

***AGENZIA PER LA CASA
TIGULLIO***

PROTOCOLLO D'INTESA

PREMESSA

L'esigenza di un'adeguata risposta ai bisogni abitativi crescenti e differenziati che non coinvolge più solamente le fasce deboli della popolazione, sta assumendo un carattere di reale emergenza. La scarsità dell'offerta di alloggi in affitto, la crescente situazione di povertà delle famiglie e l'abbassamento del tenore di vita del ceto medio, determinano situazioni di sovraffollamento, di morosità intense e di degrado.

Tra gli elementi che inducono le Amministrazioni comunali del Tigullio a sviluppare interventi nel campo delle politiche abitative vi è senz'altro l'alto livello dei prezzi delle case, sia in vendita che in affitto, che rendono difficoltoso l'accesso all'abitazione non solo alle categorie disagiate ma anche ai redditi medi.

Al riguardo, si osserva che, a fronte della domanda di alloggi, esiste sul mercato rivierasco uno stock di alloggi sfitti che costituisce un'offerta potenziale attualmente non utilizzata.

E' probabile che esistano ragioni che inducano la permanenza di uno stato di disequilibrio motivate dalla aspettativa di elevati guadagni legati alla locazione estiva o di breve durata, cui si affiancano situazioni di diversa natura che allontanano il mercato dalla forma concorrenziale e che possono essere ricondotte principalmente alle rigidità dei vincoli contrattuali ed alle asimmetrie informative esistenti tra proprietari e locatari.

Altra ragione dell'inefficienza del mercato immobiliare è riconducibile all'incompletezza delle informazioni a disposizione dei proprietari relativamente ai potenziali conduttori ed alla diffidenza verso coloro che appartengono a categorie socio-economiche non elevate.

Tra i proprietari vi è spesso un'informazione incompleta sulle agevolazioni fiscali

disponibili, sulle modalità di stipula dei contratti, sulla effettiva convenienza del canone concordato ed altre implicazioni di natura normativa che non sono sempre di facile accesso o di agevole interpretazione. Anche questi elementi concorrono sensibilmente ad aumentare la distorsione del mercato dall'efficienza dello stesso.

Dalle considerazioni sopra illustrate emerge l'esigenza di una maggiore "governance" pubblica, finalizzata a migliorare la locazione di alloggi provenienti dal mercato privato stimolando l'aumento dell'offerta attraverso quanto previsto dalla Regione Liguria in materia di Agenzia per la Casa. Il disagio abitativo risulta essere avvertito soprattutto tra quei soggetti che non possono godere di risposte da parte del sistema di welfare locale. Specificando ulteriormente, si tratta delle seguenti categorie:

- soggetti con reddito superiore al limite richiesto per partecipare al bando per assegnazione di alloggi E.R.P. (si tratta di persone o famiglie aventi un reddito che, da un lato non gli consente di essere inseriti nelle graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica, dall'altro non è sufficiente per accedere al mercato immobiliare privato);
- inquilini in alloggi E.R.P. che hanno superato il reddito massimo consentito (e quindi dovrebbero trovare una diversa soluzione abitativa sul mercato immobiliare privato, ma il loro reddito non lo consente);
- soggetti collocati nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi E.R.P. (persone o famiglie inserite nelle graduatorie, ma che non otterranno assegnazioni avendo ottenuto un punteggio insufficiente).

Si sottolinea infine che l'Agenzia non si occuperà di "casi sociali" (funzione di pertinenza dei servizi preposti), bensì provvederà ad aumentare le opportunità di alloggi

a costo più basso del mercato, a favore delle fasce sociali economicamente meno dotate ma comunque solvibili, in ogni caso in grado di sostenere un canone di locazione adeguato.

L'esigenza di nuovi strumenti per superare questa situazione si è concretizzata nei diversi provvedimenti regionali volti alla costituzione delle Agenzie per la casa. La difficoltà relativa all'effettivo avvio delle Agenzie per la casa al di fuori dai Comuni capoluogo di provincia è connessa alle problematiche legate alla necessità della presenza di un organismo gestionale unitario e dotato di autonomia operativa, rispetto ai soggetti partecipanti connotati da singole autonomie locali portatrici di esigenze ed esperienze diverse.

Si rende pertanto necessario utilizzare gli strumenti offerti dalla normativa regionale, adattandoli alla multiforme problematicità dei territori rivieraschi, offrendo un prodotto snello ed efficiente, capace di polarizzare le risorse disponibili sul territorio, mettendole "a sistema" senza creare ulteriori strutture giuridicamente ed economicamente ingombranti, destinate ad esaurire nel breve termine la propria potenzialità. La Giunta Regionale con propria deliberazione n. 333 del 27/03/2009 e ss.mm.ii. ha approvato le "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzia Sociali per la Casa in Liguria", in attuazione alla L.R. n. 7/2007 contenente norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale dei cittadini stranieri immigrati, la quale all'art. 16 promuove diverse forme di intervento per le politiche abitative a favore di cittadini italiani e stranieri attraverso l'attuazione di servizi di Agenzia per la Casa.

Inoltre l'art. 17 della L.R. n. 13 del 06 giugno 2017 ha modificato l'art. 7 della L.R. n. 38/2007 inserendo il comma 2 *bis* che testualmente prevede: "*Il servizio pubblico di*

intermediazione locativa di cui all'articolo 2, comma 1, lettera j bis), è esercitato dalle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (A.R.T.E.) nei rispettivi ambiti territoriali di competenza. ”

Attraverso i servizi offerti, l'Agenzia intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di disagio abitativo e fruiscono di un reddito certo. L'Agenzia si occupa, a titolo esemplificativo, di:

- favorire l'incontro di domanda/offerta di alloggi sul mercato privato;
- stabilire strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari;
- svolgere una serie di attività funzionali alla selezione ed individuazione dei proprietari e dei conduttori [attraverso accertamenti su siti informatici quali: Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, I.N.P.S., A.R.T.E. (per morosità), Camera di Commercio, ecc.];
- svolgere attività di orientamento/accompagnamento dei potenziali conduttori;
- monitorare l'andamento del mercato immobiliare;
- svolgere ruolo di mediazione tra le parti sociali;
- effettuare verifiche tecniche sulla situazione manutentiva degli alloggi;
- svolgere funzioni inerenti la stipula dei contratti di locazione, la registrazione degli stessi c/o l'Agenzia delle Entrate e la denuncia alla Questura in caso di conduttori stranieri o apolidi;
- nei casi di azioni indirette, incassare e registrare il deposito cauzionale, emettere bollettazione, effettuare gli adeguamenti ISTAT, gestire la eventuale morosità,

effettuare accertamenti ispettivi, gestione dei canoni di locazione e predisposizione di tutti gli adempimenti necessari alla risoluzione contrattuale;

- eventuale assistenza legale convenzionata in caso di modalità di acquisizione della disponibilità degli immobili dai proprietari con azione indiretta;
- svolgere attività manutentiva durante il rapporto locativo in caso di modalità di acquisizione della disponibilità degli immobili dai proprietari con azione indiretta;
- svolgere attività promozionale e divulgativa del servizio.

Art. 1

Le parti si danno atto che il presente Protocollo è finalizzato alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- avviare in tempi rapidi un intervento coordinato che consenta di orientare, a fronte di regole precise ed equilibrate, i proprietari di unità immobiliari verso la locazione dei loro alloggi secondo le previsioni di cui alla L. 431/98 ss.mm.ii;
- coinvolgere e coordinare per il raggiungimento del precitato obiettivo enti pubblici e soggetti privati istituzionalmente ed economicamente operanti nel settore, unitamente a soggetti privati singoli.

Art. 2

L'oggetto del Protocollo è l'attuazione dell'iniziativa sopra delineata, attraverso le opportune relazioni e l'assunzione delle necessarie obbligazioni tra i soggetti pubblici che aderiscano anche in tempi diversi all'iniziativa, perfezionando la complessiva regolamentazione dei rapporti giuridici delineati nel presente protocollo e conseguentemente l'attuazione del Progetto denominato "AGENZIA PER LA CASA TIGULLIO".

Art. 3

Le parti firmatarie si impegnano come segue:

A.R.T.E. GENOVA

- su mandato delle Amministrazioni locali territorialmente competenti, coordina e gestisce l'Agenzia per la Casa come sopra denominata sul territorio dei Bacini di Utenza "N" e "O" attraverso le proprie Strutture organizzative e individuando quale Struttura coordinatrice la Struttura Gestione al fine dello svolgimento delle attività per il raggiungimento degli obiettivi.
- La sede principale dell'Agenzia è istituita presso tale Azienda in Genova, Via B. Castello 3, l'Ufficio distaccato in Lavagna, via Santa Giulia 15D.
- Periodicamente A.R.T.E. promuove incontri fra i soggetti pubblici aderenti al presente protocollo per relazionarsi reciprocamente sulle azioni svolte, gli obiettivi raggiunti e le eventuali proposte per il miglior funzionamento dell'Agenzia stessa.

I COMUNI

sostengono il programma concordato nel progetto allegato attraverso:

- procedimenti tesi alla sensibilizzazione delle associazioni di categoria;
- individuazione e coinvolgimento di soggetti pubblici e privati interessati a mettere a disposizione alloggi sfitti con professionalità nel settore immobiliare;
- eventuali risorse da destinare agli scopi sociali dell'Agenzia;
- promozione dei contenuti e delle finalità dell'iniziativa;
- altre attività utili alla realizzazione dell'iniziativa;

Art. 4

Le attività dell'Agenzia si rivolgono, in particolare, in favore di quei nuclei familiari alla ricerca di un alloggio in locazione e che risultano essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. avere cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione Europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
2. Risiedere anagraficamente o prestare la propria attività lavorativa esclusiva o principale nei Comuni dei Bacini di Utanza "N" e "O".

La residenza non è richiesta in caso di lavoratori emigrati all'estero o profughi e nel caso di lavoratori che, a seguito della perdita della precedente attività lavorativa esclusiva o principale, a causa di eventi a loro non imputabili che presentino domanda nel Comune ove svolgeranno la nuova attività. Possono altresì partecipare al presente bando i lavoratori destinati a prestare servizio presso nuovi insediamenti o attività produttive nei Comuni dei Bacini di Utanza "N" e "O".

3. Possedere un ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) dell'intero nucleo familiare, in corso di validità, qualora trattasi di nuclei composti da più componenti non superiore a € 34.000,00 ovvero possedere un ISEE non superiore ad € 40.000,00 qualora trattasi di nucleo familiare composto da un unico componente.
4. Svolgere attività lavorativa subordinata o autonoma, o essere titolare di reddito certo.
5. Possedere un reddito annuo complessivo lordo, riferito all'intero nucleo familiare,

sul quale il canone di locazione, le spese e gli oneri accessori non superino l'incidenza massima del 30% del reddito stesso.

Tale reddito è da computarsi al lordo di qualsiasi trattenuta fiscale e previdenziale e senza l'applicazione di alcun abbattimento ed allo stesso vanno sommati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, assegni a qualsiasi titolo percepiti a titolo non occasionale, ivi compresi quelli esenti da tasse e da imposte anche se non soggetti a dichiarazione ai fini fiscali, ovvero se prodotti o percepiti all'estero. Il rapporto tra reddito e canone può, altresì, essere dimostrato, in luogo di quanto risultante dalla dichiarazione dei redditi, sulla base di contratti di lavoro dipendente o di altri redditi percepiti a titolo non occasionale che non risultino – integralmente o parzialmente - dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata. Entro il limite massimo di cui sopra l'Agenzia per la casa individua il canone compatibile con la situazione socio economica di ciascun nucleo familiare assistito, tenendo conto anche dei fattori diversi dal reddito che incidono sulla reale capacità di spesa, quali: pregresse situazioni debitorie, particolari oneri di assistenza dei familiari, etc.

In ogni caso, con riferimento all'alloggio, il canone contrattuale non deve superare il canone risultante dall'applicazione dei criteri stabiliti nell'ambito degli accordi locali di cui all'art. 2, comma III, della L. 431/98.

6. Non avere diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito territoriale della Città Metropolitana di Genova.

E' da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie utile residenziale, in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare, non inferiore al valore

minimo indicato nella scheda n. 2 di cui alla DGR 495 del 26/05/2023. E' in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9. E' viceversa da considerarsi inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, allorché un componente del nucleo familiare sia disabile; Non essere stato sfrattato per morosità nei 3 anni antecedenti, ovvero dimostrare di avere completamente saldato la morosità che ha determinato lo sfratto o comunque di essere adempiente rispetto agli eventuali piani di rientro concordati con il locatore.

7. Non aver avuto precedenti assegnazioni in locazione di un alloggio di E.R.P. o di altro alloggio pubblico per il quale è maturata una morosità riferita a qualunque titolo alla conduzione dell'alloggio non interamente saldata. Tale condizione è accertata nei confronti di chiunque abbia già occupato un alloggio pubblico sia come titolare di contratto di locazione, sia come componente il nucleo familiare, sia a qualsiasi altro titolo. In ogni caso, non deve comunque sussistere una situazione di debito derivante dalla conduzione dell'alloggio precedentemente occupato.
8. I proprietari degli immobili concessi in locazione tramite l'Agenzia non possono essere legati con il conduttore contraente da vincoli di parentela diretta di primo e secondo grado, come definito dagli artt. 74 e seguenti del Codice Civile.

I requisiti di cui sopra verranno adeguati in ipotesi di sopravvenute modifiche della sovraordinata normativa di riferimento;

Art. 5

L'Agenzia si occupa di curare la tenuta e l'aggiornamento di una banca dati di potenziali locatari, da rendere disponibile a richiesta dei proprietari di alloggi interessati alla locazione.

L'Agenzia provvederà a sottoscrivere contratti di locazione ai sensi della L. 9/12/1998 n. 431 con i seguenti modelli gestionali:

Azione diretta: il primo modello gestionale si fonda in prevalenza sulla funzione di garanzia, svolta dall'Agenzia, nei rapporti contrattuali. Il contratto di locazione viene stipulato direttamente tra proprietario e locatario, e l'Agenzia assume il ruolo di mediatore e gestore del rapporto. L'Agenzia promuove l'incontro tra domanda e offerta, individuando per ogni alloggio offerto una rosa di potenziali locatari idonei per quanto riguarda sia i requisiti economici che con riferimento alla durata del contratto d'affitto. Successivamente, l'Agenzia gestisce il contratto in rappresentanza del proprietario.

Azione indiretta: il secondo modello gestionale si differenzia dal precedente modello, in quanto:

- a) l'Agenzia, con mandato di rappresentanza a titolo gratuito, provvede a stipulare il contratto di locazione a canone concordato in nome e per conto del proprietario dell'immobile con conduttori autonomamente individuati;
- b) il proprietario concede in locazione il proprio alloggio all'Agenzia ai sensi e per gli effetti della L. 431/98, la quale a sua volta provvede a sublocarlo a soggetti autonomamente individuati (escludendo ogni tipo di rapporto tra proprietario ed effettivo conduttore in possesso dei requisiti richiesti) per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

Nell'ambito del presente protocollo sarà possibile attivare le misure di garanzia prestate dal Fondo Regionale di Garanzia previsto all'art. 10 della L.R. n. 38/2007, come modificato dalla L.R. 3 febbraio 2025, n. 1 "Interventi di adeguamento dell'ordinamento regionale" a copertura di un massimo di 24 mensilità del canone di locazione e delle spese di amministrazione condominiale.

Art. 6

Eventuali verifiche/aggiornamenti dei contenuti del presente protocollo potranno intervenire con cadenza annuale, in base alle valutazioni dei sottoscrittori. In qualsiasi momento, i Comuni del bacino di utenza "N" e "O" non firmatari potranno aderire all'AGENZIA PER LA CASA TIGULLIO inviando relativo provvedimento amministrativo a A.R.T.E. Genova. Decorso un anno dalla stipula, le parti potranno recedere dal medesimo in qualsiasi momento, previa comunicazione da inoltrare al domicilio dichiarato dalle altre parti almeno tre mesi prima della data del recesso. In tal caso, vengono fatte salve le eventuali prestazioni e garanzie inerenti i contratti già stipulati fino alla data di scadenza degli stessi.

Art. 7

A.R.T.E. Genova e ciascun Comune aderente al Protocollo individuano un referente per l'attuazione dello stesso.

Art. 8

Per qualsiasi controversia derivante dal presente accordo il Foro competente è quello di Genova.

Art. 9

Agli effetti del presente atto,

A Regione Liguria elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede –

in Genova, Piazza De Ferrari 1;

A.R.T.E. Genova elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in Genova, Via B. Castello 3;

Comune di Chiavari elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in Chiavari, P.za Ns. Signora dell’Orto 1;

Comune di Lavagna elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in Lavagna, P.za della Libertà 47;

Comune di Rapallo elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in Rapallo, P.za delle Nazioni 4;

Comune di S. Margherita Ligure elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in S. Margherita Ligure, P.za Mazzini 46;

Comune di Sestri Levante elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – in Sestri Levante, P.za Matteotti 3;

Comune di Zoagli elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede - Piazza XXVII dicembre n.2;

Comune di Cogorno elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Piazza Aldo Moro, 1;

Comune di Casarza Ligure elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – P.zza Moro 16;

Comune di Castiglione Chiavarese elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Via A. Canzio, 26;

Comune di Leivi elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Via IV Novembre, 1;

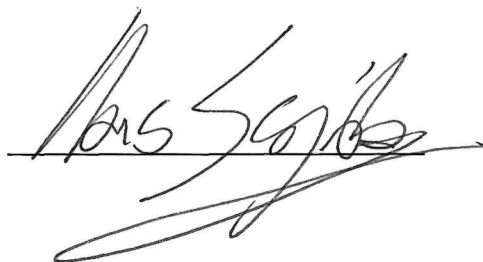
Comune di Ne elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Località Conscenti, Piazza dei Mosto, 2;

Comune di Moneglia elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Corso Libero Longhi, 25;

Comune di Portofino elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede – Piazza Libertà, 13B.

Chiavari, 20 maggio 2025

Per Regione Liguria

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Boris Scapellato', written over a horizontal line.

Per A.R.T.E. Genova

Per il Comune di Chiavari

Per il Comune di Lavagna

Per il Comune di Rapallo

Per il Comune di S. Margherita Ligure

Per il Comune di Sestri Levante

Per il Comune di Zoagli

Per il Comune di Cogorno

Per il Comune di Casarza Ligure

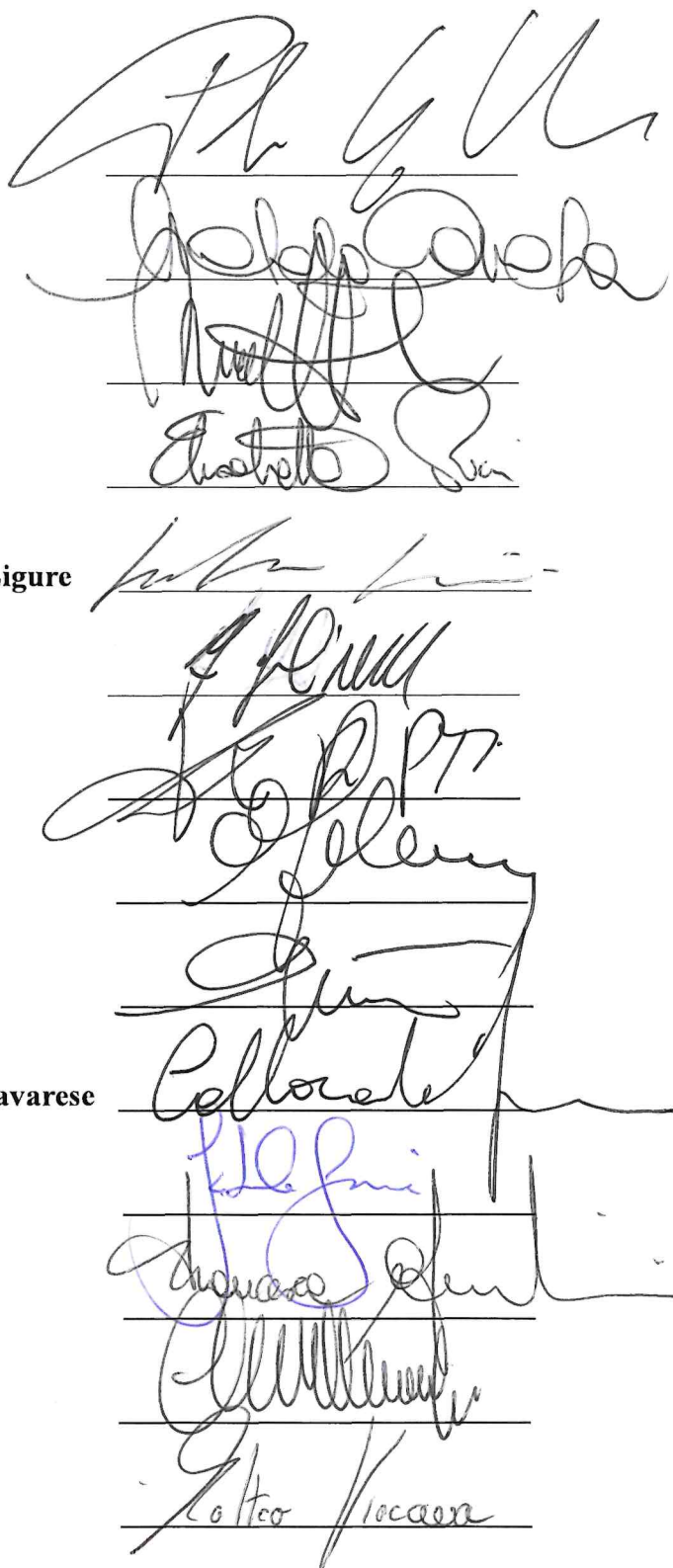
Per il Comune di Castiglione Chiavarese

Per il Comune di Leivi

Per il Comune di Ne

Per il Comune di Moneglia

Per il Comune di Portofino

A series of handwritten signatures, each written on a horizontal line. The signatures are in black ink, except for one in blue ink. The signatures are: 1. A stylized signature for A.R.T.E. Genova. 2. A signature for Chiavari. 3. A signature for Lavagna. 4. A signature for Rapallo. 5. A signature for S. Margherita Ligure. 6. A signature for Sestri Levante. 7. A signature for Zoagli. 8. A signature for Cogorno. 9. A signature for Casarza Ligure. 10. A signature for Castiglione Chiavarese. 11. A signature for Leivi, written in blue ink. 12. A signature for Ne. 13. A signature for Moneglia. 14. A signature for Portofino.