

REGOLAMENTO DEL FONDO DI GARANZIA

Art. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento di progetto disciplina il funzionamento operativo del Progetto Abitazione e del relativo Fondo di garanzia, con particolare riferimento alle condizioni di accesso, alle modalità di istruttoria, ai massimali, alle procedure di attivazione, alle erogazioni, ai piani di rientro e ai presidi di controllo.

Il presente Regolamento definisce la cornice operativa del Protocollo d'intesa di progetto e dei documenti attuativi, costituendo un sistema regolamentare unitario, composto da atti tra loro coordinati e funzionalmente integrati, destinato a disciplinare in maniera organica l'intero procedimento di ammissione, gestione ed eventuale intervento del Fondo.

Art. 2 - Natura del Fondo

Il Fondo AbitAzione è uno strumento sociale di garanzia regolata, finalizzato a favorire l'accesso alla locazione abitativa e a ridurre il rischio percepito dai proprietari nell'ambito di rapporti locativi accompagnati dal progetto AbitAzione.

Il Fondo non costituisce fideiussione, garanzia a prima richiesta, polizza assicurativa, copertura automatica della morosità o attività finanziaria o creditizia. Ogni intervento del Fondo è subordinato a istruttoria, verifica documentale, disponibilità delle risorse, rispetto della Convenzione individuale e sottoscrizione degli atti attuativi necessari.

Art. 3 - Soggetto gestore e Commissione di Valutazione

Fondazione Diakonia è il soggetto gestore del Fondo AbitAzione e assume la responsabilità amministrativa, patrimoniale, contabile e operativa dello stesso. La sottoscrizione degli atti, la gestione delle risorse economiche, la disposizione delle erogazioni e l'eventuale recupero delle somme anticipate restano di competenza di Fondazione Diakonia secondo quanto previsto dal Protocollo d'Intesa e dal presente Regolamento.

Per l'esame delle domande di adesione al progetto opera la **Commissione di valutazione** nominata dal Consiglio di Amministrazione di Fondazione Diakonia composta da un rappresentante per ciascuno degli enti promotori:

1. Caritas Diocesana Bergamasca (presiede la Commissione);
2. Fondazione Diakonia;
3. ACLI Bergamo APS;
4. Ufficio per la Pastorale Sociale e del Lavoro.

La Commissione costituisce l'organismo tecnico-istruttorio collegiale del progetto e opera secondo le modalità definite dal Protocollo d'Intesa.

Gli esiti della Commissione devono essere motivati e documentati mediante verbale o scheda istruttoria e costituiscono il presupposto istruttorio per l'attuazione della singola pratica.

La Commissione non dispone direttamente delle risorse del Fondo, non sottoscrive atti in nome di Fondazione Diakonia e non assume autonomamente obbligazioni patrimoniali nei confronti di proprietari, inquilini o terzi.

Il Legale Rappresentante di Fondazione Diakonia, in esecuzione del mandato conferito dal Consiglio di Amministrazione e degli esiti della Commissione, sottoscrive gli atti di competenza della Fondazione, tra cui:

1. convenzioni individuali;
2. atti di ammissione;
3. atti di attivazione e autorizzazione all'erogazione del Fondo;
4. comunicazioni di sospensione o decadenza;
5. piani di rientro e atti di riconoscimento delle somme anticipate;
6. atti relativi al recupero delle somme;
7. ogni ulteriore documento ordinario previsto dalle procedure e dagli schemi approvati.

La sottoscrizione del Legale Rappresentante dà esecuzione all'esito istruttorio della Commissione e non comporta una nuova valutazione nel merito della pratica, fatti salvi errori materiali, carenze documentali, circostanze sopravvenute, indisponibilità delle risorse o manifesta incompatibilità con gli atti del progetto.

L'attività svolta dalla Fondazione costituisce esercizio di una funzione solidaristica e di interesse generale e non determina l'assunzione di obbligazioni di garanzia nei confronti di proprietari, inquilini o altri soggetti coinvolti nel progetto. Le valutazioni effettuate dalla Fondazione costituiscono espressione di discrezionalità tecnico-sociale e gestionale non sindacabile nel merito.

Nessun altro ente, tutor, volontario, sportello, parrocchia, associazione, sindacato o soggetto della rete può impegnare il Fondo, promettere erogazioni, autorizzare pagamenti o assumere obbligazioni economiche in nome di Fondazione Diakonia.

In caso di morosità, la Commissione riceve e valuta le risultanze del Tavolo di conciliazione di cui all'art. 21.

Art. 4 - Alloggi ammissibili

Sono ammissibili al Fondo gli alloggi che risultano coerenti con le finalità del progetto e idonei all'attivazione di un rapporto locativo regolare, sostenibile e documentato.

Ai fini dell'ammissione dell'alloggio devono essere verificati almeno i seguenti requisiti:

1. destinazione abitativa e idoneità all'uso residenziale;
2. conformità urbanistica e catastale, per quanto richiesto dalla normativa applicabile;
3. impianti conformi o comunque utilizzabili secondo normativa;
4. assenza di condizioni manifeste di insalubrità, pericolo o inadeguatezza;
5. disponibilità alla locazione con contratto regolare;
6. canone sostenibile e coerente con il progetto;
7. compatibilità con la composizione del nucleo;
8. disponibilità del proprietario alla sottoscrizione della Convenzione individuale;

L'ammissibilità dell'alloggio può essere subordinata, ove ritenuto necessario, alla verifica tecnica da parte di professionisti esterni o volontari qualificati individuati o incaricati nell'ambito del progetto, chiamati a valutare l'idoneità, la sicurezza, lo stato manutentivo e la coerenza dell'immobile con i requisiti previsti dal presente Regolamento. Tale verifica non sostituisce le certificazioni, attestazioni o responsabilità poste dalla normativa vigente in capo al proprietario o ad altri soggetti obbligati.

Art. 5 - Verifica del canone e attestazione di rispondenza

Prima dell'ammissione dell'alloggio al progetto deve essere verificata la congruità del canone di locazione rispetto alla tipologia contrattuale applicata, alle caratteristiche dell'immobile e al contesto territoriale.

Per i contratti a **canone concordato**, il canone deve essere determinato nel rispetto dell'Accordo territoriale applicabile. Ove previsto dalla normativa vigente, deve essere acquisita l'attestazione di rispondenza del contratto all'Accordo territoriale. In assenza della documentazione necessaria, l'ammissione dell'alloggio al Fondo può essere sospesa fino alla relativa integrazione.

Per i contratti a **canone calmierato** diversi dal canone concordato, il canone proposto deve risultare ordinariamente inferiore del 15–20% rispetto al valore locativo di mercato di riferimento individuato per lo specifico immobile.

Ai fini della determinazione del valore locativo di mercato di riferimento sono considerati congiuntamente:

1. gli annunci di locazione relativi a immobili comparabili, localizzati nello stesso Comune o, ove possibile, nella medesima zona o in zone assimilabili, tenendo conto in particolare di superficie, tipologia, stato manutentivo, caratteristiche dell'immobile e presenza di eventuali pertinenze;
2. i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona e alla tipologia immobiliare interessata, utilizzati quale parametro integrativo di confronto;
3. eventuali ulteriori elementi oggettivi e documentabili utili a rappresentare il mercato locativo locale.

Il confronto con gli annunci deve essere effettuato, ove possibile, su una pluralità di immobili effettivamente comparabili, escludendo valori manifestamente anomali o riferiti a immobili con

caratteristiche significativamente differenti. Sulla base degli elementi raccolti viene individuato un valore locativo mensile di riferimento, rispetto al quale è calcolata la riduzione del 15–20% prevista dal progetto. In ogni caso, anche quando rispetti il criterio di riduzione rispetto al mercato, il canone deve risultare compatibile con la capacità economica del nucleo secondo il criterio di sostenibilità previsto dall'art. 9.

Art. 6 - Proprietari ammissibili

Possono accedere al Fondo i proprietari che abbiano titolo legittimo sull'alloggio e che accettino le condizioni e limiti previsti dal Protocollo di Intesa, dal presente Regolamento e dalla Convenzione Individuale.

Il proprietario, ai fini dell'ammissione, deve dichiarare e accettare quanto segue:

1. titolo legittimo sull'alloggio;
2. disponibilità alla locazione regolare nelle forme del canone concordato o calmierato come indicato nell'art.5 del presente Regolamento;
3. accettazione delle condizioni del progetto;
4. sottoscrizione della Convenzione individuale;
5. collaborazione con le procedure di monitoraggio condivise con i Tutor abitativi;
6. comunicazione tempestiva di eventuali mancati pagamenti;
7. assenza di richieste economiche ulteriori rispetto a quelle previste dal contratto;
8. consapevolezza che l'eventuale intervento del Fondo è subordinato alla procedura istruttoria, all'esito della Commissione e agli atti di competenza di Fondazione Diakonia.

Il proprietario conserva i diritti previsti dalla legge e dal contratto di locazione, fatto salvo l'impegno ad essere collaborativo secondo lo spirito del Fondo Abitazione (con le procedure progettuali prima e durante l'eventuale gestione della difficoltà).

Art. 7 - Inquilini ammissibili

Sono ammissibili alla successiva fase di valutazione persone o nuclei familiari che presentino una difficoltà effettiva di accesso al mercato privato della locazione e una capacità economica compatibile con la sostenibilità del rapporto locativo.

Costituiscono requisiti ordinari di ammissibilità:

1. ISEE fino a euro 25.000, risultante da attestazione in corso di validità;
2. presenza di redditi regolari e documentabili;
3. eventuale presenza di ulteriori entrate integrative documentabili, purché caratterizzate da sufficiente stabilità, ricorrenza o ragionevole prevedibilità;
4. rispetto del criterio di sostenibilità economica di cui all'art. 9;
5. presenza di un effettivo bisogno abitativo e di una difficoltà di accesso al mercato privato;
6. disponibilità alla sottoscrizione della Convenzione individuale;

7. disponibilità al monitoraggio e all'accompagnamento previsti dal progetto, grazie al supporto dei Tutor abitativi;
8. impegno a comunicare tempestivamente eventuali variazioni rilevanti della situazione economica, lavorativa o familiare;
9. utilizzo di strumenti di pagamento tracciabili;
10. disponibilità, in caso di intervento del Fondo, alla sottoscrizione degli atti previsti per il piano di rientro e il recupero delle somme eventualmente anticipate.

Il possesso dei requisiti determina esclusivamente l'ammissibilità della domanda alla successiva fase di valutazione e non attribuisce diritto automatico all'ammissione definitiva al progetto, all'individuazione di un alloggio o all'attivazione economica del Fondo.

Art. 8 - Documentazione di accesso al Fondo per proprietari e inquilini

La documentazione richiesta ai fini dell'istruttoria deve consentire una valutazione proporzionata, trasparente e verificabile della situazione personale, reddituale, abitativa e lavorativa del nucleo.

L'elenco della documentazione ordinariamente richiesta è definito in apposito **Allegato operativo – Documentazione di accesso al progetto Abitazione**, che costituisce parte integrante della documentazione attuativa del progetto. La Commissione o gli operatori incaricati possono richiedere integrazioni documentali quando strettamente necessarie alla verifica dei requisiti, della sostenibilità economica o di elementi rilevanti ai fini dell'istruttoria.

La documentazione richiesta deve essere limitata a quanto necessario rispetto alle finalità del progetto. La mancata produzione della documentazione essenziale può comportare la sospensione dell'istruttoria o la non ammissione della domanda di accesso al Fondo da parte sia di proprietari che inquilini.

Art. 9 - Criterio di sostenibilità economica 1:3

La sostenibilità economica è valutata considerando il rapporto tra reddito netto mensile disponibile del nucleo e il canone di locazione. Di norma, il canone di locazione mensile non dovrebbe superare un terzo del reddito netto mensile disponibile del nucleo.

Ai fini del calcolo del reddito netto mensile disponibile sono considerate, oltre ai redditi da lavoro, pensione o altre fonti regolari e documentabili, anche le misure pubbliche continuative di sostegno al reddito o alla famiglia, quali, a titolo esemplificativo, l'Assegno unico e universale, purché documentabili e caratterizzate da sufficiente stabilità, ricorrenza o ragionevole prevedibilità nel periodo di riferimento.

Tali entrate concorrono alla determinazione del reddito netto mensile disponibile utilizzato per la verifica del rapporto 1:3. Dal complesso delle entrate ammissibili sono detratti gli impegni debitori ricorrenti e documentati che incidono stabilmente sulla capacità economica del nucleo.

Il rapporto 1:3 non costituisce automatismo rigido, ma criterio di riferimento. Sono possibili valutazioni motivate in caso di superamento contenuto, entrate integrative documentabili, prospettive concrete di miglioramento reddituale, riduzione di altri costi, garanzie di terzi, reti di supporto o soluzione abitativa funzionale alla continuità lavorativa, scolastica, familiare o di cura. L'eventuale deroga al parametro ordinario costituisce valutazione puntualmente motivata e non determina un precedente vincolante per fattispecie successive.

Non sono di norma ammissibili situazioni nelle quali il costo abitativo risulti manifestamente sproporzionato rispetto al reddito disponibile e tale da rendere prevedibile una rapida morosità.

A titolo operativo, la valutazione del rapporto tra costo abitativo e reddito è orientata dai seguenti criteri:

1. canone inferiore al 30% del reddito netto : valutazione rafforzata;
2. canone uguale al 30% del reddito netto: sostenibilità ordinaria;
3. rapporto superiore al 30% del reddito netto: ammissione possibile solo con motivazione specifica;
4. rapporto manifestamente sproporzionato: situazione di norma non ammissibile.

Art. 10 - Criteri di valutazione delle domande e individuazione delle priorità

La valutazione delle domande di accesso al progetto AbitAzione è effettuata dalla Commissione di valutazione, secondo i principi e le finalità stabiliti dal Protocollo d'intesa e dal presente Regolamento, al fine di verificare l'appropriatezza, la sostenibilità e la concreta realizzabilità del percorso abitativo proposto. La valutazione è riferita alle condizioni del nucleo richiedente e, in presenza di uno specifico alloggio disponibile, alla compatibilità tra le caratteristiche dell'immobile, le esigenze abitative del nucleo e le condizioni economiche e contrattuali della locazione. Ai fini della valutazione, la Commissione considera, in particolare, i seguenti criteri:

1. **Bisogno abitativo:** la condizione abitativa attuale del nucleo, l'eventuale precarietà della sistemazione, il rischio di perdita dell'alloggio e l'assenza di soluzioni alternative adeguate.
2. **Fragilità socio-sanitaria:** la presenza di condizioni personali, familiari o sociali che rendano particolarmente difficoltoso l'accesso al mercato privato della locazione, senza che l'assenza di tali condizioni costituisca motivo di esclusione.
3. **Sostenibilità economica:** la consistenza, la regolarità e la prevedibile continuità delle entrate del nucleo, gli impegni finanziari esistenti e la capacità di sostenere il canone e gli oneri accessori, secondo i parametri previsti dall'art. 9.
4. **Compatibilità abitativa:** l'adeguatezza dell'alloggio rispetto alla composizione familiare, alle caratteristiche dell'immobile, alla localizzazione e alle specifiche esigenze personali, lavorative, scolastiche o di cura.

5. **Reti di supporto:** la presenza di risorse familiari, sociali, territoriali, associative o istituzionali idonee a favorire la stabilità del percorso abitativo.
6. **Rischio prevedibile di morosità:** la valutazione prospettica della capacità del nucleo di adempiere regolarmente alle obbligazioni locative, anche in relazione a eventuali condizioni di vulnerabilità economica.

I criteri sopra individuati sono oggetto di valutazione complessiva e motivata da parte della Commissione e non determinano automatismi nell'ammissione al progetto né attribuiscono, singolarmente considerati, diritti di precedenza o priorità assoluta.

In presenza di più nuclei potenzialmente compatibili con il medesimo alloggio, ovvero di risorse insufficienti rispetto alle richieste, la Commissione individua le relative priorità sulla base di una valutazione comparativa delle situazioni concretamente esaminate, tenendo conto delle finalità solidaristiche del progetto e dell'esigenza di assicurare un impiego equilibrato e sostenibile delle risorse disponibili.

La Commissione può subordinare la valutazione favorevole all'osservanza di specifiche condizioni o prescrizioni, nonché alla previsione di forme di accompagnamento abitativo e di monitoraggio rafforzato, purché proporzionate alle esigenze riscontrate e adeguatamente motivate.

La valutazione favorevole resta in ogni caso subordinata alla verifica della sostenibilità complessiva del percorso abitativo, avuto riguardo anche alla tutela dell'equilibrio patrimoniale del Fondo, alla rotazione delle risorse e all'interesse generale perseguito dal progetto.

Art. 11 - Procedimento istruttorio e fasi di valutazione

Il procedimento di accesso al progetto AbitAzione si articola in due distinte fasi istruttorie, finalizzate rispettivamente alla verifica preliminare dell'ammissibilità del nucleo richiedente e alla successiva valutazione della compatibilità con uno specifico alloggio disponibile.

1. Prima fase – Verifica preliminare di ammissibilità

La prima fase è finalizzata ad accertare il possesso dei requisiti di accesso previsti dagli artt. 7 e 8 del presente Regolamento, nonché la sussistenza delle condizioni generali di sostenibilità economica di cui all'art. 9.

L'istruttoria è svolta sulla base della documentazione acquisita e mediante apposita checklist istruttoria, con verifica, in particolare, della situazione economica, reddituale, lavorativa, familiare e abitativa del nucleo richiedente.

La verifica preliminare ha natura oggettiva e documentale e non comporta attribuzione di punteggi né formazione di graduatorie.

Il positivo superamento della prima fase determina esclusivamente l'inserimento del nucleo nel bacino dei potenziali beneficiari del progetto, ai fini della successiva valutazione in relazione agli alloggi che si rendano disponibili.

L'inserimento nel predetto bacino non costituisce ammissione definitiva al Fondo e non attribuisce alcun diritto all'assegnazione o all'individuazione di un alloggio, alla stipulazione di un contratto di locazione o all'attivazione di interventi economici.

2. Seconda fase – Valutazione dello specifico abbinamento abitativo

La seconda fase è attivata esclusivamente in presenza di uno specifico alloggio concretamente disponibile e risultato ammissibile al progetto secondo le disposizioni degli artt. 4, 5 e 6 del presente Regolamento.

La Commissione individua, nell'ambito del bacino dei nuclei precedentemente dichiarati ammissibili, quelli potenzialmente compatibili con l'alloggio disponibile e procede alla valutazione secondo i criteri stabiliti dall'art. 10.

La valutazione riguarda il concreto rapporto tra nucleo, immobile e condizioni locative proposte, con particolare riferimento alla sostenibilità economica, all'adeguatezza abitativa, alle esigenze del nucleo e alle prospettive di stabilità del rapporto locativo.

In presenza di più nuclei compatibili, la Commissione procede alla valutazione comparativa delle rispettive situazioni, individuando l'abbinamento ritenuto maggiormente coerente con le finalità del progetto.

La valutazione non comporta la formazione di una graduatoria generale e permanente, ma è riferita esclusivamente allo specifico alloggio disponibile.

3. Modalità istruttorie e verbalizzazione

Nello svolgimento delle attività istruttorie, la Commissione può avvalersi di schede tecniche, griglie di valutazione e indicatori quantitativi, al fine di assicurare omogeneità, trasparenza, tracciabilità e comparabilità delle valutazioni.

L'eventuale attribuzione di punteggi costituisce esclusivamente uno strumento di supporto all'attività valutativa e non determina automaticamente l'ammissione, l'esclusione o l'ordine definitivo delle priorità.

La Commissione può richiedere integrazioni documentali, chiarimenti o ulteriori approfondimenti, quando necessari ai fini della corretta valutazione della domanda.

Gli esiti delle attività istruttorie sono documentati mediante verbale o apposita scheda, recanti l'indicazione degli elementi rilevanti considerati, delle motivazioni della valutazione e delle eventuali condizioni, prescrizioni o modalità di accompagnamento e monitoraggio individuate.

Art. 12 - Esiti dell'istruttoria, perfezionamento del matching ed effetti dell'ammissione

All'esito delle fasi istruttorie disciplinate dall'art. 11, la Commissione di valutazione esprime le proprie determinazioni secondo le modalità di seguito indicate.

1. Esiti della verifica preliminare di ammissibilità

A conclusione della prima fase istruttoria, la domanda può essere dichiarata:

- a) ammissibile, qualora risultino soddisfatti i requisiti essenziali previsti dal presente Regolamento;
- b) sospesa, qualora siano necessarie integrazioni documentali, chiarimenti o ulteriori verifiche;
- c) non ammissibile, qualora risulti accertata la mancanza dei requisiti essenziali di accesso.

La dichiarazione di ammissibilità determina l'inserimento del nucleo nel bacino dei potenziali beneficiari del progetto, senza attribuzione di alcun diritto automatico all'individuazione di un alloggio o all'intervento economico del Fondo.

La permanenza nel predetto bacino è subordinata al mantenimento dei requisiti di accesso e all'aggiornamento delle informazioni rilevanti in caso di modifiche sostanziali della situazione economica, lavorativa, familiare o abitativa.

2. Esiti della valutazione relativa allo specifico alloggio

A conclusione della seconda fase istruttoria, la Commissione può esprimere uno dei seguenti esiti:

- a) favorevole al matching, quando risulti accertata la complessiva compatibilità tra nucleo, alloggio e condizioni locative;
- b) favorevole al matching con condizioni, quando l'abbinamento sia ritenuto appropriato subordinatamente all'osservanza di specifiche prescrizioni o all'attivazione di forme di accompagnamento o monitoraggio rafforzato;
- c) sospeso, qualora siano necessari ulteriori elementi istruttori o approfondimenti;
- d) non favorevole al matching, qualora l'abbinamento con lo specifico alloggio non risulti coerente con i criteri e le finalità del progetto.

L'esito non favorevole relativo a uno specifico alloggio non comporta automaticamente la perdita dell'ammissibilità generale del nucleo, che potrà essere nuovamente valutato in presenza di successive disponibilità abitative, salvo il venir meno dei requisiti di accesso.

3. Perfezionamento del matching

L'esito favorevole della Commissione costituisce il presupposto istruttorio per la formulazione della proposta di abbinamento tra proprietario e nucleo inquilino.

Il matching si perfeziona nell'ambito del progetto mediante l'accettazione dell'abbinamento da parte del proprietario e dell'inquilino e la formalizzazione degli atti previsti, ivi compresa la Convenzione individuale con Fondazione Diakonia.

Resta ferma l'autonomia negoziale delle parti nella stipulazione del contratto di locazione, nonché la necessità che il relativo rapporto rispetti le condizioni stabilite dal presente Regolamento e dalla Convenzione individuale.

4. Effetti dell'ammissione e competenze di Fondazione Diakonia

L'esito favorevole della Commissione non determina, di per sé, l'assunzione di obbligazioni patrimoniali da parte di Fondazione Diakonia né attribuisce al proprietario o all'inquilino un diritto automatico all'erogazione delle risorse del Fondo.

La formalizzazione dell'ammissione al progetto e la sottoscrizione degli atti di competenza spettano al Legale Rappresentante di Fondazione Diakonia, secondo quanto previsto dall'art. 3 del presente Regolamento e dal Protocollo d'intesa.

La sottoscrizione degli atti dà attuazione all'esito istruttorio della Commissione, ferma restando la verifica della regolarità documentale, della conformità agli atti del progetto, della disponibilità delle risorse e dell'assenza di circostanze ostative o sopravvenute.

L'eventuale intervento economico del Fondo resta in ogni caso subordinato alle condizioni, ai limiti, ai massimali e alle procedure specificamente previsti dal presente Regolamento e dalla Convenzione individuale, senza che l'ammissione al progetto comporti automatica attivazione della copertura economica.

5. Comunicazione e conservazione degli esiti

Gli esiti dell'istruttoria sono formalizzati e conservati agli atti del progetto secondo le procedure amministrative adottate da Fondazione Diakonia.

Le determinazioni rilevanti ai fini dell'ammissione e del matching sono comunicate ai soggetti interessati con modalità idonee ad assicurare chiarezza, tracciabilità e rispetto della riservatezza delle informazioni trattate.

Art. 13 - Convenzione individuale

L'accesso al Fondo richiede la sottoscrizione della Convenzione individuale tra Fondazione Diakonia, proprietario e inquilino. La Convenzione costituisce il documento operativo principale per il singolo rapporto locativo ammesso al Fondo.

La Convenzione individuale disciplina i seguenti contenuti:

1. dati dell'alloggio e delle parti;
2. contratto di locazione, canone e spese;
3. massimali del Fondo;
4. obblighi del proprietario e dell'inquilino;
5. procedure di segnalazione e allerta;
6. in caso di morosità, attivazione del Tavolo di conciliazione;
7. condizioni di eventuale attivazione del Fondo;
8. erogazione progressiva e quietanza;
9. cause di sospensione e decadenza;
10. privacy, durata e cessazione.

Art. 14 - Durata dell'operatività del Fondo sul singolo rapporto locativo

La durata della garanzia individua esclusivamente il periodo temporale entro il quale può essere richiesta, istruita e autorizzata l'attivazione del Fondo e non modifica né rinnova il massimale complessivo previsto per ciascun rapporto locativo.

La possibilità di attivazione del Fondo è riconosciuta:

- a) per i contratti di locazione a canone concordato della durata di tre anni più due (3+2), per l'intera durata del rapporto contrattuale 3+2, e quindi per un periodo massimo ordinario di cinque anni;
- b) per i contratti di locazione della durata di quattro anni più quattro (4+4) e per tutte le altre formule di contratto di locazione - il cui importo è ridotto del 15-20% rispetto ai valori di mercato -, limitatamente a un periodo massimo di quattro anni.

Per i contratti diversi dal canone concordato, l'ammissione al progetto resta subordinata all'applicazione di un canone calmierato secondo quanto previsto dal Protocollo d'Intesa e dal presente Regolamento nell'art. 5.

La scadenza del periodo di operatività della garanzia non determina alcuna rigenerazione, ricostituzione o rinnovo del massimale. Per ciascun rapporto locativo resta fermo il massimale unico complessivo previsto dall'art. 15, utilizzabile anche per mensilità non consecutive. La proroga, il rinnovo o la prosecuzione del rapporto locativo oltre il periodo coperto dal Fondo non determina automaticamente proroga o rinnovo della garanzia.

Art. 15 - Massimali del Fondo

Per ciascun rapporto locativo ammesso, il Fondo può intervenire esclusivamente entro i massimali indicati nella Convenzione individuale e nel presente Regolamento di progetto.

Il massimale massimo complessivo è così definito:

1. fino a 12 mensilità di canone di locazione, nei limiti del canone contrattuale ammesso al progetto;
2. fino a 12 mensilità di spese condominiali ordinarie documentate, entro il limite massimo di 150 euro per ciascuna mensilità e comunque entro il limite complessivo massimo di 1.800 euro per rapporto locativo.

Per le spese condominiali, il Fondo copre il minore importo tra quanto effettivamente dovuto per spese ordinarie documentate e il massimale di 150 euro mensili per massimo 12 mensilità.

Il massimale è riferito al singolo rapporto locativo, non si rinnova annualmente, può riguardare mensilità anche non consecutive e non comporta pagamento automatico o a prima richiesta.

Restano escluse, salvo diversa autorizzazione scritta e motivata, penali, interessi non documentati, danni all'immobile, spese straordinarie, somme non documentate e importi derivanti da patti occulti o accordi non dichiarati.

Il Fondo opera esclusivamente nei limiti delle risorse annualmente disponibili e destinate al progetto e pertanto la mera esistenza del Fondo non comporta obbligo di utilizzo integrale delle risorse, permanendo in capo a Fondazione Diakonia la facoltà di preservarne la consistenza patrimoniale anche in funzione della continuità del progetto e dell'interesse generale perseguito. La disponibilità finanziaria del Fondo costituisce presupposto essenziale di ogni eventuale intervento e deve sussistere sia al momento dell'autorizzazione sia al momento dell'effettiva erogazione. L'eventuale esaurimento, riduzione, sospensione o riallocazione delle risorse economiche destinate al Fondo non attribuisce alcun diritto risarcitorio o indennitario nei confronti di Fondazione Diakonia o degli altri enti promotori. Le somme eventualmente non utilizzate in relazione ad uno specifico rapporto locativo restano definitivamente acquisite alla disponibilità del Fondo e possono essere destinate ad altri interventi coerenti con le finalità progettuali.

Art. 16 - Pagamento delle spese condominiali ordinarie

Il Fondo può coprire, nei limiti del massimale previsto e previa autorizzazione di Fondazione Diakonia, spese condominiali ordinarie documentate, prevedibili o convenzionalmente definite, purché riferibili al rapporto locativo ammesso.

Il pagamento delle spese condominiali può essere disposto, secondo quanto autorizzato, verso uno dei seguenti soggetti:

1. proprietario, previa documentazione delle somme dovute;
2. amministratore condominiale, ove opportuno e autorizzato;
3. altro soggetto legittimato, se previsto dalla Convenzione o dalla deliberazione.

Il pagamento diretto all'amministratore condominiale può avvenire solo in presenza dei seguenti presupposti:

1. documentazione idonea;
2. autorizzazione delle parti interessate;

3. indicazione chiara della causale;
4. indicazione delle mensilità o rate condominiali coperte;
5. tracciabilità del pagamento;
6. quietanza o attestazione di ricezione.

Il pagamento da parte del Fondo non modifica la titolarità dei rapporti obbligatori derivanti dal contratto di locazione, dalla disciplina condominiale e dagli accordi tra proprietario e inquilino.

Art. 17 - Obblighi dell'inquilino

L'inquilino ammesso al Fondo è tenuto a mantenere un comportamento collaborativo e coerente con il percorso abitativo accompagnato. Gli obblighi di seguito indicati si aggiungono a quelli previsti dal contratto di locazione e dalla legge.

L'inquilino si impegna in particolare a:

1. pagare regolarmente canone e spese dovute;
2. utilizzare strumenti di pagamento tracciabili;
3. comunicare tempestivamente difficoltà economiche, lavorative o familiari;
4. collaborare con Fondazione Diakonia e con i soggetti autorizzati;
5. partecipare agli incontri richiesti nell'ambito del progetto;
6. mantenere rapporti corretti con il proprietario;
7. rispettare il contratto di locazione;
8. fornire informazioni veritiere e aggiornate;
9. sottoscrivere, se necessario, il riconoscimento del debito e il piano di rientro;
10. restituire a Fondazione Diakonia le somme eventualmente anticipate, ove dovute e secondo quanto definito ai sensi dell'art. 25.
11. partecipare, in caso di convocazione, al Tavolo di conciliazione di cui all'art. 21, salvo giustificato e documentato impedimento, e collaborare alla ricostruzione della situazione e alla definizione del percorso.

Art. 18 - Obblighi del proprietario

Il proprietario ammesso al Fondo è tenuto a collaborare con le procedure progettuali e a mantenere una gestione trasparente del rapporto locativo. Gli obblighi di seguito indicati non limitano i diritti previsti dalla legge, ma ne coordinano l'esercizio con il percorso del Fondo.

Il proprietario si impegna in particolare a:

1. stipulare e mantenere un regolare contratto di locazione;
2. applicare esclusivamente il canone e le spese dichiarate nella Convenzione;
3. non richiedere somme ulteriori non dichiarate;
4. comunicare tempestivamente eventuali mancati pagamenti o pagamenti parziali;
5. collaborare con le procedure di allerta, mediazione e istruttoria;

6. fornire documentazione contabile delle morosità;
7. rilasciare quietanza per ogni somma ricevuta dal Fondo;
8. comunicare eventuali iniziative legali avviate o preannunciate;
9. non attivare richieste improprie o automatiche nei confronti del Fondo;
10. rispettare le procedure previste dal presente Regolamento e dalla Convenzione individuale.
11. partecipare, in caso di convocazione, al Tavolo di conciliazione di cui all'art. 21, salvo giustificato e documentato impedimento, e collaborare alla ricostruzione della situazione e alla definizione del percorso.
12. sottoscrizione dell'eventuale atto di surrogazione;

Il proprietario mantiene il diritto di agire a tutela dei propri diritti secondo legge, nel rispetto degli impegni di collaborazione assunti con il progetto.

Art. 19 - Monitoraggio ordinario

Durante il rapporto locativo il progetto può prevedere attività di monitoraggio, in particolare nei primi mesi di ingresso nell'alloggio. Il monitoraggio ha finalità preventiva e non sostituisce gli obblighi contrattuali delle parti.

Il monitoraggio può riguardare, nei limiti di quanto necessario e proporzionato, i seguenti aspetti:

1. regolarità dei pagamenti;
2. andamento della relazione locativa;
3. eventuali difficoltà economiche o lavorative;
4. eventuali problemi nella gestione dell'alloggio;
5. necessità di orientamento ai servizi;
6. aggiornamenti rilevanti sulla situazione del nucleo;
7. permanenza della sostenibilità economica.

Il monitoraggio è svolto secondo criteri di proporzionalità, riservatezza e rispetto della dignità delle persone dai volontari o dagli operatori del progetto Abitazione.

Art. 20 - Primo mancato pagamento

In caso di prima mensilità di canone integralmente rimasta insoluta o di pagamento parziale della stessa, il proprietario è tenuto a segnalare tempestivamente, entro 5 giorni lavorativi, la situazione secondo le modalità previste dalla Convenzione individuale. La segnalazione attiva una fase di allerta precoce, finalizzata a comprendere la natura del ritardo e a prevenire l'aggravamento della posizione.

La fase di allerta precoce comprende ordinariamente le seguenti attività:

1. verifica se si tratti di ritardo occasionale;
2. contatto con l'inquilino;
3. comprensione delle cause della difficoltà;

4. verifica della possibilità di pagamento spontaneo a breve termine;
5. attivazione del tutor abitativo della rete territoriale, se pertinente;
6. registrazione interna della segnalazione.

In questa fase non è prevista erogazione automatica del Fondo.

Art. 21 - Secondo mancato pagamento e Tavolo di conciliazione

Al verificarsi della seconda mensilità di canone integralmente rimasta insoluta, anche non consecutiva, Fondazione Diakonia attiva obbligatoriamente il Tavolo di conciliazione.

L'attivazione avviene indipendentemente dalle cause che hanno determinato il mancato pagamento e non richiede una preventiva qualificazione della morosità.

Il Tavolo costituisce uno spazio di confronto a composizione sociale, sindacale e istituzionale, finalizzato alla ricostruzione della situazione, alla prevenzione dell'aggravamento della posizione debitoria e alla ricerca di una soluzione condivisa e sostenibile.

Partecipano obbligatoriamente al Tavolo:

1. **un operatore del progetto AbitAzione**, con funzioni di coordinamento del percorso;
2. **il tutor abitativo** assegnato al nucleo o altro tutor individuato dal progetto;
3. **l'inquilino o il nucleo inquilino interessato**, attraverso i conduttori o soggetti da essi legittimamente delegati.

Sono inoltre invitati a partecipare:

4. **il proprietario dell'alloggio**, personalmente o attraverso un proprio rappresentante;
5. **un rappresentante di un'organizzazione sindacale o associazione rappresentativa degli inquilini**;
6. **un rappresentante di un'associazione rappresentativa della proprietà edilizia**.

In relazione alle caratteristiche della situazione possono essere coinvolti, previo rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, ulteriori soggetti della rete sociale, territoriale o istituzionale quando la loro presenza risulti utile alla definizione del percorso.

I rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e delle associazioni della proprietà svolgono funzioni di assistenza, confronto e supporto alla ricerca di soluzioni condivise. La loro partecipazione non attribuisce poteri decisionali o di disposizione delle risorse del Fondo.

Il tutor abitativo interviene con funzioni di accompagnamento, conoscenza del percorso e supporto alla relazione, senza assumere funzioni decisionali, economiche, legali o di recupero del credito.

La convocazione avviene tempestivamente, ordinariamente entro dieci giorni lavorativi dall'accertamento della seconda mensilità integralmente insoluta.

Il Tavolo prende in esame, in particolare:

1. l'entità e la documentazione della morosità;
2. le cause che hanno determinato il mancato pagamento;
3. la situazione economica, lavorativa, familiare e abitativa aggiornata del nucleo;
4. eventuali eventi sopravvenuti che abbiano inciso sulla capacità di pagamento;
5. la sostenibilità della prosecuzione del rapporto locativo;
6. la possibilità di definire un piano di rientro sostenibile;
7. le misure sociali, economiche o di accompagnamento eventualmente attivabili;
8. l'eventuale opportunità di un intervento del Fondo, entro i limiti stabiliti dal presente Regolamento;
9. gli eventuali ulteriori passaggi da intraprendere qualora non sia possibile raggiungere una soluzione condivisa.

Il Tavolo ricerca prioritariamente una soluzione finalizzata alla regolarizzazione della posizione debitoria e, ove possibile e sostenibile, alla continuità abitativa del nucleo. L'esito è formalizzato mediante verbale, nel quale vengono riportati gli elementi essenziali esaminati, le eventuali soluzioni condivise, il piano di rientro proposto, gli impegni assunti e i successivi passaggi operativi. Gli accordi che incidono sui diritti e sugli obblighi del proprietario o dell'inquilino acquistano efficacia esclusivamente con l'accettazione dei soggetti interessati. L'eventuale intervento economico del Fondo è sottoposto alla successiva valutazione della Commissione interna e agli atti di competenza di Fondazione Diakonia. L'assenza del proprietario o dei rappresentanti delle associazioni non impedisce lo svolgimento del Tavolo, qualora siano presenti i soggetti la cui partecipazione è definita obbligatoria dal presente articolo. La convocazione del Tavolo non sospende automaticamente i termini contrattuali o eventuali iniziative giudiziali e non determina alcun diritto automatico all'erogazione del Fondo.

In caso di mancata partecipazione dell'inquilino per giustificato impedimento, il Tavolo è riconvocato in una nuova data. In caso di assenza ingiustificata, Fondazione Diakonia procede a una seconda convocazione. Qualora l'inquilino non partecipi neppure alla seconda convocazione senza giustificato motivo, la circostanza è verbalizzata e la procedura può proseguire sulla base degli elementi disponibili.

La reiterata mancata partecipazione costituisce elemento rilevante ai fini della valutazione della collaborazione dell'inquilino con il progetto e può essere considerata dalla Commissione interna nell'ambito delle successive determinazioni previste dal presente Regolamento, compresa, nei casi più gravi, l'eventuale procedura di sospensione o decadenza.

Art. 22 - Morosità incolpevole e copertura economica del Fondo

A seguito dello svolgimento del Tavolo di conciliazione di cui all'art. 21, la Commissione interna procede alla valutazione complessiva della situazione di morosità, sulla base della documentazione acquisita, delle risultanze del Tavolo e degli ulteriori elementi disponibili.

Ai fini del presente Regolamento, la morosità può essere qualificata come:

a) morosità incolpevole, quando il mancato pagamento deriva prevalentemente da eventi sopravvenuti, documentabili e non riconducibili alla volontà dell'inquilino, che abbiano determinato una significativa riduzione o perdita, anche temporanea, della capacità economica del nucleo;

b) morosità imputabile all'inquilino, quando il mancato pagamento risulti prevalentemente riconducibile a una volontaria o ingiustificata sottrazione agli obblighi contrattuali, tenuto conto della capacità economica effettiva del nucleo, delle circostanze del caso e del comportamento tenuto nell'ambito del percorso.

Possono concorrere alla qualificazione della morosità incolpevole, a titolo esemplificativo, eventi quali perdita o significativa riduzione dell'attività lavorativa o delle entrate, ritardi retributivi, eventi sanitari o familiari rilevanti, modificazioni sostanziali del nucleo o altre circostanze sopravvenute idonee a compromettere la capacità di pagamento.

Ai fini della qualificazione della morosità imputabile all'inquilino, possono essere considerati, tra gli altri elementi:

1. la presenza di risorse economiche compatibili con l'adempimento degli obblighi locativi;
2. il mancato pagamento non adeguatamente giustificato;
3. l'utilizzo delle risorse disponibili per finalità incompatibili con il mantenimento degli obblighi abitativi, ove documentalmente rilevante;
4. la mancata comunicazione di elementi significativi relativi alla situazione economica;
5. la reiterata mancata collaborazione con le procedure di accompagnamento e conciliazione;
6. il mancato rispetto ingiustificato di accordi o piani precedentemente sottoscritti.

La qualificazione della morosità deve essere effettuata sulla base di una valutazione complessiva e motivata e non può derivare automaticamente dalla presenza di un singolo elemento.

Qualora la situazione presenti contemporaneamente elementi riconducibili a entrambe le fattispecie, la Commissione valuta quale componente risulti prevalente, tenendo conto dell'effettiva capacità economica del nucleo, delle cause del mancato pagamento e del comportamento complessivamente tenuto.

La qualificazione della morosità non incide sull'attivazione del Tavolo di conciliazione, che avviene in ogni caso secondo quanto previsto dall'art. 21.

L'esito della valutazione è formalizzato dalla Commissione e rileva ai fini:

1. della definizione dell'eventuale intervento economico del Fondo;
2. delle modalità di erogazione;
3. dell'eventuale piano di rientro;
4. delle modalità di recupero delle somme anticipate;
5. dell'eventuale applicazione della surrogazione prevista dall'art. 26;
6. delle ulteriori misure di accompagnamento o tutela previste dal presente Regolamento

Art. 23 - Attivazione e autorizzazione dell'intervento del Fondo

L'eventuale intervento economico del Fondo è disposto da Fondazione Diakonia successivamente allo svolgimento della procedura di conciliazione prevista dall'art. 21 e sulla base dell'esito istruttorio motivato della Commissione interna. L'esito istruttorio distingue le situazioni di morosità incolpevole accertata dalle ulteriori situazioni di morosità, per le quali l'eventuale intervento del Fondo è valutato secondo criteri di proporzionalità, sostenibilità e tutela delle risorse disponibili.

Il Legale Rappresentante di Fondazione Diakonia sottoscrive l'atto di attivazione e autorizzazione dell'eventuale erogazione.

Il verbale di esito istruttorio deve indicare almeno i seguenti elementi:

1. rapporto locativo interessato;
2. importi riconosciuti;
3. mensilità o rate coperte;
4. quota riferita al canone;
5. quota riferita alle spese condominiali ordinarie;
6. modalità di erogazione;
7. eventuale piano di rientro;
8. eventuali condizioni o prescrizioni;
9. eventuale monitoraggio;
10. eventuali cause di sospensione.

Fondazione Diakonia non procede all'erogazione quando manchino i presupposti documentali, gli atti necessari o la disponibilità delle risorse.

Art. 24 - Erogazione progressiva

Le somme possono essere erogate in una o più soluzioni, secondo quanto previsto dall'atto di attivazione.

Il Fondo può erogare le somme autorizzate verso uno dei seguenti soggetti:

1. proprietario, per canoni o spese documentate;
2. amministratore condominiale, per spese condominiali ordinarie documentate;
3. altro soggetto legittimato, se previsto dalla Convenzione o dalla autorizzazione.

L'erogazione progressiva consente di evitare utilizzi impropri, monitorare la collaborazione dell'inquilino, evitare l'esaurimento immediato del massimale e coordinare l'intervento con eventuali azioni legali o percorsi di mediazione.

Art. 25 - Riconoscimento del debito, piano di rientro e recupero somme

Le somme anticipate dal Fondo per canoni o spese condominiali ordinarie riferibili all'inquilino costituiscono somme recuperabili, salvo diversa autorizzazione scritta e motivata di Fondazione Diakonia su valutazione della Commissione interna di valutazione.

Il piano di rientro è ordinariamente definito nell'ambito del Tavolo di conciliazione di cui all'art. 21, con il coinvolgimento delle parti interessate e sulla base della capacità economica effettiva del nucleo.

In caso di intervento economico del Fondo, il piano distingue le somme eventualmente ancora dovute al proprietario da quelle anticipate da Fondazione Diakonia e soggette a recupero secondo gli atti sottoscritti.

In presenza di morosità incolpevole accertata, la Commissione può proporre modalità di restituzione particolarmente sostenibili, periodi di differimento o, nei casi adeguatamente motivati e consentiti dagli atti del progetto, il riconoscimento della non recuperabilità totale o parziale delle somme anticipate.

L'eventuale rinuncia al recupero richiede specifica autorizzazione scritta di Fondazione Diakonia secondo le competenze previste dagli atti organizzativi e non deriva automaticamente dalla sola qualificazione della morosità come incolpevole.

Prima dell'erogazione, o contestualmente a essa, Fondazione Diakonia può richiedere la sottoscrizione del riconoscimento del debito, dell'impegno alla restituzione e del piano di rientro sostenibile.

Il piano di rientro deve essere costruito tenendo conto dei seguenti criteri:

1. proporzionalità rispetto alla capacità economica del nucleo;
2. coerenza con la finalità di mantenere l'alloggio, ove ancora sostenibile;
3. tracciabilità dei pagamenti;
4. formalizzazione per iscritto;
5. possibilità di rimodulazione in caso di variazione documentata della situazione economica;
6. monitoraggio nel tempo.

Fondazione Diakonia avrà facoltà di recuperare le somme mediante strumenti consentiti dalla legge, secondo criteri di proporzionalità e sostenibilità.

Art. 26 - Quietanza, imputazione del pagamento e surrogazione

Ogni pagamento effettuato dal Fondo deve essere accompagnato da quietanza o documento equivalente rilasciato dal soggetto beneficiario del pagamento, contenente l'indicazione dell'importo ricevuto, della causale, del rapporto locativo e delle mensilità o somme cui il pagamento è imputato.

Nei casi in cui la morosità sia stata qualificata come imputabile all'inquilino ai sensi dell'art. 22, l'eventuale pagamento effettuato dal Fondo a favore del proprietario può essere accompagnato dalla surrogazione di Fondazione Diakonia nei diritti di credito del proprietario nei confronti dell'inquilino, nei limiti delle somme effettivamente corrisposte.

La surrogazione, quando prevista nell'atto di attivazione dell'intervento, deve risultare da espressa dichiarazione scritta del proprietario, formalizzata contestualmente al pagamento e conservata agli atti.

L'atto di surrogazione indica l'importo oggetto della surrogazione, le mensilità cui esso si riferisce e l'eventuale credito residuo che permane in capo al proprietario.

La surrogazione non è applicata nei casi in cui la morosità non sia qualificata come imputabile all'inquilino.

Per le somme non oggetto di surrogazione, le eventuali modalità di restituzione o recupero restano disciplinate dall'art. 25.

Art. 27 - Coordinamento con eventuale sfratto o fase legale

Qualora la morosità abbia determinato o possa determinare l'avvio di una procedura di sfratto o altra iniziativa giudiziale relativa al rilascio dell'immobile, la situazione è esaminata nell'ambito del Tavolo di conciliazione, fermo restando il diritto del proprietario di agire secondo legge.

Il Tavolo può valutare, ove ancora possibile e sostenibile, soluzioni finalizzate alla regolarizzazione della morosità, alla prosecuzione del rapporto locativo oppure, quando ciò non sia possibile, alla gestione ordinata della conclusione del rapporto e all'orientamento del nucleo verso soluzioni alternative.

In presenza di intimazione di sfratto, procedimento giudiziario avviato o imminente, termine di grazia, richiesta di sanatoria o altra fase processuale rilevante, Fondazione Diakonia può acquisire specifico parere legale prima di effettuare eventuali pagamenti, al fine di valutarne gli effetti sulla procedura.

Il pagamento effettuato dal Fondo non determina automaticamente la sospensione o la rinuncia alle iniziative del proprietario, salvo diverso accordo scritto tra le parti o provvedimento dell'autorità competente.

Eventuali accordi raggiunti nell'ambito del Tavolo di conciliazione che incidano sulle iniziative giudiziali, sui termini di pagamento o sulla prosecuzione del rapporto locativo devono risultare espressamente per iscritto e devono essere accettati dalle parti interessate.

Art. 28 - Morosità persistente

Qualora, a seguito del Tavolo di conciliazione, non sia possibile individuare una soluzione sostenibile oppure persistano la morosità, la mancata collaborazione delle parti o altre condizioni incompatibili con la prosecuzione del percorso, Fondazione Diakonia, sulla base dell'esito della Commissione interna di valutazione, può adottare le misure necessarie alla tutela del Fondo e del progetto.

In particolare, possono essere disposte:

1. sospensione di ulteriori interventi del Fondo;
2. attivazione o prosecuzione del recupero delle somme anticipate, nei casi previsti dagli artt. 25 e 26;
3. rimodulazione o verifica del piano di rientro;
4. orientamento del nucleo verso altre misure sociali o abitative;
5. attivazione della rete territoriale;
6. avvio della procedura di sospensione o decadenza prevista dall'art. 29 del presente Regolamento.

L'esaurimento del massimale del Fondo non determina automaticamente la cessazione delle attività di accompagnamento, ove queste risultino ancora utili e sostenibili.

Resta ferma la facoltà del proprietario di esercitare i propri diritti secondo legge.

Art. 29 - Sospensione e decadenza dal Fondo

La sospensione e la decadenza costituiscono misure distinte, adottate quando emergano condizioni incompatibili, in via temporanea o definitiva, con la prosecuzione del percorso o con l'intervento economico del Fondo.

La sospensione può essere disposta quando la situazione richieda ulteriori verifiche, integrazioni documentali, chiarimenti o il ripristino di condizioni necessarie alla prosecuzione del percorso.

La sospensione può essere disposta, in particolare, in caso di:

1. documentazione incompleta o necessità di approfondimenti istruttori;
2. temporanea mancata collaborazione dell'inquilino o del proprietario;
3. mancato rispetto del piano di rientro suscettibile di regolarizzazione;
4. mancata comunicazione di variazioni rilevanti della situazione economica, familiare o abitativa;
5. necessità di verificare eventuali patti occulti, omissioni o dichiarazioni non coerenti;
6. sopravvenute condizioni che richiedano una nuova valutazione della sostenibilità del percorso.

Durante la sospensione non possono essere disposte nuove erogazioni, salvo diversa determinazione motivata adottata secondo le procedure previste dal presente Regolamento.

La sospensione può essere revocata quando risultino ripristinate le condizioni necessarie alla prosecuzione del percorso.

La decadenza dal Fondo può essere disposta quando emergano condizioni gravi o definitive incompatibili con la prosecuzione dell'intervento, in particolare in caso di:

1. dichiarazioni false o documentazione non veritiera rilevante ai fini dell'accesso o della permanenza nel progetto;
2. patti occulti, richieste economiche parallele o accordi non dichiarati;
3. utilizzo fraudolento o improprio del Fondo;
4. morosità imputabile all'inquilino accompagnata da reiterata mancata collaborazione, condotte elusive o ingiustificato rifiuto delle procedure e delle soluzioni definite nell'ambito del progetto;
5. reiterato e ingiustificato mancato rispetto del piano di rientro;
6. reiterato rifiuto di partecipare alle procedure previste dal progetto;
7. sopravvenuta incompatibilità del rapporto locativo con le finalità e le condizioni del progetto;
8. altri comportamenti gravi che rendano non più sostenibile o affidabile la prosecuzione del rapporto con il Fondo.

La sospensione o la decadenza sono valutate dalla Commissione interna di valutazione, anche tenendo conto degli esiti del Tavolo di conciliazione, ove attivato.

Sulla base dell'esito della Commissione, il Legale Rappresentante di Fondazione Diakonia adotta il relativo atto di sospensione o decadenza secondo quanto previsto dall'art. 3.

Il provvedimento deve essere motivato, comunicato alle parti interessate e conservato agli atti.

La decadenza determina la cessazione della possibilità di ottenere nuovi interventi economici del Fondo, fatti salvi:

- gli obblighi già assunti;
- gli eventuali piani di rientro in essere;
- il recupero delle somme anticipate;
- le attività di accompagnamento sociale o orientamento che gli enti del progetto ritengano opportuno mantenere.

L'esaurimento del massimale individuale o l'indisponibilità delle risorse economiche del Fondo non costituiscono di per sé causa di decadenza dal progetto, ma determinano esclusivamente l'impossibilità di ulteriori erogazioni economiche nei limiti previsti dal presente Regolamento.

Art. 30 - Esclusione di mediazione immobiliare

Le attività di orientamento, raccolta disponibilità, segnalazione, raccordo tra domanda e offerta e accompagnamento abitativo hanno finalità sociali e progettuali e non costituiscono mediazione immobiliare onerosa.

Nessuna provvigione, commissione o compenso di intermediazione è dovuto a Fondazione Diakonia, Caritas Diocesana Bergamasca, ACLI Bergamo APS, tutor abitativi, volontari, parrocchie, sportelli, associazioni della proprietà edilizia, sindacati degli inquilini o altri soggetti della rete per la conclusione del contratto di locazione nell'ambito del progetto.

Eventuali attività professionali, consulenziali o di assistenza contrattuale restano disciplinate separatamente secondo la normativa applicabile.

Art. 31 - Ruolo dei tutor abitativi

I tutor abitativi possono essere coinvolti nei percorsi ammessi al Fondo con funzioni di prossimità, ascolto e raccordo. Il loro ruolo integra il percorso di accompagnamento, ma non attribuisce poteri decisionali o responsabilità economiche.

I tutor possono contribuire, secondo le indicazioni del progetto, alle seguenti attività:

1. Ricerca alloggi a livello territoriale e primo contatto con il proprietario;
2. accompagnare l'ingresso nell'alloggio;
3. mantenere un contatto periodico;
4. intercettare segnali di difficoltà; favorire il dialogo;
5. orientare verso la rete del progetto;
6. supportare la comprensione degli impegni abitativi;
7. segnalare criticità agli operatori competenti.
8. partecipare, secondo quanto previsto dall'art. 21, al Tavolo di conciliazione relativo al nucleo accompagnato, contribuendo alla ricostruzione del percorso e alla ricerca di soluzioni sostenibili.

I tutor non gestiscono somme, non assumono obblighi economici, non svolgono mediazione immobiliare, non sostituiscono gli operatori e non decidono sull'attivazione del Fondo.

Art. 32 - Strumenti complementari e fondo rotativo

Il progetto può prevedere strumenti complementari al Fondo di garanzia, finalizzati a favorire la messa a disposizione di alloggi, il riattamento di immobili, l'attivazione di percorsi abitativi e il rafforzamento della rete territoriale. Tra tali strumenti può rientrare un fondo rotativo o altro strumento dedicato a interventi su immobili, riattamenti, anticipazioni o azioni abitative specifiche, anche provenienti da altri enti o privati che non sono ancora partner di progetto.

Lo strumento rotativo è distinto dal Fondo di garanzia per morosità e opera secondo atti, procedure e criteri specifici definiti dagli enti competenti. La sua eventuale attivazione non attribuisce diritti automatici a proprietari o inquilini e non modifica la natura regolata, istruttoria e non automatica del Fondo AbitAzione.

L'eventuale attivazione di strumenti ulteriori rispetto al Fondo di garanzia costituisce autonoma scelta programmatica degli enti promotori e non determina estensione automatica dei diritti o delle aspettative maturate nell'ambito del presente Regolamento.

Art. 33 - Privacy e trattamento dei dati

L'istruttoria tecnica del Fondo può comportare il trattamento di dati anagrafici, reddituali, lavorativi, abitativi, familiari e sociali. Il trattamento avviene nel rispetto della normativa vigente e delle informative predisposte.

Fondazione Diakonia tratta tali dati esclusivamente per finalità di valutazione, ammissione, gestione della Convenzione, monitoraggio, eventuale erogazione, piano di rientro, recupero e rendicontazione del Fondo.

Caritas Diocesana Bergamasca, ACLI Bergamo APS e Ufficio per la Pastorale Sociale e del Lavoro possono trattare dati personali nell'ambito delle attività loro affidate solo nei limiti delle rispettive funzioni, sulla base di informative, accordi, nomine o autorizzazioni adottate dagli enti competenti.

I soggetti chiamati a partecipare al Tavolo di conciliazione accedono esclusivamente alle informazioni strettamente necessarie allo svolgimento della procedura, secondo le modalità e gli atti privacy predisposti nell'ambito del progetto. La partecipazione al Tavolo non attribuisce accesso generalizzato alla documentazione istruttoria del nucleo.

Non devono essere raccolti dati eccedenti rispetto alla finalità del progetto. I dati relativi a salute, fragilità personali, situazioni familiari delicate o altre categorie particolari devono essere trattati solo se strettamente necessari e in presenza di adeguata base giuridica.

La documentazione deve essere conservata con modalità sicure, accessibile solo ai soggetti autorizzati e per il tempo necessario alle finalità del progetto, agli obblighi amministrativi e alla tutela dei diritti delle parti.

I partecipanti al Tavolo di conciliazione sono tenuti alla riservatezza sulle informazioni acquisite nell'ambito della procedura e, ove previsto, sottoscrivono gli specifici impegni o atti predisposti dal progetto.

Art. 34 - Monitoraggio del Fondo

Fondazione Diakonia cura il monitoraggio tecnico del Fondo in forma aggregata. Il monitoraggio ha finalità di controllo interno, valutazione dell'efficacia dello strumento, rendicontazione e miglioramento delle procedure.

Possono essere monitorati, in forma aggregata, i seguenti elementi:

1. domande ricevute, ammesse, sospese e non ammesse;
2. alloggi coinvolti e contratti attivati;
3. rapporto medio tra canone, spese e reddito;
4. situazioni di difficoltà e morosità;
5. interventi del Fondo;

6. somme anticipate e recuperate;
7. esiti abitativi;
8. continuità lavorativa dei nuclei;
9. ruolo dei tutor e attivazione delle reti territoriali.

Art. 35 - Clausola di salvaguardia

Il Fondo opera esclusivamente nei limiti delle risorse effettivamente disponibili, secondo la propria natura sociale, regolata e non automatica.

Nessuna previsione del presente Regolamento può essere interpretata come attribuzione di un diritto soggettivo generalizzato all'accesso, garanzia incondizionata, obbligo automatico di erogazione o copertura generale e illimitata del rischio locativo.

L'eventuale intervento economico è disciplinato dagli artt. 22, 23 e 24 e avviene esclusivamente a seguito delle procedure ivi previste, nel rispetto degli esiti istruttori della Commissione, dei massimali e degli atti di competenza di Fondazione Diakonia.

Art. 36 - Entrata in vigore e aggiornamenti

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di approvazione da parte degli enti competenti. Può essere aggiornato in base all'andamento del progetto, all'evoluzione normativa, alle risultanze del monitoraggio e alle esigenze operative emerse nella fase di attuazione.

Gli aggiornamenti non incidono sui rapporti già convenzionati, salvo diversa previsione espressa o accordo tra le parti.

Art. 37 – Natura sperimentale, monitoraggio e adattamento del progetto

Il progetto AbitAzione ha natura sperimentale ed è sottoposto a monitoraggio periodico al fine di verificarne l'efficacia, la sostenibilità economica e organizzativa, la capacità di intercettare proprietari e nuclei beneficiari e il raggiungimento degli obiettivi e degli indicatori individuati dagli enti promotori.

Qualora dalle attività di monitoraggio emerga il mancato o insufficiente raggiungimento degli obiettivi previsti, ovvero si evidenzino criticità operative, economiche o organizzative tali da compromettere l'efficacia o la sostenibilità del progetto, gli enti promotori possono procedere alla revisione delle modalità di funzionamento del Fondo e degli altri strumenti progettuali.

Le modifiche possono riguardare, a titolo esemplificativo, i criteri e le modalità operative di accesso, le procedure istruttorie, gli strumenti di accompagnamento, le modalità di matching, i criteri di attivazione del Fondo, i massimali o altri elementi organizzativi ed economici del progetto, nel rispetto delle finalità generali di AbitAzione e della normativa applicabile.



Le eventuali modifiche devono essere motivate sulla base delle risultanze del monitoraggio e formalizzate mediante aggiornamento del presente Regolamento o degli altri atti progettuali interessati, secondo le competenze previste dal Protocollo d'intesa.

Le modifiche hanno efficacia esclusivamente per le nuove domande, i nuovi rapporti e le nuove Convenzioni individuali successivi alla loro entrata in vigore. Non possono incidere retroattivamente sui contratti di locazione, sulle Convenzioni individuali già sottoscritte, sugli interventi del Fondo già autorizzati o sui diritti e obblighi già sorti nell'ambito dei rapporti in essere, salvo espresso accordo scritto delle parti interessate e nei limiti consentiti dalla legge.

Le risultanze del monitoraggio costituiscono inoltre elemento di valutazione ai fini dell'eventuale prosecuzione, rimodulazione o consolidamento del progetto al termine della fase sperimentale.