



AVVISO PUBBLICO DELL'AGENZIA DELL'ABITARE DELL'AMBITO TERRITORIALE DI SEREGNO

“SISTEMA DI GARANZIE PER LE LOCAZIONI ABITATIVE A CANONE CONCORDATO”

Art. 1 - FINALITA'

Con il presente Avviso i Comuni dell'Ambito Territoriale di Seregno, attraverso la propria Agenzia dell'Abitare, intendono favorire la messa in disponibilità di alloggi sul libero mercato per la locazione abitativa a canone concordato, attraverso uno strumento composito di garanzie che offre:

a) al LOCATORE:

- una mirata profilazione dell'inquilino;
- un'azione di monitoraggio del rapporto contrattuale anche al fine di intermediare eventuali sopravvenute situazioni di criticità;
- incentivi economici, aggiuntivi alle leve fiscali già previste a livello nazionale/locale;

b) all'INQUILINO:

- una concreta e reale opportunità di accedere a canoni di locazione calmierati rispetto alla tendenza di mercato;
- un sostegno economico nel pagamento delle spese abitative.

Art. 2 – DESTINATARI

Locatori (persona fisica o giuridica) e Inquilini, in possesso dei requisiti definiti nei successivi articoli, che a decorrere dalla data di approvazione del presente Avviso Pubblico e attraverso l'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito Territoriale di Seregno:

- stipulano nuovi contratti di locazione a canone concordato;
- ricontrattualizzano i rapporti già in essere purché da canone libero a concordato e ad un prezzo inferiore rispetto al precedente e nei limiti di cui al punto b) del successivo art. 3.

Art. 3 – REQUISITI GENERALI PER IL LOCATORE

Per accedere al sistema di garanzie promosso dall'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito di Seregno, il locatore deve:

- a) essere proprietario di immobile ad uso abitativo diverso dalle categorie catastali A1, A8 e A9, situato in uno dei Comuni dell'Ambito Territoriale di Seregno (Barlassina, Ceriano

Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso) ed immediatamente utilizzabile, provvisto pertanto di idonee certificazioni energetiche e impiantistiche, nonché privo di vizi manutentivi tali da comprometterne le condizioni igienico-sanitarie;

- b) locare tale immobile a canone concordato (rif. Accordo locale ex Legge n. 431/98) a un prezzo che sia inferiore almeno del 5% di quello determinato con i valori OMI¹ e che non superi il 20% del valore medio dei canoni abitativi del Comune capofila (Seregno) con riferimento alla banca dati SIATEL;
- c) essere in regola, per l'immobile da locare, con il pagamento dei tributi locali (IMU e TARI);
- d) non avere legami di parentela o affinità entro il quarto grado con l'inquilino;
- e) non avere pendenze penali in corso.

I requisiti devono essere posseduti all'atto di registrazione, a seguito di specifica istanza, all'Elenco dell'Agenzia dell'Abitare - Sezione Locatori e mantenuti in costanza di rapporto fino alla contrattualizzazione della locazione.

Art. 4 – REQUISITI GENERALI PER L'INQUILINO

Per accedere al sistema di garanzie dell'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito Territoriale di Seregno, l'inquilino deve:

- a) essere residente in uno dei Comuni dell'Ambito Territoriale di Seregno (Barlassina, Ceriano Laghetto, Cogliate, Giussano, Lazzate, Lentate sul Seveso, Meda, Misinto, Seregno e Seveso);
- b) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea oppure essere in possesso di un permesso di soggiorno con una validità minima di 2 anni;
- c) essere in possesso di un'attestazione ISEE (ordinaria o corrente) in corso di validità con valore compreso tra euro 8.001,00 ed euro 18.000,00;
- d) avere, alla data di presentazione della domanda, la disponibilità di un'entrata economica mensile certificabile il cui importo deve essere uguale o superiore alla cifra definita con la seguente formula matematica:

SOMMA DEI REDDITI DEL NUCLEO FAMILIARE ²/13 – 20% (se la somma è superiore ai 20.000 euro)

oppure

SOMMA DEI REDDITI DEL NUCLEO FAMILIARE ³/13 – 10% (se la somma è inferiore ai 20.000 euro)

¹ Il riferimento è ai valori rilevati da Agenzia Entrate relativi al semestre corrispondente a quello di approvazione dell'accordo locale territoriale vigente alla data della stipula del contratto e calcolato sulla media (tra min e max) dei valori di tutte le tipologie abitative e dei relativi stati conservativi. L'Agenzia dell'Abitare fornisce periodicamente tale dato.

² Il dato è rilevato dall'attestazione ISEE.

³ Il dato è rilevato dall'attestazione ISEE.

- e) non essere, con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare, proprietario di immobili adeguati ad uso abitativo situati in Regione Lombardia: l'adeguatezza dell'alloggio è determinata secondo i criteri in uso per gli alloggi SAP e pertanto definiti dall'art. 7 comma 1 lettera d) del Reg. Reg. n. 4/2017 e ss. mm. ii.;
- f) non avere legami di parentela o affinità entro il quarto grado con il locatore;
- g) non avere, con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare, pendenze penali in corso;
- h) non avere avuto già accesso al sistema di garanzie di cui al presente Avviso.

I requisiti devono essere posseduti all'atto di registrazione, a seguito di specifica istanza, all'Elenco dell'Agenzia dell'Abitare - Sezione Inquilini e mantenuti in costanza di rapporto fino alla contrattualizzazione della locazione.

Art. 5 - CRITERI DI ABBINAMENTO RISORSA ABITATIVA (LOCATORE) E DOMANDA ALLOGGIO (INQUILINO)

L'abbinamento (cd. *matching*) tra domanda e offerta non avrà luogo in funzione della determinazione di una graduatoria. Affinché l'abbinamento avvenga in base a principi di equità e non discriminazione, l'Agenzia dell'Abitare effettuerà il matching sulla base dei seguenti criteri:

- eventuali indicazioni/vincoli espressi dal locatore;
- eventuali indicazioni/vincoli espressi dall'inquilino;
- compatibilità tra le caratteristiche del nucleo familiare richiedente (numerosità dei componenti, presenza bisogni specifici legati a particolari condizioni di salute/età....) e gli elementi caratteristici dell'alloggio disponibile (aspetti strutturali e metrature..);
- grado di "urgenza" del bisogno abitativo manifestato: avranno pertanto priorità nel matching, se compatibili, le domande connotate da un bisogno abitativo conseguente al rilascio alloggio;
- incidenza del canone sulle entrate economiche mensili certificate del nucleo dell'inquilino compreso tra il 25,01 e il 30 %.

Art. 6 – SISTEMA DI GARANZIE

Il sistema di garanzie è costituito da azioni sociali ed interventi di natura economica attivati a favore dei nuclei familiari.

La misura di garanzia è attivabile, a contratto registrato, se il nuovo canone di locazione ha un'incidenza, sulle disponibilità economiche mensili certificate dell'inquilino, compresa tra il 25,01% e il 30,00%: per tali contratti è stanziata una somma complessiva di euro 4.000,00 a contratto (elevata a 5.000,00 euro nel caso di presenza di minori nel nucleo familiare dell'inquilino).

La quota è finalizzata a garantire:

- 1) l'integrazione al pagamento del canone di locazione, per un periodo massimo di 6 mesi anche non continuativi e nella misura del 50% del canone mensile, qualora l'inquilino documenti – nell'arco dei 5 anni di contratto - un sopravvenuto calo di reddito tale da determinare un'incidenza canone/disponibilità economiche mensili superiore al 30,00%, calcolata con riferimento all'ISEE in corso di validità;
- 2) l'accantonamento di euro 1.000 utilizzabili, fino a concorrenza delle spese documentate, per il rimborso di eventuali costi legali sostenuti dal locatore per l'avvio - nel primo triennio di validità del contratto e nel successivo biennio di proroga - delle procedure di sfratto per morosità;
- 3) l'eventuale rimborso, fino a concorrenza del budget residuo, del debito abitativo (canoni più eventuali spese condominiali) maturato dall'inquilino nelle more delle procedure di sfratto, da corrispondere al locatore dopo l'avvenuto rilascio alloggio.

Art. 7 – PATTO DI CORRESPONSABILITÀ

Per l'accesso al sistema di garanzie dell'Agenzia dell'Abitare è altresì richiesta, quale condizione necessaria, la sottoscrizione di un Patto di corresponsabilità preliminarmente alla contrattualizzazione del rapporto di locazione

Nel Patto sono disciplinati gli impegni in capo ai tre soggetti firmatari (Agenzia dell'Abitare, Locatore e Inquilino), come evidenziato nell'allegato sub. 1 parte integrante e sostanziale del presente Avviso.

La mancata osservanza del Patto di corresponsabilità:

- da parte dell'inquilino, determina la sua decadenza dal sistema di garanzie, con il mantenimento delle sole condizioni economiche già stabilite a favore del locatore (punti 2 e 3 della misura di cui all'art. 6);
- da parte del locatore, garantisce il mantenimento del solo intervento economico di cui al punto 1 della misura di cui all'art. 6.

Il Patto può costituire allegato al contratto di locazione.

Art. 8 – INCOMPATIBILITÀ CON IL SISTEMA DI GARANZIE

E' incompatibile con il sistema di garanzie di cui al presente Avviso:

- a) il mancato possesso anche di uno solo dei requisiti previsti;
- b) un'incidenza del nuovo canone di locazione sulle entrate economiche mensili certificate dell'inquilino pari o inferiore al 25% o superiore al 30%;
- c) la mancata sottoscrizione o la mancata osservanza del previsto Patto di corresponsabilità.

Art. 9 – RISORSE FINANZIARIE

Il sistema di garanzie di cui al presente atto dispone di un budget complessivo di Euro 60.000.

I relativi interventi saranno pertanto erogati dall’Agenzia dell’Abitare fino ad esaurimento delle predette risorse e di eventuali integrazioni.

E’ comunque fatta salva la possibilità per ciascun Comune dell’Ambito, una volta esaurito il predetto budget, di finanziare con risorse autonome eventuali interventi attivati in favore di inquilini residenti nel proprio Comune.

Art. 10 – ENTRATA IN VIGORE E VALIDITÀ’

Il presente Avviso Pubblico è attivo da settembre 2025 e resta in vigore, a titolo sperimentale, fino al 31 dicembre 2026.

Art. 11 - CONTROLLI

L’Agenzia dell’Abitare, anche attraverso i Comuni, effettuerà ogni forma di controllo, anche a campione e dopo l’erogazione del contributo, atta a verificare la correttezza e veridicità delle dichiarazioni rese, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000.

Le false attestazioni saranno perseguitibili ai sensi di legge e comporteranno precise responsabilità, anche di tipo penale, per il dichiarante.

Art. 12 – PRIVACY – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati e utilizzati dall’Agenzia dell’Abitare e dai Comuni dell’Ambito Territoriale di Seregno, anche con l’ausilio di strumenti informatici, per le finalità strettamente necessari allo scopo, in attuazione delle deliberazioni regionali citate in premessa e secondo le prescrizioni stabilite ai sensi del G.D.P.R. 2016/679, nonché ai sensi del D. Lgs.196/2003 e ss.mm.ii.

Il conferimento dei dati è necessario ai fini dell’ottenimento del contributo e un eventuale rifiuto inibisce la possibilità di istruire la relativa pratica.

Il richiedente ha il diritto di conoscere, in ogni momento, quali sono i dati e come vengono utilizzati. Ha, altresì, il diritto di farli aggiornare, integrare, rettificare o cancellare, chiederne il blocco e opporsi al loro trattamento, se trattati in violazione del Regolamento UE 2016/679. Nel caso, tuttavia la richiesta del titolare dei dati renda improcedibile l’istruttoria, il contributo richiesto non sarà erogato.

Titolare del trattamento è **La Cordata scs via B. Zumbini 6, Milano**

Responsabile del trattamento **La Cordata scs via B. Zumbini 6, Milano**

L’Agenzia dell’Abitare e i Comuni inoltre:

- a) si possono avvalere, per il trattamento dei dati, di soggetti terzi (individuali quali responsabili del trattamento) sulla base di un contratto o altro atto giuridico;
- b) non vengono adottati processi decisionali esclusivamente automatizzati (e pertanto senza l’intervento umano) che comportino l’adozione di decisioni sulle persone;

- c) la comunicazione dei dati a terzi soggetti avviene sulla base di norme di legge o di regolamenti;
- d) i dati vengono conservati per la durata prevista dalla vigente normativa in materia di conservazione dati/documenti cartacei/digitali della pubblica amministrazione;
- e) il trattamento dei dati è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nel rispetto della riservatezza degli stessi;
- f) la pubblicazione dei dati personali avviene nei casi e con i limiti previsti dalla vigente normativa.

Luogo e data Seregno, 25/6/2025



allegato 1

**PATTO DI CORRESPONSABILITA'
NELL'AMBITO DEL SISTEMA DI GARANZIE PER LE LOCAZIONI ABITATIVE
A CANONE CONCORDATO**

TRA

- Il Sig. _____, iscritto all'elenco dell'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito Territoriale di Seregno in data _____ in qualità di **inquilino**,
- Il Sig. _____, (specificare eventuale carica se in rappresentanza di un soggetto giuridico), iscritto all'elenco dell'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito Territoriale di Seregno in data _____ in qualità di **proprietario/locatore**
- **L'Agenzia dell'Abitare dell'Ambito Territoriale di Seregno**, nella persona del sig., su delega dell'Ambito Territoriale

PER LA LOCAZIONE DEL SEGUENTE IMMOBILE

- situato nel Comune di _____ in via/p.za _____
- n. vani/mq _____
- identificato catastalmente al: fg. _____, map. _____, sub. _____ cat. _____, rendita catastale _____
- con le seguenti pertinenze: _____
- ammobiliato con _____

- Certificazioni energetiche e impiantistiche _____
- canone annuo contrattuale definito: _____
- spese condominiali annue presunte: _____
- durata della locazione: _____

CONCORDANO E ASSUMONO I SEGUENTI IMPEGNI

■ L'INQUILINO

Si impegna:

- a) a consegnare su richiesta dell'Agenzia dell'Abitare la propria documentazione economico-reddituale necessaria nell'ambito del sistema di garanzie;
- b) a documentare il puntuale versamento della quota di canone definita a suo carico (come riassunta nella scheda economica allegata al presente Patto) con invio delle quietanze di pagamento all'Agenzia dell'Abitare;
- c) a relazionarsi, in costanza di rapporto, con l'Agenzia dell'Abitare ai fini del previsto monitoraggio sul buon andamento della locazione, secondo le tempistiche definite dall'Agenzia stessa;
- d) a segnalare e informare spontaneamente e tempestivamente eventuali sopravvenute condizioni di criticità che possano interferire con il regolare pagamento del canone di locazione e ciò anche ai fini dell'accesso - per il tramite dell'Agenzia dell'Abitare – alla rete dei servizi di welfare per le necessarie azioni di supporto al nucleo familiare;
- e) a rendersi disponibile, per tutta la durata del contratto di locazione, ad eventuali attività formative personalizzate proposte dall'Agenzia dell'Abitare finalizzate all'educazione finanziaria atta a favorire la puntuale pianificazione e gestione del bilancio familiare, a prevenzione dell'insorgenza di condizioni di indebitamento;
- f) ad attivarsi per l'accesso a tutte le eventuali misure di sostegno alla locazione di carattere nazionale, regionale o locale promosse nel corso del contratto;
- g) a comunicare tempestivamente all'Agenzia dell'Abitare eventuali controversie insorte nel rapporto con il locatore ai fini di una azione di mediazione che ne possa favorire la risoluzione;
- h) a garantire la rigorosa osservanza delle regole condominiali e del vivere civile;
- i) a comunicare preventivamente e tempestivamente al proprietario eventuali variazioni nella composizione del proprio nucleo familiare.

■ IL LOCATORE

Si impegna a richiedere all'inquilino un deposito cauzionale che non ecceda le 3 mensilità di canone.

Si impegna, inoltre, nella sola eventualità di attivazione dell'intervento della misura:

- a) a relazionarsi – in costanza di rapporto – con l'Agenzia dell'Abitare al fine del periodico monitoraggio dell'andamento della locazione;
- b) a comunicare tempestivamente all'Agenzia dell'Abitare eventuali controversie insorte nel rapporto con l'inquilino ai fini di una azione di mediazione che ne possa favorire la risoluzione;
- c) a garantire una regolare ed adeguata manutenzione dell'alloggio;
- d) a rendicontare annualmente all'Agenzia dell'Abitare le spese condominiali richieste all'inquilino;
- e) a rendicontare annualmente all'Agenzia il pagamento della quota annuale IMU.

■ L'AGENZIA DELL'ABITARE

Si impegna:

- a) a monitorare – in costanza di rapporto – l'andamento della locazione e il rispetto degli impegni di pagamento assunti dall'inquilino con puntuale richiesta delle quietanze di pagamento se non ricevute;
 - b) a garantire una sorveglianza attiva sull'andamento della locazione e sul rispetto degli impegni assunti dalle parti, finalizzata a prevenire/mediare/conciliare eventuali situazioni di iniziale criticità;
 - c) a promuovere l'organizzazione, per tutta la durata del contratto di locazione, di eventuali attività formative personalizzate per l'inquilino (es. educazione finanziaria ai fini della pianificazione e gestione del bilancio familiare) atte a prevenire l'insorgenza di condizioni di indebitamento non sanabili;
 - d) ad attivare a favore dell'Inquilino l'intervento della rete dei servizi di welfare per azioni di supporto al nucleo familiare, qualora vengano rilevate eventuali condizioni di necessità;
 - e) ad informare e orientare l'inquilino all'accesso a tutte le eventuali misure di sostegno alla locazione di carattere nazionale, regionale o locali promosse nel corso del contratto;
 - f) a monitorare il corretto adempimento degli impegni contrattualmente assunti dalle parti anche con specifico riferimento alla regolare/adeguata manutenzione dell'alloggio;
- a garantire gli adempimenti economici, dettagliati nella scheda di intervento allegata e aggiornata annualmente su istanza del proprietario.

Le parti, infine, unanimemente dichiarano che:

- costituiscono allegati parte integrante del presente Patto la "disciplina del sistema di garanzie" e la "scheda dell'intervento economico";
- gli impegni di cui al presente atto si intendono assunti per tutta la durata del contratto di locazione;
- tra inquilino e locatore non intercorre rapporto di parentela/affinità entro il quarto grado.

Luogo e data ,

L'inquilino

Il locatore

I'Agenzia dell'Abitare