



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

PROTOCOLLO D'INTESA PROMOSSO DALLA PREFETTURA DI BOLOGNA, TRA TRIBUNALE DI BOLOGNA, REGIONE EMILIA-ROMAGNA, PROVINCIA DI BOLOGNA, COMUNI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA, ORDINE DEGLI AVVOCATI DI BOLOGNA, SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI E DEGLI INQUILINI, ISTITUTI DI CREDITO E FONDAZIONI BANCARIE, RECANTE MISURE STRAORDINARIE DI INTERVENTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO

Premesso che anche per l'anno 2012 nella provincia di Bologna permane alto il numero dei procedimenti di sfratto avviati e di quelli già definiti con convalida, con conseguenti disagi abitativi e tensioni sociali che rischiano di ulteriormente accrescersi;

Che un numero rilevante di procedure esecutive è riconducibile a casi di morosità del conduttore, determinata in misura notevole dalla perdita o diminuzione della capacità reddituale subita dalle famiglie in conseguenza diretta ed indiretta della perdurante crisi economica e dei relativi effetti sui redditi delle famiglie;

Preso atto che il protocollo sottoscritto il 13 luglio 2011 prevedeva che le misure avessero carattere sperimentale fino al 31 dicembre 2011, stabilendo altresì la necessità di una valutazione dell'esperienza maturata a tale data al fine di estendere le misure previste anche nel 2012 secondo termini e modalità da definirsi in base alla suddetta valutazione;

Dato atto della proposta formulata dal Tribunale Ordinario di Bologna di favorire, nell'ambito delle procedure di convalida del provvedimento di rilascio forzato dell'immobile, la ricerca di soluzioni concordate tra inquilino e proprietario con la finalità di salvaguardare, ove possibile, il mantenimento dell'alloggio in presenza di condizioni che consentano ad entrambe le parti di addivenire ad una intesa per il normale ripristino o per il rinnovo del rapporto di locazione od in alternativa del rilascio a data certa dell'immobile da parte del conduttore a fronte dell'azzeramento del debito contratto nei confronti del locatore;

Valutato che nel periodo di dodici mesi di effettiva attività operativa del protocollo è stata rilevata la necessità di snellire per quanto possibile le procedure, al fine di accelerare l'erogazione delle misure attivate, nonché di estendere le situazioni soggettive connesse direttamente od indirettamente agli effetti della crisi economica per le quali le suddette misure possano essere attivate, ed infine di aumentare la percentuale di intervento della contribuzione a valere sul fondo di salvaguardia prevedendo pari e proporzionale riduzione dell'intervento delle linee di credito bancarie sostenute dal fondo di garanzia delle fondazioni aderenti;

Ritenuta l'opportunità di estendere le misure previste secondo termini e modalità di seguito indicati anche per l'anno 2012 e 2013, aggiornando il predetto protocollo;

Considerato che la Regione Emilia Romagna, nel confermare la messa a disposizione del fondo di € 400.000,00, previsto in relazione al Protocollo del 13 luglio 2011, incrementerà detto fondo di un importo pari ad Euro 100.000,00 per l'anno 2012, riservandosi di incrementarlo ulteriormente, compatibilmente con le risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale, nel corso dell'anno 2013, ed ha assentito all'utilizzo dello stesso per l'erogazione di contributi a fondo perduto;



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

Considerato che le Fondazioni della Cassa di Risparmio di Bologna, la Fondazione Del Monte di Bologna e della Cassa di Risparmio di Imola hanno parimenti confermato, con la necessaria riduzione secondo i termini di cui al presente protocollo della disponibilità, per tale nuovo periodo, delle somme stanziata quale Fondo di garanzia in favore degli Istituti di Credito aderenti al citato protocollo;

Tenuto conto che su tali possibilità le associazioni dei proprietari e le associazioni sindacali degli inquilini firmatarie della presente intesa hanno espresso il loro favorevole parere;

Attesa la condivisione dell'iniziativa manifestata da Regione Emilia Romagna, Provincia di Bologna, Comuni di Bologna e Imola, ANCI, Fondazioni bancarie e istituti di credito, già firmatari del precedente protocollo del 13 luglio 2011, nonché dall'Ordine degli Avvocati di Bologna;

Con il presente accordo si conviene

di avviare una nuova fase, aggiornando e modificando il Protocollo del 13 luglio 2011 e confermando che i fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia Romagna e dalle sopra citate Fondazioni confluiscano rispettivamente in un Fondo di salvaguardia e in un Fondo di garanzia finalizzati a realizzare misure di sostegno abitativo alle famiglie che hanno subito una diminuzione della capacità reddituale a seguito di un evento intervenuto a partire dal 1° gennaio 2009.

Le misure previste vengono confermate fino al 31/12/2013.

Alla predetta data, i soggetti firmatari dell'accordo valuteranno l'opportunità di prevedere la loro estensione al 2014, eventualmente nei termini e con le modalità che l'esperienza nel frattempo maturata consiglierà.

ART. 1 - FINALITA' DEL FONDO DI SALVAGUARDIA

Il Fondo di cui al presente articolo, costituito con la quota contributiva della Regione Emilia Romagna pari a € 400.000,00, incrementato per l'anno 2012 di ulteriori 100.000,00 Euro stanziati dal medesimo Ente Territoriale, e gestito dalla Provincia, è destinato all'erogazione di contributi a fondo perduto in favore di inquilini che, a causa degli effetti della crisi economica, dal 1° gennaio 2009 hanno subito una riduzione della capacità economica da cui è scaturita una situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione.

ART. 2 - BENEFICIARI

Possono richiedere l'accesso al fondo gli inquilini quando ricorrono i seguenti presupposti:

- possesso della cittadinanza italiana o di un paese dell'U.E., ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'Unione Europea, possesso di un regolare titolo di soggiorno;
- contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato;



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

- pendenza di un procedimento di intimazione di sfratto per morosità per la quale non sia ancora intervenuto il provvedimento di convalida ovvero quelli per cui è intervenuta la convalida ma per i quali non c'è stata ancora l'esecuzione;
- periodo massimo di morosità non superiore a 12 mesi;
- importo massimo di morosità non superiore ad € 8.000 per immobili situati nel comune di Bologna, € 6.500 per immobili situati negli altri comuni ad alta tensione abitativa; € 5.500 per tutti gli altri immobili;
- residenza nell'immobile oggetto della procedura di rilascio;
- possesso documentato di una situazione soggettiva per cui il nucleo familiare residente nell'immobile, a seguito di un evento intervenuto a partire dal 1° gennaio 2009, ha subito una diminuzione della capacità reddituale, che ha portato ad una conseguente situazione di inadempienza all'obbligo di pagamento del canone di locazione;
- possesso di un reddito attuale I.S.E. non superiore a € 35.000,00, valore I.S.E.E. non superiore ad € 17.500,00;
- l'inquilino non deve risultare titolare di diritti di proprietà o comproprietà o altro diritto reale di godimento su beni immobili per quote pari o superiori al 50% relative ad immobili ad uso abitativo situati nella provincia di residenza.

ART. 3 – AMMONTARE DEL CONTRIBUTO

La morosità complessiva, aumentata nella misura del 10% in considerazione delle spese legali sostenute e forfettariamente considerate, viene decurtata nella misura del 20%, cifra a cui il proprietario rinuncia.

Il rimanente 80% è coperto per il 65% da un contributo a fondo perduto che, in ogni caso, non può essere superiore ad € 3.000 per gli immobili ubicati a Bologna, € 2.300 per quelli cintura, ed € 2.000 per gli altri immobili.

L'erogazione del suddetto contributo è subordinata alla condizione che a quella data non sia ancora superata la metà della durata del contratto e, qualora tale periodo sia stato superato, alla stipula di un nuovo contratto di locazione.

ART. 4 – PAGAMENTO DEL DEBITO RESIDUO

La quota rimanente – così come determinata all'art. 3 del presente protocollo – deve intendersi esclusivamente a carico dell'inquilino che dovrà restituire l'importo dovuto in un'unica soluzione.

A tal fine, l'inquilino potrà chiedere agli istituti bancari che sottoscrivono il presente protocollo l'apertura di una linea di credito che copra fino ad un massimo del 50% della somma residua.

Tale finanziamento, erogato al tasso di provvista ed integralmente garantito dal Fondo di garanzia di cui al successivo art. 5 (restando con ciò superata l'esigenza da parte degli istituti di credito della verifica circa la sussistenza di tutti i requisiti c.d. di bancabilità),



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

dovrà essere restituito con rate da 18 e fino a 48 mensilità, a scelta dell'inquilino, secondo modalità da definirsi direttamente con la Banca interessata.

Analogamente, al fine di consentire un più incisivo accompagnamento dell'inquilino verso una situazione di piena autonomia nell'adempimento degli obblighi contrattuali inerenti il canone di locazione, l'interessato potrà chiedere per un anno un finanziamento mensile, alle stesse condizioni sopra specificate, pari al 30% del canone di locazione.

L'eventuale mancato pagamento delle rate del prestito concesso per tre mensilità comporterà la revoca del finanziamento e la richiesta, da parte dell'Istituto di credito, di recupero sul Fondo di garanzia.

ART. 5 – FONDO DI GARANZIA

Al fine di garantire i crediti vantati dagli istituti bancari verso il locatore. Il Fondo di Garanzia già costituito nell'ambito del Protocollo stipulato il 13 luglio 2011 viene ridotto ad € 350.000, cui concorrono la Fondazioni bancarie firmatarie del presente accordo. Il Fondo di cui al presente articolo garantisce i crediti assunti dalle banche nella loro totalità; a tal fine, le Fondazioni versano alla Provincia il 5% delle somme rispettivamente messe a disposizione per il protocollo, per la costituzione di un fondo di cassa, che, in caso di mancata restituzione del finanziamento ricevuto da parte dell'inquilino, verrà utilizzato per il rimborso delle somme spettanti all'istituto di credito erogatore.

All'esaurimento a seguito di utilizzo, le Fondazioni si impegnano a ricostituire il fondo di cassa con le medesime modalità sopracitate.

ART. 6 – CONDIZIONI PER L'ACCESSO

I beneficiari delle misure previste dal presente protocollo, in possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 2, dovranno sottoscrivere un accordo contenente a pena di inammissibilità: l'accettazione del proprietario dell'immobile alla rideterminazione delle somme dovute secondo i criteri di calcolo di cui agli artt. 3 e 4; l'assunzione dell'obbligo da parte dell'inquilino di corrispondere al proprietario la somma residua, quale risultante dagli artt. 3 e 4 citati, in una unica soluzione con la precisazione se intenda avvalersi del finanziamento di cui all'art. 4. Il proprietario da parte sua si impegna a rinunciare agli atti della procedura di convalida di sfratto o di esecuzione promossa in danno dell'inquilino.

ART. 7 – MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO PER LA RICERCA DI UNA SOLUZIONE ABITATIVA ALTERNATIVA

Qualora avesse reperito un nuovo alloggio, e posseda i requisiti di cui all'art. 2, potrà richiedere un finanziamento a fondo perduto nella misura pari a due terzi della caparra prevista nel nuovo contratto di locazione, e purchè sia ivi definito un canone sostenibile rispetto alla capacità economica del conduttore:

- a. l'inquilino che prima della convalida addivenga ad un accordo col locatore, da presentare in sede giudiziale, in base al quale, a fronte del rilascio dell'immobile a



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

data certa – pena l'esecuzione immediata e forzosa per il rilascio dell'immobile – il proprietario rinunci all'intero credito maturato nei confronti dell'inquilino;

- b. l'inquilino nei confronti del quale lo sfratto sia già stato convalidato, ma non ancora eseguito.

Detto contributo verrà erogato all'avvenuto rilascio dell'immobile.

ART. 8 – PROCEDURA

Nel rispetto del protocollo operativo allegato al presente accordo, di cui fa parte integrante, l'accordo sottoscritto dalle parti – che a tal fine potranno avvalersi della consulenza delle rispettive associazioni ed organizzazioni di categoria – dovrà essere depositato dinanzi al Giudice competente alla trattazione della controversia per la convalida dello sfratto o per il rilascio dell'immobile.

Il Giudice, preso atto dell'accordo intervenuto tra le parti, concede un termine di grazia, al termine del quale, verificato che sono soddisfatte tutte le condizioni previste nell'accordo, dichiarerà cessata la materia del contendere ovvero l'estinzione del giudizio.

La fruizione delle misure di sostegno di cui al presente Protocollo costituirà elemento di valutazione da parte del Giudice competente qualora il beneficiario delle stesse dovesse risultare nuovamente inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione ai fini di una più rigorosa valutazione nella concessione del termine di grazia della nuova procedura.

ART. 9 – DISPOSIZIONI FINALI

La concessione dei contributi di cui al presente accordo lascia salve le eventuali ulteriori forme di sostegno economico di cui dovessero usufruire gli interessati.



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

PROTOCOLLO OPERATIVO

Ai fini dell'attuazione delle misure straordinarie definite con il presente protocollo i soggetti firmatari si impegnano a realizzare le seguenti azioni:

PREFETTURA DI BOLOGNA:

- svolge una azione di monitoraggio sull'applicazione del protocollo anche attraverso l'istituzione di un specifico osservatorio;
- promuove la conoscenza del Protocollo attraverso il sito web istituzionale;
- al termine del periodo di applicazione del protocollo renderà disponibili i dati relativi alla sua applicazione;
- promuoverà, ove se ne ravvisi l'opportunità, le azioni necessarie volte alla prosecuzione degli interventi per l'anno 2014.

REGIONE EMILIA ROMAGNA:

- conferma la messa a disposizione della somma di Euro 400.000,00 e stanZIA ulteriori Euro 100.000,00 per l'anno 2012, quale contributo a fondo perduto per le finalità previste dal presente protocollo;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- definisce con la Provincia di Bologna le modalità di amministrazione del Fondo.

PROVINCIA di BOLOGNA:

- gestisce il Fondo di salvaguardia secondo le modalità definite con la Regione;
- gestisce il Fondo di garanzia, ed il relativo fondo cassa versato dalle Fondazioni bancarie, secondo le modalità stabilite nel presente atto;
- verifica i requisiti di ammissibilità alle misure straordinarie definite con il protocollo, d'intesa con i competenti Servizi del comune di residenza dell'inquilino.
- comunica mensilmente alla Prefettura i dati relativi alle domande di accesso pervenute al Fondo;
- individua un referente per la raccolta delle domande di accesso al Fondo e per la relativa istruttoria;
- promuove la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- promuove la conoscenza del protocollo tra tutti i Comuni della provincia.

COMUNI della provincia di BOLOGNA:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterrà opportuna;
- promuovono la conoscenza del protocollo presso i servizi sociali dei quartieri;



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

- raccolgono le domande di accesso alle misure e verificano d'intesa con la Provincia la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2;
- assicurano la presenza di un referente del Comune il giorno dell'udienza al fine di collaborare all'avvio dell'istruttoria di cui al presente accordo, con particolare riguardo agli aspetti finalizzati alla verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 2.

TRIBUNALE di BOLOGNA:

- gestisce in un'unica aula e in un'unica giornata settimanale (lunedì) le udienze di tutte le convalide di sfratto da abitazioni in locazione per morosità richieste dai proprietari.
- alla prima udienza di convalida dello sfratto il Giudice concede un rinvio, a scampo del complessivo termine di grazia previsto dalla normativa vigente, per consentire alle parti di ricercare un accordo nell'ambito delle linee definite dal presente Protocollo, informandole sulle possibilità dallo stesso offerte;
- alla nuova udienza il Giudice, preso atto dell'intervenuto accordo che deve essere depositato dalle parti unitamente all'attestazione della Provincia circa la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 2 verificati d'intesa con i competenti Servizi del Comune di residenza dell'inquilino, fissa un termine di grazia al termine del quale, verificato l'adempimento delle parti agli obblighi assunti, dichiara cessata la materia del contendere ovvero l'estinzione del giudizio;
- qualora il beneficiario del contributo dovesse risultare nuovamente inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione, il Giudice valuterà tale circostanza ai fini della concessione del termine di grazia nella nuova procedura esecutiva.

ISTITUTI di CREDITO

- erogano il finanziamento eventualmente richiesto ai sensi del presente accordo con la massima urgenza;
- individuano due referenti per ogni istituto competenti a ricevere le istanze di finanziamento.

FONDAZIONI BANCARIE

- confermano, con riduzione proporzionale, la messa a disposizione della somma complessiva di € 350.000 (così suddivisa: Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna € 175.000, Fondazione del Monte € 140.000, Fondazione Cassa di Risparmio di Imola € 35.000) come Fondo di garanzia per le finalità previste dal presente protocollo
- versano alla Provincia di Bologna il 5% delle somme messe a disposizione del protocollo (rispettivamente, Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna € 8.750, Fondazione del Monte di Bologna € 7.000, Fondazione Cassa di Risparmio di Imola € 1.750), per la costituzione di un fondo di cassa, che verrà utilizzato per il rimborso agli istituti di credito in caso di mancata restituzione da parte dell'inquilino dei finanziamenti erogati;
- si impegnano a ricostituire il fondo di cassa presso la Provincia al suo esaurirsi a seguito di utilizzo.



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

ORDINE DEGLI AVVOCATI DI BOLOGNA

- promuove la conoscenza del protocollo e sensibilizza i propri iscritti in merito ai benefici derivanti dal medesimo;
- a tal fine, invita anche i propri iscritti ad allegare all'intimazione di sfratto, inviata al conduttore moroso, un depliant descrittivo delle principali misure previste dal protocollo.

SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEI PROPRIETARI:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterranno opportuna;
- assicurano l'assistenza ai proprietari che vogliono avvalersi del protocollo.

SINDACATI ED ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE DEGLI INQUILINI:

- promuovono la conoscenza del protocollo attraverso il sito web istituzionale ed ogni altra iniziativa di comunicazione esterna che riterranno opportuna;
- assistono l'inquilino fin dalla prima udienza per l'accesso alle misure ed, altresì, nella eventuale fase di richiesta del finanziamento, svolgendo anche una eventuale azione di accompagnamento agli sportelli bancari.

Bologna, 30 ottobre 2012



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

Prefettura di Bologna

Prefetto Angelo Tranfaglia

Regione Emilia-Romagna

Assessore alle Attività Produttive Giancarlo Muzzarelli

Provincia di Bologna

Vice Presidente Giacomo Venturi

Comune di Bologna

Assessore alle Politiche Abitative Riccardo Malagoli

Tribunale Ordinario di Bologna

Presidente Francesco Scutellari

Comune di Imola

Sindaco Daniele Manca

ANCI

Presidente Daniele Manca

Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna

Presidente Fabio Roversi Monaco

Fondazione del Monte di Bologna

Giuseppe Chili

Fondazione Cassa di Risparmio di Imola

Presidente Sergio Santi
Unicredit Banca



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

Paolo Fumo

Cassa di Risparmio di Bologna

Claudio Ciavarella

Ordine degli Avvocati di Bologna

Presidente Sandro Callegaro

CGIL

Antonella Raspadori

CISL

Alessandro Alberani

UIL

Gianfranco Martelli

APPC - ASCOM

Debora Lolli

APII

Tonino Veronesi

ASSPI

Luigi Tommasi

CONFABITARE

Alberto Zanni



Prefettura- Ufficio Territoriale del Governo di Bologna

CONIA

Tiziano Maramotti

UNIONCASA

Marco Minarelli

UPPI

Claudio Contini

UNIAT

Alberto Braghetta

SICET

Amarilli Ubaldini

SUNIA

Mauro Colombarini

Bologna, 30 ottobre 2012