# Accordo di collaborazione per la sperimentazione del fondo "HABITA.garantito"

**PREMESSO CHE**

- Il presente Documento nasce nell'ambito del Progetto Living Better (realizzato con il sostegno della Fondazione Compagnia di San Paolo nell'ambito del Bando Territori Inclusivi) che ha promosso la costruzione di reti territoriali composte dai soggetti pubblici, del terzo settore e del privato, attivi nei percorsi di inclusione delle persone in condizione di vulnerabilità, con particolare attenzione a coloro che hanno un background migratorio.
- I diversi soggetti coinvolti hanno condiviso la necessità di organizzare tavoli tematici per approfondire le diverse problematiche correlate alla condizione di vulnerabilità. Uno degli aspetti che si è deciso di approfondire è quello dell'accesso ad una abitazione sostenibile e dignitosa, considerata fondamentale per il benessere delle persone e propedeutica per i percorsi di inclusione.
- Si constata che la difficoltà ad accedere ad una abitazione è un problema a livello nazionale: diverse ragioni concomitanti hanno portato una contrazione dell'offerta delle locazioni nel mercato immobiliare e, una pluriennale mancanza di investimenti nell'edilizia pubblica, ha portato ad una diminuzione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.
- In un contesto nazionale e locale, caratterizzato dalla scarsa offerta di immobili in affitto, si riscontra come le persone in condizione di vulnerabilità siano di fatto escluse dal mercato immobiliare privato.
- Dall'analisi del contesto locale, possiamo identificare in modo non esaustivo, le seguenti ragioni che hanno portato alla diminuzione dell'offerta di alloggi in locazione:
    - percezione dei proprietari di immobili vuoti che affittare è un'operazione ad alto rischio di perdita economica e ad alto investimento di tempo ed emotivo;
    - percezione dei proprietari che gli affitti ad uso turistico sono più vantaggiosi e meno rischiosi dei contratti di affitto per uso residenziale;
    - presenza significativa di immigrati provenienti dal Sud America per la normativa sulla cittadinanza ispirata al principio dello "ius sanguinis" (in latino "diritto di sangue", principio giuridico che determina l'acquisizione della cittadinanza in base alla discendenza) e con buona capacità economica, che saturano l'offerta di una certa tipologia di alloggi.

**CONSIDERATO CHE**

- Il territorio, riconoscendo l'abitazione come bene primario, ha adottato nel tempo misure finalizzate ad agevolarne l'accesso, nonché il mantenimento della stessa;

- il progetto Living Better ha introdotto ulteriori strumenti, per facilitare l'accesso all'abitazione sostenibile e dignitosa per le fasce vulnerabili della popolazione;

- le fasce della popolazione a cui prioritariamente si rivolgono tali strumenti sono:
  - persone soggette a pregiudizi e vittime di stigma che, nonostante offrano garanzie economiche, vengono considerate poco affidabili per una loro condizione quale, ad esempio, la sofferenza mentale, il background migratorio, l'appartenenza religiosa;
  - persone con garanzie economiche considerate deboli dal mercato immobiliare privato, ovvero soggetti che dispongono di un reddito da contratti a tempo determinato, partite I.V.A, pensioni d'invalidità e/o misure pubbliche a sostegno del reddito;
  - persone con capacità reddituale stabile, ma insufficiente a soddisfare gli standard di eleggibilità richiesti del mercato (sovente connotato come "lavoro povero");

- gli strumenti introdotti sono:
  - Tavolo abitare: luogo di raccolta dati e analisi della domanda e delle risorse territoriali e luogo di matching tra il bisogno del singolo/nucleo e l'offerta disponibile;
  - Servizio Accompagnamento Abitare: affiancamento professionale al singolo/nucleo, al fine di mantenere e/o accedere ad una abitazione dignitosa e sostenibile;
  - Cooperativa La Tenda sezione Canavesana: attività a cura di volontari, per valorizzare il patrimonio immobiliare inutilizzato, attraverso l'attivazione del "servizio casa";

  e per garantire la loro efficacia devono:
  - essere coordinati e lavorare in sinergia;
  - operare in un contesto caratterizzato da un mercato immobiliare con un'offerta di immobili in locazione adeguata alla domanda;

- i proprietari immobiliari esprimono timore nel mettere in locazione i propri beni, per il rischio di perdite economiche ingenti, danneggiamento alla proprietà e per l'incertezza sul ritorno della piena disponibilità in tempi certi degli immobili ;

- i rischi legati alla locazione risultano sopravvalutati e percepiti come molto probabili;

- i proprietari, per tutelarsi, chiedono garanzie formali molto esigenti e non coerenti con l'evoluzione del mercato del lavoro (ad esempio, richiesta di contratto a tempo indeterminato a fronte di una sempre maggiore diffusione di contratti a tempo determinato e del lavoro autonomo) che escludono, di fatto, una parte della domanda potenziale, ancorché con adeguate capacità economiche;

- molte abitazioni presenti sul territorio che potrebbero essere messe a disposizione senza necessità di investimenti, non sono disponibili per la locazione;

- i contenuti del presente documento sono frutto di un percorso compartecipato dai diversi partner dell'iniziativa e si concorda sulla necessità di avviare iniziative finalizzate a promuovere l'aumento degli alloggi in locazione per incrementare l'offerta presente sul mercato;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

la Fondazione di Comunità del Canavese con sede in Ivrea Piazza Vittorio Emanuele I n.1, rappresentata legalmente dal Presidente Augusto Vino

la Fondazione Casa dell'Ospitalità con sede in Ivrea via Burolo n. 41/C, rappresentata legalmente dal Presidente Renato Campajola

la Fondazione Ruffini ONLUS con sede in Ivrea, via Pavone n. 5, rappresentata legalmente dalla Presidente Laura Lettini

il Comune di Ivrea con sede in Ivrea, P.za Vittorio Emanuele n. 1, rappresentato legalmente dal Sindaco Matteo Chiantore

il Consorzio Servizi Sociali IN.RE.TE. con sede in Ivrea via Circonvallazione 54/b, rappresentato legalmente dal Direttore Patrizia Merlo

concordano quanto segue :

**Art. 1. Oggetto**

Il presente protocollo operativo è stipulato per definire ruoli e modalità di collaborazione nella sperimentazione di un nuovo strumento operativo, di seguito denominato "HABITA.garantito", in affiancamento a quelli già citati in premessa, finalizzato ad agevolare l'offerta di alloggi in locazione e promuovere la messa a disposizione di ulteriori unità abitative.

Con il presente strumento si vuole garantire le due parti contraenti, locatore e locatario, nei seguenti termini:

- offrire ai potenziali locatari (o conduttori) con capacità economiche adeguate, garanzie sufficienti a permettere l'accesso ad una abitazione dignitosa e sostenibile, pur non avendo le garanzie formali richieste dal mercato e/o essendo vittime di stigmi;
- offrire ai locatori (proprietari o gestori di immobili), garanzie capaci di far superare i timori e le apprensioni, nella messa in locazione dei propri immobili a possibili locatari con i profili sopra descritti.

**Art. 2. Soggetti proponenti e ruoli**

La Fondazione di Comunità del Canavese ETS contribuisce alla dotazione finanziaria e raccoglie le risorse finanziarie conferite dai vari contributori, amministrando la dotazione finanziaria complessiva. Presiede la Commissione Garanzia, provvede ai pagamenti ove approvati dalla stessa Commissione di Garanzia, rendiconta periodicamente dello stato economico (P&L), svolge le funzioni di segreteria operativa;

la Fondazione Casa dell'Ospitalità ETS contribuisce alla dotazione finanziaria e partecipa alla Commissione di Garanzia;

la Fondazione Ruffini ONLUS contribuisce alla dotazione finanziaria e partecipa alla Commissione di Garanzia;

il Comune di Ivrea contribuisce alla dotazione finanziaria, garantisce collaborazione, informazione e raccordo rispetto ai propri servizi;

il Consorzio Servizi Sociali In.Re.Te. contribuisce alla dotazione finanziaria, garantisce collaborazione, informazione e raccordo rispetto ai propri servizi e partecipa alla Commissione di Garanzia.

**Art. 3. Commissione di Garanzia**

Composta da un componente per ognuna delle tre Fondazioni e per il Consorzio In.Re.Te., delibera all'unanimità ed è responsabile della gestione operativa del Fondo di Garanzia:

- definisce, approva ed aggiorna periodicamente i criteri e profili di eleggibilità per l'accesso al Fondo di Garanzia;
- assicura la trasparente e corretta applicazione di detti criteri, nel processo di qualificazione e valutazione dei casi eleggibili posti in valutazione;
- delibera l'accesso al Fondo di Garanzia nei casi approvati;
- sottopone alle parti il contratto di Garanzia per approvazione ed accettazione (vedi allegato "Contratto di Garanzia");
- esamina e valuta situazioni critiche verso i soggetti garantiti, che comportino la necessità di impegnare risorse economiche del Fondo di Garanzia;
- delibera il pagamento delle somme garantite ove tale intervento si renda necessario (affitti o, nei casi estremi, la compartecipazione alle spese legali per l'attivazione delle procedure di sfratto);
- valuta eventuali eccezioni alle linee guida e criteri elencati.

Inoltre si impegna a:

- promuovere il progetto verso i proprietari immobiliari attraverso ogni canale di comunicazione attivabile;
- monitorare l'assolvimento degli impegni in carico ai soggetti garantiti, attraverso il "Servizio Accompagnamento Abitare" (vedi Allegato A) e ulteriori eventuali supporti operativi e logistici forniti da soggetti terzi;
- valutare quali interventi adottare nei casi per i quali si profili una potenziale criticità;
- promuovere il progetto, la raccolta e la gestione delle risorse economiche.

**Art. 4. Beneficiari e modello Operativo**

Il profilo dei beneficiari, la puntuale descrizione dei soggetti e dei ruoli previsti dal modello operativo, i criteri di eleggibilità, il servizio di Accompagnamento Abitare, nonché i principi adottati per la mitigazione dei rischi sono descritti, in via preliminare, nell'Allegato A – *"Fondo HABITA.garantito , Contesto finalità e modello operativo".*

**Art. 5. Contratto di garanzia e limitazioni**

Le garanzie e limitazioni sono definite, in via preliminare, dal Contratto di Garanzia di cui *all'Allegato B - Contratto di Garanzia*.

**Art. 6. Dotazione finanziaria**

I firmatari contribuiscono alla costituzione di un fondo dedicato, presso Fondazione di Comunità del Canavese, finalizzato a garantire le risorse economiche necessarie a mantenere gli impegni verso i beneficiari dell'iniziativa.

Ogni anno sarà redatta una Relazione Economica di Periodo, evidenziando le quote di sottoscrizione acquisite, le quote di garanzia raccolte, eventuali ulteriori contributi raccolti, importi erogati per i casi di specie e il saldo corrente del Fondo. Non essendo previste contribuzioni continuative, la presente dotazione è costituita da trasferimenti una tantum, ove si rendesse necessario, verrà predisposto un piano di rifinanziamento a cui potranno concorrere tutti i firmatari nella misura delle proprie possibilità, oltre che incoraggiare ulteriori azioni di fundrising.

Non disponendo la Commissione di garanzia dei dati attuariali e delle competenze tecniche necessarie per la valutazione dei rischi, è in ogni caso esclusa l'assunzione di garanzie per importi cumulativamente superiori alla dotazione del Fondo destinato alla copertura delle garanzie economiche, salvo diversa delibera concordata all'unanimità tra i partecipanti all'iniziativa.

Alla sottoscrizione del presente protocollo le risorse economiche trasferite dai sottoscrittori ammontano a € 52.932,51 così ripartite:

- Fondazione di Comunità del Canavese: € 12.400,00
- Fondazione Casa dell'Ospitalità: € 10.000,00
- Fondazione Ruffini ONLUS: € 10.000,00
- Comune di Ivrea: € 2.000,00
- Consorzio Servizi Sociali IN.Re.Te.: € 18.532,51

**Art. 7. Adesioni**

Il presente accordo di collaborazione è aperto all'adesione di altri enti, organizzazioni, associazioni e imprese private che ne condividano gli obiettivi e che siano anche disponibili a concorrere come contributori economici all'iniziativa.

**Art. 8. Disposizioni transitorie**

Il presente accordo ha vigore per la durata della fase sperimentale, stabilita in tre anni, al fine di consentire la sperimentazione approfondita del dispositivo del Fondo di Garanzia. Al termine del periodo di sperimentazione i firmatari, sulla base dei risultati conseguiti e delle criticità evidenziate, definiranno forme e modalità di riproposizione del Fondo e sottoscriveranno eventualmente una nuova versione dell'Accordo di Collaborazione.

Nella fase sperimentale i contenuti degli Allegati A e B potranno essere modificati dalla Commissione di Garanzia, che delibera all'unanimità, per tener conto delle situazioni che emergeranno, purché in coerenza con le indicazioni dell'Accordo e senza necessità di riapprovare il testo medesimo.

**SOTTOSCRIVONO:**

Per Fondazione di Comunità del Canavese ETS

*Augusto Vino, Presidente* *Data*

_____ _____

Per Fondazione Casa dell'Ospitalità ETS

*Renato Campajola, Presidente* Data

_____ _____

Per Fondazione Ruffini ONLUS

*Laura Lettini, Presidente* *Data*

_____ _____

Per Comune di Ivrea

*Matteo Chiantore, Sindaco* *Data*

_____ _____

Per Consorzio Servizi Sociali In.Re.Te.

*Patrizia Merlo, Legale Rappresentante* *Data*

_____ _____

# Allegato A - Fondo di Garanzia Affitti

## Contesto, finalità e modello operativo

### 1. Prefazione

L'iniziativa Fondo di Garanzia Affitti si colloca come evoluzione tematica del Progetto Living Better finanziato dal Bando Territori Inclusivi, promosso da Compagnia di San Paolo, a supporto dello sviluppo e del consolidamento delle reti di protezione sociale territoriali, che ha visto il coinvolgimento del Consorzio In.Re.Te. come capofila e soggetto promotore sul territorio Eporediese.

Nel contesto di tale iniziativa, il tema casa e abitare ha trovato particolare sensibilità ed ulteriori sostenitori tra cui, oltre lo stesso Consorzio In.Re.Te., la Fondazione Comunità del Canavese ETS, la Fondazione Casa dell'Ospitalità ETS, la Fondazione Ruffini ONLUS e il Comune di Ivrea (di seguito, aggregati, anche come Sponsor), che hanno convenuto di attivare uno specifico fondo finalizzato al sostegno all'affitto, a supporto di persone e famiglie percepite come fragili o, comunque, non rispondenti ai criteri standard adottati dal mercato immobiliare per qualificarne la solvibilità.

Tale iniziativa ha quindi avviato un progetto specifico denominato "Affitto Garantito", con l'intento di agevolare la ricerca di soluzioni abitative stabili e sicure, superando le difficoltà legate alla percezione sociale negativa che spesso impedisce l'accesso al mercato immobiliare a determinati soggetti.

Va tuttavia precisato che l'ambito di progetto non va interpretato come intervento assistenziale quanto, piuttosto, focalizzato al superamento di pregiudizi rispetto alla condizione di individui e/o famiglie che, pur avendo una propria capacità e autonomia economica, sovente sperimentano evidenti difficoltà nella ricerca di soluzioni abitative in conseguenza di stigma sociale, discriminazione a livello psicologico, per background migratorio e finanche in conseguenza di situazioni lavorative discontinue o comunque non conformi ai requisiti di garanzia generalmente richiesti dal mercato.

Gli aspetti quindi legati alla potenziale fragilità economica, restano un aspetto importante ma secondario in questo contesto, pur riconoscendo la necessità di azioni specifiche atte ad aumentare le garanzie per il locatore e, contemporaneamente, mitigarne la percezione negativa.

Lo scopo di questo documento è fornire puntuale descrizione dei soggetti che opereranno come parte attiva dell'iniziativa nei rispettivi ruoli, responsabilità e impegno, così come altri elementi a supporto nella fase di implementazione. Infine, viene fornita una prima valutazione dei rischi collegati a tale iniziativa e quali le azioni di mitigazione dei rischi che verranno intraprese.

### 2. Contesto generale

Il progetto parte dalla oggettiva constatazione che la difficoltà ad accedere ad una abitazione è un problema a livello nazionale, dove diverse ragioni concomitanti hanno portato una contrazione dell'offerta delle locazioni nel mercato immobiliare, anche per una pluriennale mancanza di

investimenti nell'edilizia pubblica che ha portato ad una significativa diminuzione della disponibilità di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

In un contesto nazionale e locale, caratterizzato dalla poca offerta di immobili in affitto, si riscontra come proprio gli individui o i nuclei familiari in condizione di fragilità, siano di fatto esclusi dal mercato immobiliare privato.

Dall'analisi del contesto locale possiamo identificare, seppure in modo non esaustivo, alcune delle ragioni che hanno portato alla diminuzione dell'offerta di alloggi in locazione:

- Percezione dei proprietari di immobili vuoti che affittare è un'operazione ad alto rischio di perdita economica e ad alto investimento di tempo ed emotivo;
- Gli affitti ad uso turistico sono percepiti dai proprietari più vantaggiosi e meno rischiosi dei contratti di affitto per uso residenziale;
- Forte presenza di immigrati provenienti dal Sud America per "ius sanguinis" (in latino "diritto di sangue", principio giuridico che determina l'acquisizione della cittadinanza in base alla discendenza) con buona capacità economica, che saturano l'offerta di una certa tipologia di alloggi.

La sfida che si intende quindi intraprendere, è quella di attivare percorsi di accompagnamento, attraverso l'attivazione di un Servizio specializzato, finalizzato a supportare soggetti e/o famiglie fragili rispetto al tema dell'emergenza abitativa mitigando, dal punto di visti dei locatori, le preoccupazioni e le incertezze derivanti dalla prospettiva di affittare i propri immobili con l'incertezza rispetto alla capacità di mantenere nel tempo, la continuità dei pagamenti dei canoni di locazione, oltre che le diverse spese accessorie solitamente associate alla locazione di un immobile.

Per fare fronte a questo problema, diversi soggetti che operano nel territorio e che coinvolgono sia soggetti istituzionali che del terzo settore, hanno valutato l'opportunità di costituire un Fondo di Garanzia Affitti, come strumento in accompagnamento ai normali contratti di affitto nei casi in oggetto, utile a facilitare la relazione tra i locatori e i potenziali locatari.

Tale strumento, sottoscritto congiuntamente tra il proprietario dell'immobile, il locatario e il Fondo di Garanzia, rappresentato da Fondazione Comunità del Canavese ETS (di seguito anche come "Soggetto Garante"), interviene quindi come garanzia di continuità dei pagamenti ove l'affittuario dovesse incorrere, anche solo temporaneamente, nella condizione di non poter far fronte ai suoi impegni economici.

Infine, lo strumento prevede altresì che, in presenza di situazioni per le quali si profilasse la necessità di una anticipata risoluzione del Contratto di Affitto, la garanzia comparteciperebbe al costo delle spese legali per la gestione di un eventuale procedimento di sfratto, ove ogni altra opzione conciliativa dovesse risultare inefficace (per i dettagli delle coperture si rimanda 4.3 Garanzie per i proprietari).

## 2.1 Profilo dell'utenza

Il profilo della potenziale utenza cui tale iniziativa si rivolge, si identifica in persone e famiglie che dispongono di un reddito sufficiente a sostenere, in normali condizioni, la sottoscrizione di un contratto di affitto ma che, potenzialmente, presentano anche elementi di fragilità determinati da

diversi fattori tra cui, ma non solo:

- Percezione di rischio di discontinuità lavorativa – anche come effetto di contratti a termine, ancorché rinnovati con continuità.
- Situazioni di potenziale precarietà economica – dove imprevisti come spese mediche necessarie e impreviste o interventi di manutenzione straordinaria, possono potenzialmente costituire elementi di incertezza circa la capacità di sostenere per un periodo il pagamento dell'affitto.
- Background migratorio ovvero soggetti di nazionalità straniera che, pur vivendo stabilmente sul territorio, incontrano diffidenza nei loro confronti che rende difficile trovare soluzioni abitative.
- Fragilità psichiche, ovvero soggetti che hanno intrapreso con successo percorsi di recupero da situazioni temporanee di difficoltà, ma che necessitano ancora di una rete di monitoraggio, supporto ed accompagnamento periodico.

I beneficiari della Garanzia, una volta qualificati secondo i criteri di eleggibilità stabiliti dal Comitato di Garanzia, accettano quindi di essere inseriti in un apposito Servizio di Accompagnamento all'Abitare, la cui funzione gioca un ruolo essenziale non solo di garanzia verso i proprietari degli immobili, ma anche dei soggetti stessi verso cui tale intervento è rivolto.

In ultimo, l'obiettivo perseguito è quindi quello di garantire una azione proattiva di sostegno e di accompagnamento ai soggetti interessati che, per le esperienze già condotte in altri contesti simili, dove tali strumenti sono già stati attivati, risulta essere l'azione maggiormente efficace per assicurare gli obiettivi di sostenibilità del medio-lungo periodo.

Si ritiene pertanto che tale approccio possa favorire attivamente l'accesso a contratti di affitto anche nei confronti di tali soggetti o famiglie definite 'fragili', proprio grazie al servizio di accompagnamento all'abitare che il soggetto garante si impegna ad attivare verso i locatari e proprietari degli immobili

Il Fondo di Garanzia Affitti prevede, infine, un coinvolgimento attivo anche dei soggetti che accederanno allo strumento di garanzia, nella forma di un proprio contributo attivo al fondo. Tale condizione crea il presupposto, allargando la platea degli utenti, per creare una sorta di sistema di mutualità tra i soggetti aderenti.

## 2.2 Descrizione dei Soggetti e dei loro Ruoli

### Titolare del Fondo di Garanzia

**Ruolo**: Soggetto detentore delle risorse finanziare allocate dagli Sponsor a costituire il Fondo di Garanzia. Per il progetto specifico, si è convenuto di individuare tale soggetto presso la Fondazione di Comunità del Canavese ETS.

**Responsabilità:**

- Amministrazione del Fondo e rendicontazione periodica dello stato economico.
- Esecuzione dei pagamenti, ove approvati dalla Commissione di Garanzia.

## Commissione di Garanzia

**Ruolo**: Soggetto responsabile della gestione operativa del Fondo di Garanzia e garante del processo e dei criteri di eleggibilità dei soggetti candidati. Delibera all'unanimità ed è responsabile della gestione operativa del Fondo di Garanzia.

**Composizione:** Composta da un componente per ognuna delle tre Fondazioni e per il Consorzio In.Re.Te.

**Responsabilità:**

- Definisce, approva ed aggiorna periodicamente i criteri e profili di eleggibilità per l'accesso al Fondo di Garanzia.
- Assicura la trasparente e corretta applicazione di detti criteri, nel processo di qualificazione e valutazione dei casi eleggibili posti in valutazione.
- Delibera l'accesso al Fondo di Garanzia nei casi approvati.
- Sottopone alle parti il contratto di Garanzia per approvazione ed accettazione (vedi allegato "Contratto di Garanzia).
- Esamina e valuta situazioni critiche verso i soggetti garantiti, che comportino la necessità di impegnare risorse economiche del Fondo di Garanzia.
- Delibera il pagamento delle somme garantite ove tale intervento si renda necessario (affitti o, nei casi estremi, la compartecipazione alle spese legali per l'attivazione delle procedure di sfratto).
- Valuta eventuali eccezioni alle line guida e criteri elencati.

**Impegno:**

- Promozione del progetto e raccolta e gestione delle risorse economiche.
- Monitoraggio continuo sull'assolvimento degli impegni in carico ai soggetti garantiti, attraverso i supporti operativi e logistici. Valutazioni rispetto agli interventi proposti nei casi per i quali si profila una potenziale criticità.
- Valutazione dei casi eleggibili su base periodica (in via preliminare su base mensile salvo urgenze che richiedano una valutazione in tempi rapidi del caso).
- Promozione del progetto verso i proprietari immobiliari, attraverso ogni canale di comunicazione attivabile.
- Punto di riferimento verso i proprietari degli immobili nella gestione di situazioni critiche.

## Soggetti Proponenti i candidati

**Ruolo:** Soggetti attivi sul territorio in grado di raccogliere e indirizzare, in modo appropriato, situazioni da sottoporre al Consorzio In.Re.Te. per una prima valutazione, rispetto ai requisiti di accesso ed eleggibilità definiti dalla Commissione Garanzia.

**Composizione:** si prevedono, come soggetti proponenti, servizi attivi sul territorio consortile tra cui, ma non solo, lo stesso Consorzio In.Re.Te., gli enti del terzo settore a cui sono stati assegnati compiti di monitoraggio e intervento territoriali, gli Sportelli del Comune di Ivrea e dei Comuni compresi nel territorio di riferimento nonché altri operatori privati e pubblici tra cui, a titolo di esempio, le Agenzie Immobiliari che decideranno di partecipare alla iniziativa come sostenitori a vari livelli.

**Responsabilità:**

- Segnalare eventuali casi all' attenzione del Consorzio In.Re.Te, cui spetterà il compito di operare come primo filtro per valutarne la consistenza, rispetto ai criteri definiti dalla Commissione di Garanzia.

**Impegno:**

- Osservatorio continuo sul Territorio.

## Servizio di Accompagnamento all'Abitare

**Ruolo:** Gestito dal Consorzio In.Re.Te. garantisce l'esecuzione del Servizio di accompagnamento verso i soggetti locatari sottoscrittori della Garanzia.

**Responsabilità:**

- Segue la fase preliminare di qualifica, nella forma di una intervista guidata e istruisce il procedimento per la valutazione della eleggibilità dei potenziali beneficiari, secondo i principi di valutazione ed i requisiti indicati come "Criteri di eleggibilità" definiti dalla Commissione di Garanzia.
- Sottopone alla Commissione di Garanzia possibili candidati, ove ritenuti in prima istanza, a valle dell'intervista, potenzialmente candidabili secondo i requisiti disposti.
- Ove con esito positivo, fornisce al soggetto candidato l'elenco dei documenti e delle evidenze richieste per attivare il processo di qualifica.
- Redige il fascicolo completo di tutti i documenti/evidenze raccolte e sottopone i casi trattati alla Commissione di Garanzia per approvazione.
- Prende in carico come Servizio di Accompagnamento i casi deliberati ed ammessi alle provvidenze del Fondo HABITA.garantito, ovvero:

    - Fornisce assistenza ai beneficiari nella gestione delle pratiche burocratiche e nella sottoscrizione del Contratto di Garanzia tra le parti contraenti.
    - Assicura un monitoraggio costante e periodico delle condizioni economiche, di relazione con il vicinato e abitative dei beneficiari.
    - Segnala alla Commissione di Garanzia nella maniera il più possibile precoce possibili eventi critici e possibili diverse evoluzioni.
    - Sottopone raccomandazioni circa le azioni da intraprendere per mitigare i rischi identificati.
    - Sottopone alla Commissione di Garanzia, la necessità di attivare il Fondo per i casi critici non altrimenti recuperabili.

**Impegno:**

- Raccolta e prima valutazione di potenziali beneficiari della Garanzia
- Istruzione del processo di qualifica e interazione con la Commissione di Garanzia
    - Monitora costantemente la condizione dei beneficiari anticipando potenziali situazioni critiche, rischi e possibili azioni di mitigazione alla Commissione di Garanzia
    - Offre consulenza e supporto continuo ai beneficiari.
    - Facilita la comunicazione tra beneficiari e proprietari.

## Beneficiari (Locatari)

**Ruolo**: Soggetti destinatari delle garanzie offerte da *HABITA.garantito*

**Responsabilità:**

- Sottoscrive la garanzia offerta come parte integrante del contratto di affitto (si intende nella forma di scrittura privata).
- Contribuisce al Fondo di Garanzia secondo le modalità stabilite.
- Garantisce continuità nella relazione con gli operatori del Servizio Accompagnamento all'Abitare nella loro funzione. Comunica tempestivamente all'operatore territoriale di riferimento, eventuali situazioni o condizioni che potrebbero compromettere la propria capacità di onorare la continuità nei pagamenti dell'affitto.

**Impegno:**

- Partecipazione attiva alle iniziative di supporto e formazione offerte dal Servizio Accompagnamento all'Abitare.
- Mantenimento dei termini del contratto di affitto.

## Proprietari degli Immobili (Locatori)

**Ruolo**: Proprietari che mettono a disposizione alloggi o unità abitative

**Responsabilità**:

- Sottoscrivere la garanzia offerta da *HABITA.garantito* come parte integrante del contratto di affitto (si intende nella forma di scrittura privata).

**Impegno:**

- Segnalare al Soggetto Garante eventuali situazioni critiche, senza intervenire direttamente con i soggetti assistiti in maniera unilaterale.
- Collaborare, ove necessario, con il Servizio di Accompagnamento all'Abitare.
- Rispettare i diritti degli affittuari e fornire un ambiente abitativo adeguato.
- Contribuire, su base volontaria, al rafforzamento del fondo *HABITA.garantito* con un contributo discrezionale a proprio carico.

## Soggetto Garante di Ultima Istanza (in prospettiva)

**Ruolo:** Ruolo di garanzia di ultima istanza, rispetto ad eventuali criticità del fondo di *HABITA.garantito* nel mantenimento dei propri obblighi, sottoscritti con i locatori verso gli affittuari inseriti nel programma.

**Responsabilità:**

- garantire la copertura economica in ultima istanza verso gli impegni sottoscritti attivi.

**Impegno:** Tale ruolo è unicamente inteso come prospettiva di medio-lungo periodo da valutare sulla base delle evidenze raccolte (tasso di morosità reale). **Si assume, pertanto, che**

**l'impostazione del fondo *HABITA.garantito* persegua una strategia di piena sostenibilità degli impegni sottoscritti, in assenza di ulteriori garanzie di ultima istanza.**

## 3. Analisi dei rischi potenziali

Di seguito vengono elencati una serie di rischi potenziali per il Soggetto Garante, la cui valutazione in termini di probabilità/impatto è stata formulata secondo la seguente matrice:

| **IMPATTO** | | | |
|---|---|---|---|
| Alto | | | |
| Medio | | | |
| Basso | | | |
| **PROBABILITA** | Bassa | Media | Alta |

### Rischio: Incapienza del fondo HABITA.garantito

**Descrizione:** Possibilità che il fondo non sia sufficiente a garantire tutte le richieste di intervento che nel tempo si dovessero manifestare

**Probabilità/Impatto**: Bassa/Alto

**Azioni di Mitigazione**:

- Criteri di eleggibilità restrittivi e mirati alla riduzione del rischio di insolvenza dei soggetti canditati.
- Monitoraggio puntuale e prolungato nel tempo, degli indicatori di adeguatezza e rispondenza agli impegni sottoscritti, dei soggetti per i quali la garanzia è stata attivata.
- Elevazione dei livelli di attenzione e dell'efficacia delle misure di rientro adottate nei confronti dei soggetti per i quali la garanzia è intervenuta.
- Revisione periodica delle risorse disponibili e adeguamento dei criteri di ammissibilità.
- Blocco di nuove candidature ove nuove garanzie comportino un impegno economico cumulato eccedente le disponibilità del fondo.

### Rischio: Incapienza del Beneficiario

**Descrizione:** Possibilità che il beneficiario, nel tempo, risulti incapiente rispetto ai propri obblighi verso il locatore.

**Probabilità/Impatto**: Bassa/Alto

**Azioni di Mitigazione**:

- Implementazione di una strategia di accompagnamento continuativa nel tempo e sostenuta da revisioni periodiche, sui requisiti e sull'andamento nella gestione delle risorse finanziarie da parte dei soggetti beneficiari.

- Immediata evidenza alla Commissione di Garanzia di situazioni potenzialmente critiche.
- Attivazione di uno specifico percorso di accompagnamento mirato a gestire la situazione di criticità anche attraverso l'accompagnamento alla ricerca di una soluzione abitativa maggiormente in linea con le disponibilità economiche del beneficiario.

### Rischio: Diffidenza dei Proprietari Immobiliari

**Descrizione:** Riluttanza dei proprietari ad affittare a soggetti fragili, nonostante la garanzia del fondo.

**Probabilità/Impatto:** Alta/Alto

**Azioni di Mitigazione:**

- Accreditamento della reputazione e del ruolo del Soggetto Garante
- Garanzie contrattuali chiare e trasparenti, che proteggono i diritti dei proprietari ed opzioni di 'rescissione' ove previste e negoziate.
- Estensione delle garanzie anche alle spese legali di accompagnamento allo sfratto.
- Campagne di sensibilizzazione sui benefici sociali ed economici del progetto.
- Costruzione di un rapporto di fiducia, oltre alle garanzie contrattuali solide, attraverso un accompagnamento continuo per favorire la stabilità del rapporto locatore-locatario.
- Coinvolgimento esteso di ulteriori sponsor, in primis le Agenzie Immobiliari, anche attraverso visibilità esterna e sponsorship su più livelli (es. Sponsor e Premium Sponsor).

### Rischio: Insufficiente Supporto ai Beneficiari

**Descrizione:** Mancanza di adeguato supporto e accompagnamento ai beneficiari nel tempo e dispersione delle relazioni, con conseguente possibile pregiudizio delle relazioni con i proprietari e lo stesso Soggetto Garante.

**Probabilità/Impatto:** Bassa/Alto

**Azioni di Mitigazione:**

- Definizione e tracciamento periodico di un modello di valutazione della relazione e della capacità di assolvere all'impegno nel medio periodo (monitoraggio continuo).
- Identificazione degli indicatori di rischio 'di contesto' semplici e sostenibili (es. indicatore reddituale, variazione nucleo familiare, discontinuità rilevate…).
- Formazione continua e aggiornamento degli operatori.
- Attivazione di una rete di supporto multidisciplinare (educatori, assistenti sociali, consulenti finanziari).

### Rischio: Procedure amministrative

**Descrizione:** Complicazioni procedurali che possano rallentare l'attivazione del fondo, l'accesso agli alloggi o la gestione continuativa nel lungo periodo.

**Probabilità/Impatto:** Bassa/Alto

**Azioni di Mitigazione:**

- Snellimento delle procedure amministrative.
- Collaborazione con enti pubblici per facilitare l'accesso ai servizi.
- Definizione di percorsi di uscita controllata, da parte della Commissione di Garanzia, a fronte dell'impossibilità di esercitare oltre la propria funzione.

## 4. Check List dei profili candidabili

Di seguito la lista di controllo redatta congiuntamente agli Sponsor da adottare come elemento guida, non discrezionale, all' ammissibilità dei soggetti richiedenti l'accesso al programma.

Il punteggio complessivo, ottenuto dalla redazione della scheda, costituisce uno degli elementi di valutazione essenziali alla presa in carico del soggetto candidato. L'espressione di 'soggetto candidato' viene qui adottata, in quanto si assume che il potenziale utente sia individuabile e candidabile al servizio, sulla base delle valutazioni operate da soggetti diversi che costituiscono la sua rete di assistenza e protezione sociale, indipendentemente dalla manifesta conoscenza e volontà del soggetto a partecipare al programma (da predisporre).

Nella valutazione dei casi eleggibili la Commissione di Garanzia manterrà comunque un' elevata attenzione, rispetto ad elementi di discrezionalità, per quanto attiene alla valutazione della 'Capacità Reddituale' del soggetto o nucleo familiare.

### 4.1 Requisiti di accesso

La Commissione di Garanzia definisce all'avvio operativo della fase di sperimentazione un elenco di parametri raccomandati ai fini del processo di qualificazione quali "Criteri di eleggibilità" dei soggetti candidabili al Fondo.

### 4.2 Garanzie per gli affittuari

**Descrizione:** Servizio di Accompagnamento all'Abitare finalizzato a sostenere i beneficiari, per il periodo di validità della garanzia, nell'affrontare difficoltà temporanee, nel facilitare e mediare i rapporti con il vicinato nel contesto di vita e con il proprietario.

**Azioni:**

- consulenza per la scelta delle utenze e risparmio energetico;
- consulenza contrattuale su obblighi e diritti del locatario e conseguente servizio di mediazione e sostegno nel rapporto con il locatore;
- servizio di mediazione con vicinato o atri soggetti della rete;
- in caso di inadempimento del locatario, HABITA.garantito si impegna a corrispondere al Locatore un importo equivalente al canone di locazione insoluto, fino ad un massimo complessivo di un terzo della durata contrattuale e non oltre dodici (12) mensilità.

### 4.3 Garanzie per i proprietari

**Descrizione:** le garanzie sono finalizzate a mitigare i rischi legati alla concessione in affitto di una proprietà ed in particolare verso quegli elementi percepiti come troppo onerosi: la gestione della relazione con il locatario, che spesso è caratterizzata da pretese e riconoscimento di diritti non sempre esigibili, e le spese per la procedura di sfratto sia giudiziaria sia per morosità del locatario, con profili di garanzia incrementali, a discrezione della Commissione di Garanzia.

**Azioni:**

- consulenza contrattuale su obblighi e diritti del locatario e conseguente servizio di mediazione e sostegno nel rapporto con il locatario;
- servizio di mediazione con il vicinato o altri soggetti della rete;
- In caso di inadempimento del Locatario, corrisponde al Locatore un importo equivalente ai canoni di locazione insoluti, fino ad un massimo complessivo di un terzo della durata contrattuale e non oltre dodici (12) mensilità.
- Sostiene entro i limiti determinati dalla Commissione di Garanzia, le spese legali necessarie e documentate per la risoluzione anticipata del contratto (se per inadempienze del Locatario) e per le procedure giudiziali di rilascio dell'immobile, per un importo massimo di €1.500,00.

## 5. Piano di comunicazione

Si prevede di attivare uno specifico piano di comunicazione dell'iniziativa, per garantire l'appropriata visibilità presso la cittadinanza, nonché incentivare e valorizzare ulteriori forme di supporto da parte di altri soggetti esterni e portatori di interesse.

In particolare, per le Agenzie Immobiliari, in virtù del ruolo cardine che possono potenzialmente ricoprire come "influencer" positivi e attivi verso i proprietari di alloggi, si definirà uno specifico logo, utilizzabile per comunicare visivamente che la propria agenzia aderisce al progetto "HABITA.garantito", nella forma di semplice sponsor o come 'Premium Sponsor' se contributore attivo al fondo.

# Allegato B – Contratto di Garanzia

**CONTRATTO DI GARANZIA**

**TRA**

- Il Sig./La Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____, in qualità di Locatore (di seguito "Locatore");
- Il Sig./La Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, C.F. _____, residente in _____, in qualità di Locatario (di seguito "Locatario");
- La Fondazione di Comunità del Canavese ETS, con sede legale in Ivrea, C.F./P.IVA 93045280018, nella persona del legale rappresentante pro tempore (di seguito "Ente Garante");

**PREMESSO CHE**

- il Locatore e il Locatario hanno stipulato in data _____ un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di _____ al n. _____;
- le Parti intendono integrare il predetto contratto con il presente Contratto di Garanzia, volto a regolare gli impegni dell'Ente Garante, nonché gli obblighi specifici delle Parti contraenti;

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1. Oggetto**

Il presente contratto ha ad oggetto la prestazione di garanzia da parte dell'Ente Garante a favore del Locatore, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, relativamente al contratto di locazione di cui in premessa.

**Art. 2. Contributo del Locatario**

Il Locatario, quale condizione essenziale per l'accesso alla presente Garanzia, versa all'Ente Garante un contributo una tantum pari ad una mensilità del canone pattuito, somma non ripetibile né imputabile a titolo di deposito cauzionale.

**Art. 3. Prestazioni garantite**

a. L'Ente Garante si obbliga, in caso di inadempimento del Locatario, a corrispondere al Locatore un importo equivalente ai canoni di locazione insoluti, fino ad un massimo complessivo di un terzo della durata contrattuale per un massimo di dodici (12) mensilità.
b. L'Ente Garante si obbliga altresì a sostenere, entro i limiti determinati dalla Commissione di Garanzia, le spese legali necessarie e documentate per la risoluzione anticipata del contratto, ove dovuta ad inadempienze del Locatario, e per le procedure giudiziali di rilascio dell'immobile, per un importo massimo di €1.500,00.

c. Restano espressamente escluse dalla presente garanzia, le somme dovute a titolo di risarcimento danni all'immobile o altre spese non direttamente correlate al canone o agli oneri accessori.

**Art. 4. Obblighi del Locatario**

Il Locatario si obbliga a:

a. Adempiere integralmente alle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione;
b. Mantenere rapporti costanti e collaborativi con il Servizio di Accompagnamento all'Abitare, consentendo, di individuare in situazioni o eventi che possano determinare condizioni di potenziale criticità nel mantenimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e individuare in modo condiviso e proattivo possibili soluzioni;
c. Comunicare tempestivamente ogni circostanza idonea ad incidere sulla regolare esecuzione del contratto di locazione;
d. Partecipare ad eventuali percorsi di rafforzamento delle competenze nella gestione delle spese per il mantenimento dell'abitazione, predisposti dall'Ente Garante o da soggetti da questo incaricati.

**Art. 5. Obblighi del Locatore**

Il Locatore si obbliga a:

a. Riconoscere la presente Garanzia quale parte integrante del contratto di locazione;
b. comunicare all'Ente Garante ogni inadempimento del Locatario entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal verificarsi del medesimo;
c. Collaborare con l'Ente Garante e con il Servizio di Accompagnamento Abitare nella gestione di eventuali situazioni critiche;
d. Garantire la conformità e l'idoneità dell'immobile locato, ai sensi della normativa vigente.

**Art. 6. Durata**

La Garanzia ha efficacia dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione e perdura per la durata del contatto di locazione, per un massimo di tre anni salvo risoluzione anticipata nei casi previsti dalla legge.

**Art. 7. Attivazione della Garanzia**

Il Locatore potrà richiedere l'attivazione della Garanzia, mediante raccomandata A/R o via PEC all'Ente Garante (fondazionecomunitacanavese@pec.it), corredata dalla documentazione attestante l'inadempimento del Locatario. L'Ente Garante, previa verifica e deliberazione della Commissione di Garanzia, provvede al pagamento delle somme dovute entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta completa.

**Art. 8. Risoluzione**

Il mancato rispetto, da parte del Locatario, degli obblighi di cui all'art. 4, costituisce causa di decadenza dalla Garanzia, con facoltà per l'Ente Garante di recedere unilateralmente dal presente contratto, mediante comunicazione scritta.

**Art. 9. Foro competente**

Per ogni controversia derivante dal presente contratto è esclusivamente competente il Foro di Ivrea.

*Letto, confermato e sottoscritto.*

Luogo e data, _____

Il Locatore _____

Il Locatario _____

L'Ente Garante _____