



CITTA' di AVIGLIANA

Provincia di TORINO

ESTRATTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 272

OGGETTO: PROGETTO 'LA TUA CASA IN VALLE'. ADESIONE

L'anno **2013**, addì **16** del mese di **Dicembre** alle ore **15.45** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sindaco	-	PATRIZIO Angelo	SI
Assessore	-	MARCECA Baldassare	SI
Assessore	-	MATTIOLI Carla	NO
Assessore	-	TAVAN Enrico	SI
Assessore	-	MORRA Rossella	SI
Assessore	-	ARCHINA' Andrea	SI

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dr. SIGOT Livio.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'**Area Amministrativa – Settore Cultura, Turismo, Servizi alla Persona n. 692 in data 10.12.2013** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente per oggetto: **“PROGETTO 'LA TUA CASA IN VALLE'. ADESIONE.”**;

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D. Lgs 18.8.2000 n. 267 e s.m.i., “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, che allegati alla presente deliberazione ne fanno parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 42 e 48 del Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 in ordine alla competenza degli organi comunali;

Vista la deliberazione consiliare n. 45 del 04.07.2013, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il bilancio di previsione dell'esercizio 2013 e pluriennale 2013/2015;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 246 in data 02.12.2013, dichiarata immediatamente eseguibile e con valenza pluriennale come previsto dal comma 2 dell'art. 24 del vigente Regolamento di contabilità, con la quale sono state assegnate ai Direttori di Area le risorse necessarie all'esecuzione dei programmi e progetti di bilancio;

Richiamato il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 “Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di accogliere integralmente la proposta dell'**Area Amministrativa – Settore Cultura, Turismo, Servizi alla Persona** allegata alla presente quale parte integrale e sostanziale.

SUCCESSIVAMENTE

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

~~~~~

/pn

## **AREA AMMINISTRATIVA**

Alla Giunta Comunale  
proposta di deliberazione n. 692  
redatta dal Settore Cultura, Turismo, Servizi alla Persona

**OGGETTO: PROGETTO 'LA TUA CASA IN VALLE'. ADESIONE**

Su richiesta dell'Assessore alle Politiche Sociali Enrico TAVAN

### **PREMESSO:**

- che la Comunità Montana Valle Susa e Valsangone e il Con.I.S.A. Valle di Susa hanno redatto, per ora in via sperimentale, un progetto denominato "La tua casa in valle";
- che l'iniziativa fa parte delle azioni previste dai Piani di Zona in cui è inserito anche il Comune di Avigliana;
- che è stata richiesta un'adesione preventiva al progetto sperimentale e l'erogazione di un contributo di € 500,00;

### ***SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI***

- 1) Di aderire alla fase sperimentale del progetto denominato "La tua casa in Valle" erogando alla Comunità Montana Bassa Valle di Susa e Val Cenischia un contributo di € 500,00.
- 2) Di allegare il progetto sperimentale alla presente quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Di fare fronte all'onere derivante dall'assunzione della presente deliberazione mediante determina del Direttore Area Amministrativa ed imputazione all'Intervento 1.10.04.05 – PEG 8976 "Contributi Comunità Montana per interventi sociali diversi" – Siope 1531, del Bilancio 2013.
- 4) Di dichiarare, attesa l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Avigliana, 10/12/2013

Il Responsabile del Settore Politiche Sociali  
f.to (Aldo CASTELLI)



## Pareri

Comune di Avigliana

### Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2013 / 692**

Ufficio Proponente: **Cultura, Turismo, Servizi alla Persona**

Oggetto: **PROGETTO "LA TUA CASA IN VALLE". ADESIONE**

### Visto tecnico

Ufficio Proponente (Cultura, Turismo, Servizi alla Persona)

Per la regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, c.1, ed in ordine alla correttezza dell'azione amm.va ai sensi dell'art. 147 bis c. 1 del D.Lgs. 267/2000, modif.to dall'art. 3, c. 1, lett. d) del D.L. 174/2012, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 10/12/2013

Il Responsabile di Settore  
Trombadore dr. Giovanni

### Visto contabile

Contabilità e Bilancio

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/12/2013

Responsabile del Servizio Finanziario  
Rag. Vanna ROSSATO

# **Tavolo delle politiche abitative della Valle di Susa**

**Idea progettuale di massima**

**Ottobre 2013**

## 1.1.- Idea progettuale di massima

| Aspetto                      | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Note |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Titolo progetto</b>       | <b>"La tua casa in vale: incentivi alle locazioni"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| <b>Soggetto promotore</b>    | Comunità Montana Valle di Susa, in partenariato con il Con.I.S.A. (In futuro le tre Unioni che nasceranno potrebbero subentrare alla Comunità Montana, regolando i reciproci rapporti con un atto convenzionale).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |      |
| <b>Soggetti attuatori</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Comunità Montana Valle Susa e Val Sangone, che assume il ruolo di Ente capofila e coordinatore del Tavolo;</li> <li>b) Comuni e Unioni di comuni del territorio interessato;</li> <li>c) Consorzio Con.I.S.A. Valle di Susa;</li> <li>d) Fondazione Rosaz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| <b>Ambito territoriale</b>   | <p>L'ambito territoriale di riferimento è costituito dai 37 Comuni della Valle di Susa aderenti al Tavolo delle politiche abitative.</p> <p>Nei 37 Comuni del territorio risiede una popolazione complessiva di poco meno di 92.000 abitanti, suddivisa in poco più di 41.000 nuclei familiari.</p> <p>Sul territorio sono state censite 89.437 abitazioni, ed è stato stimato un surplus di 49.008 abitazioni rispetto ai nuclei familiari residenti sul territorio<sup>1</sup>.</p>                                                                                                                                            |      |
| <b>Finalità del progetto</b> | Sviluppare una rete di servizi di intermediazione immobiliare di impronta sociale, volti ad incentivare i proprietari di alloggi sfitti a ricorrere alla locazione a beneficio di soggetti o nuclei caratterizzati da fragilità economica e sociale, a rischio di vulnerabilità (legata alla precarietà della collocazione lavorativa e, conseguentemente, della stabilità e dell'entità del reddito), attraverso la facilitazione dell'incontro tra la domanda abitativa e l'offerta di alloggi sfitti da parte di proprietari interessati a sperimentare forme di locazione agevolata a fronte di idonei incentivi o garanzie. |      |
| <b>Target</b>                | <p>Il progetto è orientato a due tipologie di target:</p> <p><b>Potenziali locatari:</b> Persone e nuclei, portatori di debolezze sociali e/o economiche o a rischio di cadere in esse, che si trovano nella necessità di trovare un alloggio e non hanno le "normali" garanzie generalmente richieste dal proprietario. In particolare, rientrano nel target giovani coppie, persone e nuclei familiari che non possono contare su un reddito tale da permettere loro di sostenere i canoni di locazione del mercato libero o che hanno subito una contrazione significativa del reddito (a causa per</p>                       |      |

| Aspetto                                                     | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Note |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                             | <p>esempio di cassa integrazione o perdita del reddito di un componente familiare), <b>pur non avendo compromesso in modo radicale la propria capacità progettuale ed una pur residua autonomia reddituale</b>. A tal proposito i beneficiari devono comunque documentare un reddito, derivato da contratto di lavoro a tempo indeterminato, determinato o atipico, da pensione o da risparmio economico documentabile equivalente ad un'annualità di affitto. In caso di ridotta disponibilità economica, l'eventuale quota integrativa e/o alternativa potrà essere fornita da garanti che sottoscrivono il contratto di affitto. Indicativamente verranno considerati come possibili utenti soggetti aventi un reddito mensile diretto e/o indiretto pari a 1.000 euro. Detto parametro sarà suscettibile di interpretazioni in relazione al costo di affitto ed alla composizione del nucleo familiare. Il progetto non ha infatti una vocazione assistenziale, ma intende sostenere la fascia dei soggetti "a rischio povertà" in un'ottica preventiva, onde evitare il loro scivolamento in situazioni di emergenza abitativa ed al fine di accompagnarli verso una loro autonomia sostenibile abitativa.</p> <p><b>Proprietari di alloggi:</b> Proprietari di uno o più alloggi sfitti, immediatamente disponibili, in difficoltà economica a mantenere la proprietà dell'abitazione, e comunque interessati a mettere a disposizione il proprio alloggio, a condizioni economiche inferiori a quelle di mercato, a fronte di idonee garanzie.</p> <p>Il progetto, per i target a cui si rivolge e per il sistema di servizi ed interventi che si intendono attivare, non è finalizzato a risolvere problematiche "tradizionali" di marginalità sociale, per la cui soluzione ci si avvale degli strumenti già in essere sul territorio e di un'altra specifica linea di azione (Emergenza abitativa) individuata dal Tavolo politiche abitative.</p> <p>Deve essere, invece, un progetto teso a raggiungere i bisogni portati da una "fascia grigia" di soggetti che, pur disponendo anche di una capacità economica (sebbene ridotta o precaria), non hanno, da un lato, i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma, dall'altro lato, hanno difficoltà ad essere controparte contrattuale in un rapporto di locazione basato sui canoni del mercato libero.</p> <p>Il progetto si occupa pertanto di facilitare l'incontro tra domanda ed offerta, accompagnando i potenziali inquilini a visionare l'appartamento, fornendo eventuali consulenze tecniche e, anche dopo la stipula del contratto, garantendo la costante reperibilità per ogni esigenza insorta.</p> |      |
| <b>Modalità di lettura e di intercettazione dei bisogni</b> | <p>La rete di analisi e di intercettazione dei bisogni deve presidiare sia il lato della domanda, sia il lato dell'offerta. Potrebbero essere coinvolti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportelli di segretariato sociale del Co.n.I.SA;</li> <li>• Sportelli di informazione sociale e di Mediazione culturale;</li> <li>• Sportelli Lavoro della Comunità montana;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |



| Aspetto              | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Note |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uffici casa /uffici politiche sociali dei Comuni;</li> <li>• Centri per l'impiego</li> <li>• Associazioni di categoria inquilini;</li> <li>• Associazioni di categoria proprietari;</li> <li>• Caritas ed altre associazioni di volontariato.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| Metodologia          | <p>Il progetto prenderà avvio con una fase di sperimentazione, che sarà meglio definita e monitorata da un comitato operativo, composto da rappresentanti della CM, del Consorzio, dei Comuni sedi della sperimentazione e della Fondazione, su un campione di sette casi pilota, individuati con le seguenti modalità:</p> <p><b>Inquilini:</b> la segnalazione e la successiva individuazione dei primi casi sarà a cura del comitato operativo; verrà individuata una rosa di casi per poter facilitare l'incontro tra inquilini e proprietari in funzione delle esigenze del nucleo e della tipologia di alloggi disponibili.</p> <p><b>Proprietari:</b> Verranno individuate e proposte alle parti le possibili soluzioni di incontro tra domanda e offerta tramite le conoscenze dirette attivate dal comitato operativo, anche in collaborazione con gli amministratori locali, o con l'eventuale coinvolgimento delle agenzie immobiliari locali.</p> <p>La conduzione del progetto in fase sperimentale verrà garantita dalla Fondazione Rosaz, che a tal fine si avvarrà di soggetti con comprovata esperienza nel settore e risponderà di tali azioni sistematicamente al comitato operativo.</p> <p>Il progetto prevede, per entrambe le tipologie di target:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• una <b>valutazione preliminare</b>, tecnica e sociale, del potenziale inquilino, prope-<br/>deutica al corretto abbinamento tra la tipologia di alloggio disponibile e la tipo-<br/>logia del nucleo familiare; tale valutazione sarà curata dal comitato operativo;</li> <li>• l'abbinamento del potenziale inquilino, che ha superato positivamente la valu-<br/>tazione preliminare, con un proprietario che disponga di un alloggio con carat-<br/>teristiche di compatibilità;</li> <li>• l'individuazione dei criteri per quantificare l'entità del canone "calmierato", uti-<br/>lizzando parametri di riferimento trasparenti ed oggettivi.</li> </ul> |      |
| Descrizione attività | <p>La gestione del progetto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>ricerca immobili:</b> il servizio prevede tutte le attività finalizzate al reperimento di immobili, attraverso le conoscenze dirette dei soggetti attuatori del pro-<br/>getto o attraverso la sensibilizzazione nei confronti di agenzie immobiliari</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |



| Aspetto | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Note |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|         | <p>ri/amministratori di condominio, associazioni di categoria e proprietari di immobili</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>analisi delle condizioni socio/economiche del beneficiario e proposta degli immobili disponibili confacenti al suo bisogno:</b> il servizio comprende tutte le attività finalizzate all'assegnazione di un'abitazione agli utenti segnalati e sarà realizzato attraverso una prima attività "conoscitiva" volta al reperimento di informazioni riguardanti l'utente - quali ad esempio la composizione del suo nucleo familiare, le sue condizioni socio-economiche, psicologiche, lavorative, ad integrazione di quanto già acquisito in sede di prima segnalazione - ed una seconda attività "propositiva", indirizzata a offrire al beneficiario gli immobili disponibili, favorendo così l'incontro tra domanda ed offerta;</li> <li>- <b>servizio di accompagnamento/assistenza:</b> il servizio di accompagnamento rappresenta una peculiarità del progetto e prevede una specifica attenzione agli aspetti sociali e personali dei beneficiari dell'iniziativa, sia nella prima fase di sistemazione abitativa che nelle fasi successive alla stipula del contratto</li> <li>- <b>tutte le attività che precedono la stipula del contratto</b>, anche riguardanti la sfera sociale dei beneficiari (valutazione dei requisiti dell'eventuale inquilino, esame delle caratteristiche dell'alloggio ecc.).</li> </ul> <p><b>Il servizio di accompagnamento</b> vero e proprio segue la stipula del contratto e prevede, qualora ne venga riscontrata la necessità, una presa in carico dei beneficiari che si può sviluppare attraverso le seguenti attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. ricezione ed elaborazione delle segnalazioni</li> <li>b. progettazione dell'intervento</li> <li>c. verifica e condivisione del progetto d'intervento con il Comune e/o con Enti segnalatori</li> <li>d. supporto per lo svolgimento delle pratiche burocratiche e/o richieste di sgravi fiscali (residenza, vulture, ..)</li> <li>e. accompagnamento/orientamento per la corretta gestione della casa ed il rispetto delle norme condominiali</li> <li>f. gestione dei rapporti con i proprietari (mediazione dei conflitti, mediazione interculturale)</li> <li>g. mediazione tra il proprietario e l'inquilino per i casi di morosità temporanee, evitando, per quanto possibile, di ricorrere ad eventuali fondi di garanzia previsti dal contratto</li> <li>h. visite periodiche al fine di monitorare le cause reali della morosità per meglio comprendere e dunque garantire il proprietario e l'inquilino</li> </ol> |      |

| Aspetto                                        | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Note |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                | <p>i. rapporti con i servizi sociali, enti di volontariato, enti segnalatori.</p> <p>Il progetto si propone prioritariamente di operare affinché l'incontro tra domanda e offerta sia garantito da capacità relazionali e dalla creazione di rapporti fiduciosi tra le parti piuttosto che da garanzie economiche. Il proprietario che mette a disposizione il proprio alloggio per soddisfare la domanda abitativa di un'utenza con fragilità economiche e sociali, dovrà evidentemente essere garantito rispetto all'uso del proprio bene, ma tale garanzia può anche riassumersi nella figura di un garante che partecipa al contratto di locazione.</p> <p>Qualora invece il proprietario volesse ottenere incentivi economici puntuali, il progetto li prevede, previa valutazione del comitato operativo; si tratta ad esempio di un contributo a tantum, a compensazione degli oneri fiscali comunali.</p> <p>Inoltre la legislazione attualmente vigente in materia dà al proprietario la sicurezza di poter rapidamente tornare in possesso del proprio alloggio nel caso di morosità, anche incolpevoli.</p> <p>Qualora poi il proprietario lo richiedesse si potrà stipulare a suo favore una polizza assicurativa: questo se le società assicurative coinvolte accetteranno sperimentatamente di rendere più accessibili le polizze attualmente in essere, e normalmente utilizzate dalle agenzie immobiliari.</p> <p>Si potrà peraltro ricorrere all'alternativa della polizza assicurativa mediante l'accantonamento di una cifra corrispondente a max mensilità di canone di locazione ed al costo del legale, per assicurare al proprietario il normale pagamento delle rate di affitto e contemporaneamente dargli le risorse economiche necessarie ad aprire un'eventuale pratica di sfratto. Tale accantonamento non costituisce quindi un costo diretto, ma deve essere assicurato per tutta la durata del contratto.</p> |      |
| <b>Risultati attesi</b>                        | <p>Con la prima fase e i primi 7/8 casi sistemati in 7/8 diverse località della Valle Susa si potranno approfondire le condizioni del contesto, i bisogni locali, le disponibilità dell'offerta e dunque l'efficacia dell'intero sistema, elementi sulla scorta dei quali si potrà procedere alla successiva progettazione. Gli esiti della sperimentazione, che saranno oggetto di un attento monitoraggio della stessa, consentiranno di elaborare un progetto di più ampio respiro, con l'intento di presentarlo per l'accesso di specifici bandi di finanziamento.</p> <p>La messa in atto di un progetto territoriale con valenza solidaristica consentirà un miglior utilizzo delle risorse disponibili (alloggi sfitti) ma sottoutilizzate, una riduzione dei casi di morosità o una precoce intercettazione degli stessi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |
| <b>Vantaggi del progetto per gli inquilini</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valutazione sociale: condizioni economiche, familiari e sociali;</li> <li>• Accompagnamento alla ricerca di un alloggio;</li> <li>• Fruizione di un canone di locazione a prezzi inferiori di quelli di mercato;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |

| Aspetto                                 | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Note |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo rotativo per l'ingresso nell'alloggio che consenta di finanziare gli allaccamenti delle utenze o le due mensilità di cauzione. Tali somme vengono restituite nell'arco del tempo;</li> <li>Supporto nella ricerca di agevolazioni economiche previste per gli inquilini;</li> <li>Eventuale accompagnamento domiciliare a supporto dell'inserimento abitativo;</li> <li>Integrazione e collaborazione con i Servizi che si occupano di collocamento al lavoro.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |
| Vantaggi del progetto per i proprietari | <ul style="list-style-type: none"> <li>Valutazione della disponibilità dei proprietari;</li> <li>Ipotesi di accordi con i datori di lavoro degli inquilini per un prelievo alla fonte, sullo stipendio, del canone di affitto;</li> <li>Servizio di consulenza ai proprietari, sul territorio, attraverso la messa a disposizione di uno sportello (es. stesura contratti, suddivisione delle spese, gestione del contenzioso, ecc...);</li> <li>Garanzia economica, a copertura di eventuali morosità da parte degli inquilini, fino ad un massimo di dodici mesi, attingendo ad un apposito fondo di garanzia e accompagnamento nelle eventuali procedure di sfratto mediante copertura delle spese legali a ciò correlate;</li> <li>Incentivi economici una – tantum per i proprietari da erogarsi nella fase iniziale di adesione del progetto, anche a compensazione degli oneri fiscali sulle 2<sup>a</sup> case;</li> <li>eventuale copertura assicurativa a vantaggio dei proprietari per possibili danni all'immobile locato.</li> </ul> |      |
| Vantaggi condivisi                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>a. accompagnamento nel dialogo tra inquilini, proprietari, amministratori e condomini;</li> <li>b. valutazione oculata dell'abbinamento tra domanda e offerta;</li> <li>c. assistenza tecnica nello svolgimento delle pratiche presso i diversi uffici;</li> <li>d. mediazione e assistenza nella stipula dei contratti di locazione;</li> <li>e. reperibilità degli operatori specializzati per approfondimenti su questioni tecniche;</li> <li>f. supporto nella gestione dell'eventuale contenzioso per tutta la durata.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| Analisi e simulazione dei costi         | <p>Avere una precisa identificazione dei costi è difficile per questa prima fase, non essendo possibile definire con precisione le tipologie di nuclei familiari che si intercederanno nei sette / otto territori, il valore dei canoni di locazione degli alloggi messi a disposizione, ed essendo nell'attesa di ricevere offerte da società assicurative coinvolgibili: si formula perciò un preventivo di costi basato su un mix di voci di spesa, alcune delle quali costituiscono esclusivamente un accantonamento. Si può dunque ipotizzare che il massimo dei costi da sostenere possa ammontare indicativamente a circa 40.000,00 euro, di cui 24.000,00 accantonati per la costituzione dei</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |

| Aspetto                                                                  | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Note |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                                                          | <p>fondi di garanzia e di rotazione.</p> <p><b>Analisi costi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>canoni mensili:</b> si terrà conto dei parametri assunti dall'Agenzia del Territorio. Indicativamente si può ritenere che il canone di locazione un alloggio di 70 mq possa oscillare tra i 250 e i 400 euro/mese, a seconda dei comuni e in ogni caso inferiori a quelli di mercato.</li> <li>- <b>garanzie per eventuali morosità e procedure di sfratto:</b> possono essere garantite al proprietario fino a 12 mensilità di canone di locazione in caso di insolvenza dell'inquilino e contemporaneamente può essere garantita la copertura dei costi di un eventuale legale per l'avvio e l'esecuzione della procedura di sfratto. Il costo del legale può variare dai 1.000 ai 2.000 euro.</li> <li>- <b>fondo di rotazione</b> per l'ingresso nell'alloggio che consenta di finanziare gli allacciamenti delle utenze o di corrispondere le due mensilità di cauzione.</li> <li>- <b>eventuale bonus al proprietario:</b> il comitato operativo potrà stabilire eccezionalmente di riconoscere al proprietario che richiedesse un incentivo un bonus una tantum sino all'importo massimo di € 500,00.</li> <li>- <b>eventuale copertura delle spese di agenzia:</b> qualora nel reperimento dell'alloggio vi fosse il concorso di un'agenzia immobiliare e l'inquilino non fosse - con comprovati accertamenti - in grado di riconoscere all'agenzia le 2 mensilità normalmente richieste, il progetto vi potrebbe far fronte.</li> <li>- <b>eventuale copertura assicurativa a vantaggio dei proprietari per possibili danni all'immobile locato:</b> il progetto individuerà una polizza che indicativamente dovrà essere sostenuta dal proprietario. Nel caso di condizioni particolarmente favorevoli il progetto potrà farsi carico di tale copertura assicurativa.</li> </ul> |      |
| Modalità di finanziamento delle attività previste per la sperimentazione | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanziamento della Fondazione Rosaz nella misura di € 25.000,00</li> <li>• Stanziamiento da parte della Comunità Montana € 10.000,00</li> <li>• Stanziamiento dei Comuni aderenti alla sperimentazione a titolo di incentivo ai proprietari € 3.500,00/ 4.000,00.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Punti di forza ed opportunità                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Progetto generato dal Piano di Zona</li> <li>2. Studio del fabbisogno abitativo prodotto dall'Osservatorio provinciale, come base di riferimento;</li> <li>3. Progetto sovracomunale: coinvolti 37 Comuni con oltre 90.000 abitanti: si affronta il problema in modo non frammentario ma unitario, in un'ottica territoriale;</li> <li>4. Presenza di un soggetto co-finanziatore, operante sul territorio (Fondazione</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

| Aspetto                            | Descrizione                                                                                                                                                                                                                                                                            | Note |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
|                                    | Rosaz);<br>5. Progetto ricompreso in un disegno complessivo di politiche abitative (tre livelli di intervento: locazione alloggi sfitti, emergenze abitative, ripopolamento delle Borgate montane e dei centri storici).                                                               |      |
| <b>Punti di debolezza e rischi</b> | 1. Rischio di fallimento collegato alla difficoltà di adeguata selezione del target;<br>2. Tempi lunghi, sia per la fase di attivazione che per la fase di messa a regime;<br>3. Poche esperienze di riferimento;<br>4. Necessità di sensibilizzare ad una nuova cultura dell'abitare. |      |



COPIE: LAG

COM. MONTANA

CONISA

\_\_\_\_\_



Del che si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO  
f.to Angelo PATRIZIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Livio SIGOT

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia conforme all'originale, un estratto del quale sarà in pubblicazione all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per quindici giorni consecutivi dal **11 9 DIC. 2013**  
La deliberazione è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari.

Avigliana, li

**11 9 DIC. 2013**



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Livio SIGOT

---

### ATTESTAZIONE DELLA PUBBLICAZIONE E DELL'ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

☐ è stata

☒ viene

pubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal **11 9 DIC. 2013**

☐ è stata

ripubblicata all'Albo Pretorio Virtuale On Line del Comune per 15 giorni consecutivi a decorrere dal \_\_\_\_\_

☒ è stata contestualmente comunicata ai Capigruppo consiliari;

☐ è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_

ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U.E.L. 267/2000 -  
per scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

☒ è stata dichiarata immediatamente eseguibile e quindi è diventata esecutiva a decorrere dalla data del presente verbale

ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U.E.L. 267/2000.

Avigliana, li

**11 9 DIC. 2013**



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Livio SIGOT