



REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

Direzione Centrale infrastrutture e territorio

Servizio politiche per la rigenerazione urbana, la qualità dell'abitare e le infrastrutture per l'istruzione

L 9 dicembre 1998 n. 431, art. 11 – Decreti ministeriali 12 agosto 2020 e 19 luglio 2021 – Decreto dei Lavori pubblici 7 giugno 1999 - SOSTEGNO ALLE LOCAZIONI

F.A.Q.

1. Per consentire la presentazione delle domande i Comuni devono emanare un apposito bando?

Risposta: la Giunta regionale nel disporre la quota del 40% dei fondi di cui ai DM in argomento per la nuova platea dei soggetti con i nuovi requisiti ivi previsti, ha lasciato libertà al singolo Comune di valutare se adottare a tal fine uno specifico avviso o un bando (è possibile quindi anche avviare il procedimento mediante semplice avviso con procedura a sportello e non emanazione di specifico bando).

La deliberazione giuntale ha indicato che le domande di contributo vengano presentate ai Comuni richiamando la L 431/98 che ha istituito il Fondo a sostegno delle locazioni, di cui gli stanziamenti in argomento sono quota parte. Domande che in quanto riferite a sussidi per persone non abbienti sono da presentarsi esenti bollo ai sensi dell'[Allegato B - Tabella] Art. 8 del DPR 642/1972.

2. Oltre ai requisiti indicati dai decreti ministeriali i Comuni possono prevedere ulteriori requisiti o condizioni?

Risposta: Si ritiene che, attesa la natura emergenziale del contributo in argomento, i Comuni quali enti di prossimità che ben conoscono le necessità del territorio di sostegno in materia di abitazioni possono prevedere ulteriori requisiti (al riguardo si invita a visionare la faq successiva) e/o condizioni o punteggi finalizzati all'ammissibilità delle domande e/o al loro posizionamento in graduatoria in caso di emanazione di specifico bando; un tanto anche in considerazione che i fondi che saranno assegnati potrebbero essere insufficienti all'integrale copertura del fabbisogno.

Si ritiene non debbano incidere nel riconoscimento del contributo in argomento le condizioni che diversamente consentono una maggiorazione di contributo nel canale contributivo di cui al DPR 066/2020 - e le altre disposizioni ivi indicate se non riportate nelle presenti faq in quanto proprie di un procedimento contributivo sicuramente diverso nella finalità e in parte anche nei requisiti, negli importi, nei massimali di contributo - e la riserva del 5% degli stanziamenti prevista dalla legge regionale sulla famiglia.

3. Quali potrebbero essere gli ulteriori requisiti o condizioni?

Risposta: Fermo restando quanto indicato alla faq precedente, si ritiene che possano essere previsti ulteriori requisiti e a tal fine, a titolo esemplificativo, si evidenziano i seguenti:

- I requisiti di cittadinanza (cittadini italiani, cittadini di uno Stato membro dell'Unione Europea o loro familiari, cittadini extracomunitari titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo o titolari di permesso di soggiorno di durata non inferiore ad un anno), indicati anche all'art. 6 comma 1 del DPRReg. 066/2020;
- La residenza nel Comune alla data di presentazione domanda ovvero alla data di riferimento dei requisiti soggettivi qualora diversa. Ciò in quanto il contributo rientra tra le prestazioni sociali (nel caso: sussidi per persone non abbienti) per le quali è necessario il radicamento territoriale essendo eccedenti ai livelli essenziali di prestazioni che invece identificano i diritti fondamentali delle persone.
- La titolarità o contitolarità del contratto di locazione dell'alloggio ove il richiedente risiede anagraficamente.
- La non proprietà o nuda proprietà o usufrutto di altri alloggi anche per quote, all'interno del territorio nazionale o all'estero, con esclusione:
 - degli alloggi dichiarati inagibili ovvero sottoposti a procedure di esproprio che risultino già attivate alla data di presentazione della domanda di contributo;
 - delle quote di proprietà, inferiori al 100 per cento, di alloggi ricevute per successione ereditaria, purché la somma delle rispettive quote non corrisponda all'intera unità immobiliare;
 - della nuda proprietà di alloggi il cui usufrutto è in capo a parenti o affini entro il secondo grado;
 - della proprietà di alloggi con diritto di abitazione o con comodato d'uso gratuito da contratto registrato, in capo a parenti o affini entro il secondo grado;
 - della proprietà di alloggi, o quote degli stessi, assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente di fatto o parte dell'unione civile.

Si ritiene che tale requisito debba essere posseduto sia dal richiedente sia dagli altri componenti il nucleo familiare in quanto il sostegno in argomento, sebbene finalizzato a sostenere la locazione, chiede, tra i requisiti soggettivi del richiedente, di "non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori". Tale condizione si ritiene non sussista qualora il richiedente o il suo nucleo familiare abbia comunque una disponibilità di proprietà immobiliari a destinazione residenziale, fatte salve le deroghe sopra riportate.

4. Il requisito di possesso di un indicatore ISEE non superiore a 35.000,00 deve essere riferito a quale anno?

Risposta: Atteso che i DM identificano che tale requisito deve essere posseduto dai soggetti titolari a presentare le domande di contributo, tale valore deve fare riferimento ad un attestato ISEE ordinario in corso di validità alla data di presentazione della domanda di contributo, ovvero alla data di riferimento dei requisiti soggettivi (quindi ISEE 2022). Non si rinviene nella normativa statale applicabile una disposizione che consenta di innalzare la componente in caso di nuclei composti da un solo componente come diversamente previsto per il sostegno ai canoni di locazione pagati l'anno precedente.

5. Come dimostrare che la perdita del proprio reddito IRPEF è dovuta in ragione all'emergenza Covid-19?

Risposta: Lo Stato non ha indicato specifica modalità di dimostrazione, peraltro si ritiene che per gli anni di riferimento di cui ai DM non sussista altra motivazione di così forte riduzione del reddito IRPEF che la contrazione economica data dall'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19. Si ritiene pertanto adeguata a dimostrazione del possesso del requisito in argomento, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da rendere ai sensi del DPR 445/2000. Il Comune in fase di controllo delle dichiarazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 potrebbe acquisire documentazione dalla quale si rilevi la riduzione lavorativa dovuta, da marzo 2020, all'emergenza epidemiologica Covid-19.

6. La perdita del reddito IRPEF deve essere valutata unicamente con riferimento al richiedente il contributo oppure può essere valutata all'intero suo nucleo familiare?

Risposta: La perdita del reddito IRPEF deve essere valutata con riferimento al solo richiedente, titolare della domanda di contributo e del contratto di locazione. Infatti i decreti ministeriali indicano espressamente che i soggetti richiedenti il contributo devono dichiarare di aver subito "una perdita del proprio reddito IRPEF/ai fini IRPEF". Atteso peraltro i termini usati dallo Stato nei DM e la finalità del sostegno in argomento, si ritiene che come tale debba essere valutato il reddito imponibile ai fini IRPEF, in quanto è su tale valore – ottenuto decurtando dal reddito complessivo gli oneri deducibili e le detrazioni – che si applica l'aliquota fiscale.

7. Come può il cittadino dimostrare la percentuale di riduzione del proprio reddito IRPEF prevista dai DM e di seguito riportate?

- a) superiore al 20% nel periodo marzo-maggio 2020 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente;**
- b) superiore al 25% confrontando l'ISEE corrente o, in alternativa, mediante confronto tra le dichiarazioni fiscali 2021/2020;**

Risposta: Nel ricordare che il requisito previsto alla lett. a) discende dal DM 2020, nel mentre il requisito previsto alla lett. b) discende dal DM 2021, si ritiene preliminarmente che entrambi possano essere di difficile accertamento per il cittadino.

Si ritengono non utili ai fini dell'accertamento della condizione economica in argomento le attestazioni ISEE 2019, 2020 e 2021, che peraltro potrebbero non essere possedute con riferimento a quegli anni dai titolari delle domande di contributo.

Si ricorda peraltro che il valore dell'Indicatore ISE e l'Indicatore della Situazione Reddittuale ISR, presenti su attestazioni ISEE, sono valori riferiti all'intero nucleo familiare e non solo al richiedente titolare del contratto di locazione e soprattutto che le attestazioni ISEE prendono in riferimento le componenti reddituali, patrimoniali e finanziarie di due anni prima e quindi è facile, soprattutto parametrando l'ISEE 2020 con l'ISEE 2019 che non si rilevi la riduzione del reddito dovuta a Covid-19 la cui pandemia è iniziata solo nella primavera 2020.

Per quanto sopra - rilevata la finalità di riconoscere il contributo in argomento a coloro i quali causa forte riduzione delle loro entrate lavorative causa Covid-19 sono in condizioni economiche che non consentono di sostenere le spese del canone e relativi oneri accessori - si ritiene che la riduzione del "proprio reddito IRPEF" vada valutata utilizzando le dichiarazioni IRPEF annuali confrontandole ai fini dell'identificazione della percentuale di riduzione. Nel merito si ritiene altresì che il possesso del requisito possa essere dichiarato dal titolare della domanda con specifica dichiarazione ai sensi del DPR 455/2000, in tal caso potrà essere oggetto di verifica ai sensi dell'art. 71 del DPR medesimo anche mediante richiesta di produzione delle dichiarazioni dei redditi.

8. I richiedenti che presentano domanda devono possedere entrambi i requisiti di cui al punto 7?

Risposta: No, atteso che viene chiesto dallo Stato anche la dichiarazione di “non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori” causa la riduzione reddituale derivata dalla pandemia Covid, e che quindi il contributo serve a sostenere il pagamento dei citati canoni di locazione e/o oneri accessori riferiti però al 2022, i richiedenti possono dichiarare anche una sola delle due condizioni di riduzione del reddito IRPEF.

9. Come deve essere dimostrata la condizione di “non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori”?

Risposta: si ritiene che la condizione possa essere dichiarata con dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000 e possa dal Comune essere verificata, anche a campione, mediante presentazione di specifica documentazione che attesti la liquidità (es. estratto del conto corrente) e il non possesso di beni immobili o finanziari da valutare anche in rapporto al costo del canone e delle eventuali spese accessorie. Si evidenzia infatti che da indagini statistiche consolidate il costo per l'abitazione di residenza non deve incidere più del 30-35% del reddito.

10. Il contributo in argomento può sostenere il locatario nel pagamento anche di canoni e/o spese accessorie non pagate negli anni precedenti al 2022?

Risposta: no, si ritiene che il contributo erogabile alla nuova platea di beneficiari non è finalizzato a sostenere i canoni e/o le spese accessorie non pagate negli anni precedenti atteso che i decreti ministeriali prescrivono che tali soggetti devono essere nella condizione di “non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori”.

Un tanto anche dalla lettura del disposto dei DM citati che impone ai Comuni, successivamente all'erogazione, di comunicare all'INPS la lista dei beneficiari ai fini della compensazione sul reddito di cittadinanza (RdC) per la quota destinata al canone di locazione, in quanto le due misure sono non cumulabili (art. 1 c. 5 del DM 12.8.2020 ribadito dal co. 6 del DM 19.7.2021); “compensazione” che non può che essere riferita al dovuto dell'anno in corso.

atteso che non è stato utilizzato il termine “conguaglio”, o similare, che diversamente si riferirebbe agli importi di RdC erogati negli anni precedenti.

Si ritiene quindi che il contributo possa sostenere le spese del canone e/o degli oneri accessori dovuti nei primi mesi del 2022 e nei mesi successivi alla presentazione della domanda di contributo. Si comunica che proprio per tale considerazione, avendo evidenza della percentuale di riduzione della capacità reddituale IRPEF chiesta dallo Stato (20% e/o 25%), la Giunta regionale ha fissato in numero massimo di tre le mensilità sostenibili (tre mensilità sulle dodici dovute = 25%); mensilità composte, se del caso, oltre che dal canone mensile anche dalle quote mensili degli oneri accessori. Il contributo pertanto non va parametrato rispetto alla percentuale di riduzione reddituale IRPEF subita dal richiedente.

Si ritiene quindi necessario che tra i documenti venga chiesta anche copia del contratto di locazione che deve avere le caratteristiche previste dalla L 431/98 necessarie per ottenere un contributo dal Fondo locazioni nel pagamento dei canoni effettuato l'anno precedente e che deve essere vigente nelle mensilità che saranno corrisposte quale contributo in argomento. Al

riguardo si ritengono applicabili i disposti di cui all'art. 3 comma 2 e 3 del DPRReg. 066/2020 che hanno recepito le suddette caratteristiche di cui alla L 431/98.

In caso di contitolarità del contratto di locazione con altro soggetto la domanda deve essere presentata da colui il quale è residente nell'alloggio, se entrambi i titolari del contratto hanno la residenza nell'alloggio ciascuno di essi deve presentare apposita domanda ma entrambi devono rispettare i requisiti prescritti (compresa la riduzione del proprio reddito IRPEF) e il contributo potrà essere riconosciuto a ciascuno in quota proporzionale al valore del canone e delle eventuali spese accessorie riferite alle medesime mensilità.

Pertanto per i canoni non pagati negli anni precedenti si ricorda che potrebbe intervenire, se ricorrono le condizioni per i soggetti interessati, il Fondo nazionale per la morosità incolpevole.

11. Cosa sono gli oneri accessori e quali sono questi oneri?

Risposta: Gli oneri accessori, nell'ambito del contratto di locazione, sono le spese condominiali riguardanti la manutenzione e la gestione ordinaria dell'immobile e, più in generale tutte le spese relative alla gestione ordinaria del condominio di cui fa parte l'abitazione locata ad uso abitativo. Tali oneri sono determinati in proporzione alle quote di proprietà di ciascun partecipante al condominio e nei contratti di locazione gli oneri accessori, e per alcune voci una parte di essi, vengono posti a carico dell'inquilino/conducente. Ciò si verifica perché il conducente, occupando l'unità immobiliare locata, usufruisce dei relativi servizi ed impianti condominiali.

12. Il contributo può essere pagato direttamente all'Amministratore del condominio o al proprietario dell'alloggio?

Risposta: si ritiene che il contributo possa essere erogato direttamente all'Amministratore del condominio o al proprietario in applicazione dell'articolo 11 comma 3 della L 431/98 in base al quale i contributi destinati ai conducenti possono essere erogati, in caso di morosità (per la fattispecie riferita alle mensilità 2022 antecedenti la domanda di contributo) al locatore interessato a sanatoria della morosità medesima. In tal caso è opportuno che il Comune preveda tale facoltà nel bando/avviso che sarà emanato.

13. I contributi devono essere erogati entro il 31 maggio 2022?

Risposta: No, entro il 31.5.2022 è chiesto ai Comuni di rappresentare alla Regione le necessità di utilizzo dei fondi, fondi che potranno sicuramente essere erogati successivamente al 31.5.2022; ma per gli importi di domande a tale data pervenute, ovvero pervenute entro la scadenza del bando eventualmente emanato, e fino alla concorrenza dei fondi che tra qualche giorno trasferiremo.

La rappresentazione del fabbisogno al 31.5.2022, in concomitanza alla rappresentazione del fabbisogno relativo ai contributi da riconoscere ai sensi del DPRReg 066/2020, consentirà alla Regione di rilevare per ogni Comune l'eventuale eccedenza di questa quota del 40% che verrà poi complessivamente utilizzata, unitamente agli altri stanziamenti disponibili per il settore, per far fronte al fabbisogno rilevato dai Comuni per l'anno 2022 per i contributi di cui all'art. 19 della LR 1/2016 e al DPRReg. 66/2020 citato.

14. Deve essere rendicontato dal cittadino l'utilizzo del contributo erogato?

Risposta: si ritiene che l'utilizzo del contributo debba essere rendicontato dal cittadino al Comune mediante presentazione di attestazione di pagamento delle mensilità, massimo tre, intervenute successivamente all'erogazione del contributo stesso.

15. L'eventuale eccedenza dei fondi per la nuova platea di beneficiari, rispetto alle necessità rappresentate dalle domande che perverranno, dovranno essere restituiti alla Regione?

Risposta: No, come indicato nella faq 13 dovrà essere solo comunicata alla Regione l'eventuale eccedenza. La Regione terrà poi conto di quanto comunicato e giacente presso i singoli Comuni effettuandone una compensazione in fase di trasferimento degli stanziamenti per l'anno 2022 che saranno dovuti per i contributi di cui al DPRReg. 66/2020.

16. I beneficiari dei contributi in argomento possono presentare altresì domanda ai sensi del DPRReg.066/2020 a fronte dei bandi che i Comuni emaneranno nel 2022 a sostegno ai canoni pagati nel 2021?

Risposta: Sì, i contributi fanno riferimento a due distinte diverse azioni contributive riferite a due diversi distinti periodi, quella in argomento finalizzata a sostenere chi ha difficoltà oggi a pagare i canoni 2022 e l'altra finalizzata a sostenere chi nel 2021 ha pagato i canoni dovuti.

17. I beneficiari dei contributi in argomento potranno presentare altresì domanda ai sensi del DPRReg.066/2020 a fronte dei bandi che i Comuni emaneranno nel 2023 a sostegno ai canoni pagati nel 2022?

Risposta: No, a norma vigente le disposizioni di cui al DPRReg. 066/2020 non consentono la cumulabilità dei contributi atteso che tra i requisiti soggettivi prescritti (art. 6 comma 2 lettera d) è richiesto di "non aver beneficiato di altri benefici pubblici a titolo di sostegno alloggiativo con riferimento all'anno per cui si chiede il contributo.

18. Come devono comunicare i Comuni all'INPS i dati dei soggetti che hanno ricevuto il contributo in argomento?

Risposta: Lo Stato non ha dato istruzioni in merito, atteso però che i dati saranno necessari per la compensazione sul reddito di cittadinanza per la quota destinata al canone di locazione si ritiene che la lista dovrà contenere oltre al nome e cognome del beneficiario anche i codici fiscali e gli importi dei contributi riconosciuti.

19. Nei bandi o avvisi da emanare è necessario precisare che tale contributo verrà comunicato all'INPS per la compensazione sul reddito di cittadinanza relativamente alla quota destinata al canone di locazione?

Risposta: sebbene non lo si ritiene necessario, si valuta opportuno che di un tanto ne sia data opportuna conoscenza ai cittadini inserendo l'avviso tra le note che sicuramente lo schema di domanda conterrà e nelle note o atti che codesto Comune emetterà quantomeno a conclusione del procedimento amministrativo (l'atto di erogazione del contributo).

Si evidenzia, anche ai fini della valutazione di riconoscimento di altri sostegni pubblici sui canoni annui di locazione, che il contributo in argomento possa essere cumulabile con gli altri benefici nell'accortezza che questi non eccedano il valore del canone annuale e che un tanto debba essere portato all'evidenza del cittadino anche nei bandi che saranno emanati ai sensi del DPRReg. 066/2020 nell'anno 2023.