.F. 92082670289, rappresentata da Giulia Zago;

SUNIA, Via A. Riello 4 Padova C.F. 80035260282 rappresentata dal Segretario Provinciale Michele Brombin;

UNIONE INQUILINI Via Morandi 26 Padova, C.F. 92055390287 rappresentato dal Segretario Cesare Ottolini;

FEDERPROPRIETA', sede provinciale di Padova, via Guido Rossa 31, Ponte San Niccolò (PD) C.F. 92297250281 rappresentata dal Presidente Dott. Stefano Neroni;

UPPI Padova UPPI Padova Corso del Popolo 21 - Padova p.iva 00327760286 rappresentato dal Presidente Avv. Silvio Barbiero;

A.S.P.P.I. Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari PADOVA Via Cesare Battisti 54 PADOVA C. F. 92023660282 rappresentato dal Vice Presidente Dott.ssa Graziella Biasiolo;

CONFEDILIZIA con sede in Padova Corso Milano n. 19 C. F. 92000090289 , rappresentata dal dott. Paolo Frugoni;

RICHIAMATI

- L'art. 42 della Costituzione Italiana;
- Legge n. 833 del 23 dicembre 1978, sulla tutela della salute dei cittadini;
- Art. 11 (diritto alla casa) e art. 12 (diritto alla salute) del Patto Internazionale sui Diritti Economici, Sociali e Culturali (PIDESC), ratificato con la Legge n. 881 del 25 ottobre 1977;
- Art. 27 (diritto alla casa) della Convenzione sui Diritti del fanciullo, ratificata con la Legge n. 176 del 27 maggio 1991;
- Articoli 14 e 15 della Convenzione per l'eliminazione della discriminazione nei confronti delle donne, ratificata con la Legge n. 132 del 14 marzo 1985;
- il Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102, recante "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici", convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, che all'art. 6, comma 5, ha istituito presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli;
- la legge 431/98 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso

abitativo":

- all'art. 1 comma 3, prevede contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del Codice civile. A tali contratti non si applica l'articolo 56 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- Capo II Contratti di locazione stipulati in base ad accordi definiti in sede locale;
- DECRETO 16 gennaio 2017 Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge;
- DECRETO 16 gennaio 2017, art. 6 Commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale;
- Commenti generali della Commissione ONU per i Diritti Umani all'art. 11 PIDESC: n. 4 (Diritto a una casa adeguata), adottato il 13/12/1991; n. 7 (Sfratti forzosi), adottato il 20/05/1997;
- Protocollo opzionale al Patto sui Diritti Economici, Sociali e Culturali, ratificato con la Legge n. 152 del 3 ottobre 2014;
- L'art. 44 – Utilizzo di alloggi per situazioni di emergenza abitativa e l'art. 47 – Fondo di solidarietà della L.R. 39/2017.

Con il presente Protocollo le Parti promotrici convengono che

- nell'ambito delle proprie funzioni e rispettive attribuzioni, sia necessario prevedere una collaborazione per la riduzione del disagio abitativo attraverso le misure previste dalle succitate fonti di finanziamento;
- al presente protocollo potranno aderire ulteriori Amministrazioni locali, Organizzazioni sindacali e Enti o Associazioni di categoria mediante sottoscrizione dello stesso.

Art. 1 - Finalità

Gli obiettivi del presente atto sono:

- la prevenzione dello sfratto (per morosità, finita locazione, necessità) e del pignoramento della prima casa di abitazione attraverso misure atte a intervenire tempestivamente sulle morosità;
- evitare l'esecuzione dello sfratto nel caso di procedura già avviata intervenendo sulla morosità al fine di dare continuità al rapporto locativo;
- nel caso di procedura di sfratto avviata qualora non sia possibile evitare l'esecuzione concordare modalità e tempi del rilascio al fine di consentire la progettazione di una soluzione abitativa alternativa.
- favorire nuove locazioni attraverso contributi erogati per sostenere il pagamento dei canoni e delle spese nei primi mesi di avvio del contratto.

Art 2 - Durata

Le parti convengono che le misure previste nel Protocollo hanno una validità di sei mesi dalla data di sottoscrizione con possibilità di rinnovo espresso in caso di ulteriore disponibilità di risorse.

Ove nel corso del predetto periodo temporale dovessero intervenire provvedimenti governativi che introducono misure con finalità di sostegno al disagio abitativo che apportino modifiche in ordine ai beneficiari delle misure o a ulteriori aspetti applicativi e operativi, i soggetti firmatari dell'accordo valuteranno l'opportunità di introdurre eventuali modifiche al protocollo in oggetto al fine di adeguarlo alle predette nuove misure.

Art. 3 – Risorse del Protocollo

In aggiunta alle risorse progettuali, agli interventi e ai beni che già il Comune di Padova destina alle politiche abitative, sono oggetto del presente protocollo il fondo istituito presso il

Comune di Padova di € 1.100.000,00, costituito da finanziamenti trasferiti dal Ministero, dalla CaRi.Pa.Ro e dalla Regione Veneto e risorse del Comune di Padova.

Art. 4 – Requisiti per accedere al fondo in dotazione al Comune di Padova

- essere anagraficamente residente nel Comune di Padova;
- avere cittadinanza italiana o cittadinanza comunitaria ovvero, in caso di cittadinanza extracomunitaria, possedere regolare titolo di soggiorno o istanza di rinnovo nei termini di legge e non essere stato destinatario di provvedimento di allontanamento dal territorio nazionale;
- essere in possesso di una dichiarazione ISEE in corso di validità non superiore ad €15.000,00;
- essere titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato o di un contratto di mutuo finanziario per la propria unica abitazione di residenza (con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) sita nel Comune di Padova e risiedere nell'alloggio oggetto della morosità o della procedura di rilascio da almeno un anno;
- non essere titolare (né il richiedente, né altro componente del nucleo familiare) di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare

Art. 5 - Condizioni di accesso ai contributi destinati alla prevenzione dello sfratto

Il Conduttore in situazione di morosità di canoni e spese condominiali arretrate, attestate da atto formale di intimazione dettagliato della proprietà; per la quale non sia ancora avviata procedura di sfratto potrà accedere ai contributi nella misura massima di €6.000,00 in presenza di una delle seguenti condizioni:

- perdita del lavoro per licenziamento
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale o altre prestazioni di sostegno al reddito;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- riduzione del reddito causa Covid attestato mediante autocertificazione relativa alla perdita del 30% del reddito, rispetto all'anno precedente, causa Covid;
- grave stato di bisogno socio economico attestato dal servizio sociale competente, nel qual caso le parti si riservano di valutare anche altre soluzioni concordate.

Art. 6 - Condizioni di accesso ai contributi destinati ad evitare l'esecuzione dello sfratto

Il Conduttore per cui è già stata avviata la procedura di sfratto potrà accedere ai contributi nella misura fino ad € 8.000,00 in presenza di una delle seguenti condizioni:

- perdita del lavoro per licenziamento
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale o altre prestazioni di sostegno al reddito;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- riduzione del reddito causa Covid attestato mediante autocertificazione relativa alla perdita del 30% del reddito, rispetto all'anno precedente, causa Covid;
- grave stato di bisogno socio economico attestato dal servizio sociale competente, nel qual caso le parti si riservano di valutare anche altre soluzioni concordate.

L'erogazione del contributo è subordinata alla sottoscrizione di un accordo tra proprietà ed inquilino relativo allo stralcio della morosità arretrata, all'abbandono della procedura di sfratto e alla stipula di un nuovo contratto di locazione a canone concordato.

Art. 7 - Condizioni di accesso ai contributi destinati differire l'esecuzione

Nelle procedure di sfratto convalidate per le quali non si sia raggiunto un accordo al fine di evitare l'esecuzione, alla proprietà può essere concesso, nel caso di differimento almeno trimestrale dell'esecuzione, un contributo a parziale ristoro delle spese sostenute nella misura massima di € 2.000,00 in presenza di una delle seguenti condizioni:

- perdita del lavoro per licenziamento
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale o altre prestazioni di sostegno al reddito;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- riduzione del reddito causa Covid attestato mediante autocertificazione relativa alla perdita del 30% del reddito, rispetto all'anno precedente, causa covid;
- grave stato di bisogno socio economico attestato dal servizio sociale competente, nel qual caso le parti si riservano di valutare anche altre soluzioni concordate.

L'erogazione del contributo è subordinata alla sottoscrizione di una dichiarazione della proprietà relativa alla dilazione dell'esecuzione.

Art. 8 - Condizioni di accesso ai contributi a sostegno di nuove locazioni

I conduttori possono accedere ad un contributo nella misura massima di €3.600,00 annui per le spese di avvio della locazione a parziale copertura dei canoni di locazione relativi a nuovo contratto, in presenza di una delle seguenti condizioni:

- perdita del lavoro per licenziamento
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale o altre prestazioni di sostegno al reddito;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- riduzione del reddito causa Covid attestato mediante autocertificazione relativa alla perdita del 30% del reddito, rispetto all'anno precedente, causa Covid;
- grave stato di bisogno socio economico attestato dal servizio sociale competente.

Art. 9 – Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Padova, l'Azienda dispone la reviviscenza del contratto di locazione nei casi di sfratto per morosità, anche convalidato dal Giudice, a condizione che il Comune e/o l'assegnatario proceda al pagamento del credito, comprese le spese legali quantificate dall'autorità giudiziaria. In tali casi il Servizio Sociale del Comune di Padova monitorerà il nucleo familiare al fine di conseguire il regolare pagamento dei canoni di locazione a venire. Le parti potranno concordare per ciascun caso modalità, tempi e ammontare del pagamento

Il pagamento di cui sopra che può anche essere effettuato in parte in forma dilazionata a condizione che, senza eccezione alcuna, il medesimo non riguardi oltre il cinquanta per cento dell'importo complessivo a credito e che la sua durata non sia superiore a due anni.

In caso di sfratto già eseguito, l'Azienda non può in alcun modo intervenire per la reviviscenza del contratto.

Art. 10 - Commissione di negoziazione

Per gli art. 5, 6, 7 e 8 la Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale di

cui all'art. 6 D. M. 16/01/2017, indicata nei contratti di locazione stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98, tramite le organizzazioni sindacali dei locatori e dei conduttori, può:

- proporre al Comune di Padova accordi, anche su singoli casi, volti alla rinegoziazione del contratto per prevenire la morosità con oggetto la riduzione del canone per un periodo di tempo determinato indicando l'ammontare del contributo richiesto;
- nell'ipotesi in cui la morosità sia già insorta le parti, tramite le loro organizzazioni sindacali, proporre accordi, anche su singoli casi, con oggetto la sanatoria totale o parziale della morosità e la prosecuzione del rapporto tramite la rinegoziazione del canone locativo indicando l'ammontare del contributo economico richiesto per la copertura della sanatoria pattuita e la riduzione del canone per un periodo di tempo determinato;
- facilitare la stipula di un nuovo contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1 comma 3 della l. 431/98.

In caso di necessità il Comune di Padova potrà mettere a disposizioni gli spazi per gli incontri.

Art. 11 – Priorità, mancato accordo e segnalazioni

A parità di altre condizioni, verrà data precedenza all'anzianità della morosità.

Nel caso di mancanza dei requisiti o nel caso in cui non dovesse essere raggiunto un accordo tra le parti, la procedura di sfratto proseguirà nei termini di legge.

Le OO.SS. di categoria ed i proprietari possono segnalare singoli casi concreti rapportandosi direttamente con il Settore Servizi Sociali del Comune di Padova.

Art. 12 - Monitoraggio

La rendicontazione dell'utilizzo delle risorse verrà effettuata dai soggetti promotori del presente Protocollo dopo tre mesi dalla sottoscrizione e a scadenza del protocollo.

Il monitoraggio relativo all'applicazione del presente protocollo sarà effettuato tramite report di aggiornamento redatto dal Settore Servizi Sociali inviato a tutti i soggetti firmatari.

COMUNE DI PADOVA
Il Sindaco
Sergio Giordani

ATER di PADOVA
il Presidente
Tiberio Businaro

UNIONE INQUILINI
Segretario di Padova
Cesare Ottolini

FEDERPROPRIETA'
Presidente
Stefano Neroni

ASPPI
Presidente
Annibale Mantovani

ORDINE DEGLI AVVOCATI
avv. Leonardo Arnau

SUNIA
Segretario Provinciale
Michele Brombin

SICET PADOVA E ROVIGO
Rappresentante Legale
Giulia Zago

UPPI
Legale Rappresentante
Silvio Barbiero

CONFEDELIZIA
Paolo Frugoni
