PROTOCOLLO DI INTESA
PER LA GESTIONE DEL PROGETTO DI CONTRASTO
ALL'EMERGENZA SFRATTI DENOMINATO
"ABITABILE: SUPPORTO ALL'ABITARE"

Protocollo di intesa, sottoscritto

TRA

Comune di Parma

ACER Parma - Azienda Casa Emilia Romagna Parma

A.S.P.P.I. – A.P.E – A.P.P.C

CONFAPPI Parma

Ordine degli Avvocati di Parma

CGIL - CISL - UIL

SUNIA - SICET - UNIAT

(di seguito denominati "*Sottoscrittori*")

PREMESSO CHE:

- il Comune di Parma, per effetto di vari fenomeni, è interessato da una forte tensione abitativa dovuta alla scarsità di alloggi in locazione e da canoni locativi conseguentemente elevati;
- la perdurante crisi economica, aggravata dall'aumento dei costi di gestione degli immobili a causa dell'impennata della "bolletta energetica", ha fortemente aumentato il numero di famiglie in difficoltà nel pagamento dei canoni di locazione e un incremento delle procedure di sfratto per morosità;
- il più delle volte, per diverse ragioni, è proprio la mutata condizione economica in senso peggiorativo del reddito dei nuclei familiari a generare fenomeni di "morosità incolpevole" che, in quanto tali meritano la necessaria tutela da parte delle Istituzioni locali;

- il crescente aumento di domanda abitativa caratterizzata dalla presenza di un elevato numero di studenti universitari fuori sede, di lavoratori che per varie necessità si trasferiscono nella nostra città, in particolare di operatori sanitari che lavorano per l'ospedale del capoluogo, accompagnata dall'utilizzo di alloggi per residenze temporanee, non favorisce l'offerta residenziale ad un canone di locazione adeguato;
- il Comune di Parma è fortemente impegnato nel fornire assistenza abitativa alle famiglie che, a fronte dell'esecuzione della procedura di sfratto, si trovano nell'impossibilità di poter godere di un alloggio nel quale vivere;
- sovente la risposta a tale emergenza (sistemazione in residence con separazione del nucleo famigliare) non risulta consona alle esigenze della famiglia ed è caratterizzata da assoluta precarietà che tende a trascinarsi nel tempo con elevati costi a carico della collettività a fronte di soluzioni non adeguate;
- si ritiene necessario tutelare in egual misura le esigenze del proprietario, che ha il diritto di percepire un canone di locazione adeguato e quella del conduttore che, incolpevolmente, si trova nelle condizioni di non poter più sostenere i costi di gestione dell'alloggio condotto in locazione;
- i Sottoscrittori ritengono opportuno affrontare le situazioni di crisi abitativa come sopra generatesi, fin dal loro manifestarsi cercando in tal modo di evitare il più possibile la fase più propriamente giudiziale e tentare di risolverle mediante utilizzo delle risorse e dei percorsi, di volta in volta, messi a disposizione da Stato, Regione Emilia-Romagna e Comune di Parma;
- lo Sportello Multifunzionale Casa - Ufficio Pianificazione Strategie Abitative del Settore Politiche Abitative, posto in Parma, Viale Bottego, 2/a, gestito dal Comune di Parma in collaborazione con ACER Parma, può essere il luogo in cui le parti coinvolte possono trovare un adeguato spazio di accoglienza e approfondimento delle diverse ipotesi e degli strumenti che si possono congiuntamente mettere a disposizione al fine d'individuare possibili soluzioni, già in fase di "pre-contenzioso", evitando in tal modo la fase più propriamente giudiziale;
- anche le Organizzazioni Sindacali sono particolarmente impegnate a far sì che vengano affrontate in maniera strutturata tutte quelle situazioni di crisi che normalmente hanno come comune denominatore la precarietà lavorativa o la perdita occupazionale che spesso finisce per produrre, tra gli altri effetti negativi, anche situazioni di "povertà abitativa" per morosità incolpevole;
- il presente accordo scaturisce dal Tavolo dell'emergenza abitativa costituito presso la Prefettura di Parma, il quale potrà riunirsi periodicamente per verificare i risultati raggiunti dal presente Protocollo e formularne eventuali modifiche e/o integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1) Premesse

Le premesse sopra riportate fanno parte integrante del presente Protocollo d'Intesa e ne costituiscono la parte fondante.

Art. 2) Uffici e locali

Il Comune di Parma ed ACER Parma si impegnano a mettere a disposizione presso i propri uffici denominati "Sportello Multifunzionale Casa" – Ufficio Pianificazione Strategie Abitative del Settore Politiche Abitative, posti in Parma, Viale Bottego, 2/a, un servizio di "Mediazione sull'Abitare".

Art. 3) Servizio Mediazione sull'Abitare

Il Servizio sarà deputato a tentare una composizione amichevole della crisi che sta insorgendo, od è già insorta, tra proprietario ed inquilino a causa della sopravvenuta morosità incolpevole di quest'ultimo, adeguatamente documentata.

Si accede al Servizio Mediazione sull'Abitare gratuitamente.

Lo scopo è di far si che locatore ed inquilino, assistiti preferibilmente dalle associazioni e/o sindacati di categoria e/o anche dai propri legali, nel momento in cui inizino ad emergere i primi segnali di crisi del rapporto locativo per l'insorgere di fenomeni di morosità incolpevole, tentino di risolvere la loro controversia:

- in via stragiudiziale, attivando gratuitamente il Servizio Mediazione sull'Abitare;

oppure

- qualora le parti abbiano già adito la sede giudiziale, ma la controversia sia ancora comunque componibile, tramite accordo (bando morosità incolpevole casi A e B).

Art. 4) Proposte di soluzione

Il predetto Servizio Mediazione sull'Abitare avrà l'obiettivo di formulare proposte di soluzione stragiudiziale della crisi utilizzando le risorse che, di volta in volta, avrà a disposizione in forza di leggi e regolamenti e/o fondi Statali, Regionali e/o Comunali. Le domande verranno soddisfatte seguendo il criterio cronologico (data e ora) del loro deposito.

Art. 5) Accompagnamento, assistenza e fondi

Il Servizio Mediazione sull'Abitare potrà essere attivato mediante richiesta d'appuntamento formulata da una qualsiasi delle due parti interessate ed il tentativo di mediazione dovrà avvenire alla presenza di entrambe le parti anche assistite dai propri legali e/o dalle associazioni di categoria e/o sindacati.

A tal proposito il Servizio comunicherà alle parti non assistite la possibilità di farsi assistere da uno dei soggetti firmatari del presente accordo; lo stesso garantisce ai locatori, tramite documentate ed esaustive informative - che potranno essere inviate anche alle Associazioni dei proprietari - massima trasparenza sull'entità nonché sulla gestione e sui criteri di erogazione delle risorse e dei fondi a disposizione per la gestione della morosità.

Art. 6) Impegni Ordine degli Avvocati di Parma

L'Ordine degli Avvocati di Parma si impegna ad assicurare la massima diffusione ed informazione tra gli iscritti delle misure previste nel presente Protocollo, sensibilizzandoli sui requisiti e benefici della stessa, senza che la sua sottoscrizione possa comportare alcun vincolo/impegno a carico degli stessi.

Art. 7) Impegni A.S.P.P.I. - A.P.E. - A.P.P.C. e CONFAPPI

L'A.S.P.P.I. - A.P.E. - A.P.P.C. e CONFAPPI si impegnano ad interpellare il proprietario/locatore che avrà la facoltà di scegliere se aderire o meno alla procedura.

Art. 8) Procedure

Sono previste le seguenti procedure:

<u>a) in ipotesi di morosità del conduttore senza il perfezionamento della notifica dell'atto d'intimazione di sfratto:</u>

Il proprietario e/o il conduttore personalmente o tramite il loro legale o ancora l'associazione di categoria oppure i sindacati che li rappresentano potranno (secondo modalità da concordare) informare della morosità il Comune di Parma (Ufficio Pianificazione Strategie Abitative del Settore Politiche Abitative), affinché lo stesso verifichi ed individui, nel singolo caso, gli strumenti (comunali/regionali/statali) che possono essere utilizzati per provare a definire bonariamente la posizione.

Il Comune, previa istruttoria non superiore a 20 gg dalla data di ricevimento dell'istanza, dovrà comunicare per iscritto con comunicazione protocollata, all'istante o al soggetto che lo rappresenta, se e quale strumento, fra quelli sopracitati, sia concretamente possibile proporre/offrire per evitare che si perfezioni la notifica dell'intimazione di sfratto e le tempistiche di erogazione.

b) in ipotesi di morosità del conduttore con la notifica dell'atto di intimazione di sfratto già perfezionata;

Il conduttore moroso, o il soggetto che lo rappresenta, ma anche il proprietario, o il legale che lo rappresenta, potranno avviare le attività di cui al precedente punto a) ed il Comune di Parma dovrà inviare una comunicazione scritta che contempli, se e quale strumento fra i sopracitati sia possibile applicare per la definizione bonaria della posizione di cui trattasi, da notificare a mezzo PEC entro e non oltre la data dell'udienza indicata nella citazione, al legale che assiste il Proprietario, pena l'inoperatività della proposta stessa.

Si specifica che in applicazione ai bandi in essere, la concessione dei contributi sarà a favore del proprietario-locatore.

L'erogazione del servizio di cui trattasi non costituisce in alcun modo attività connessa all'istituto della mediazione civile.

Nell'attuazione del Protocollo saranno previsti momenti di verifica e condivisione tra i Sottoscrittori e qualora necessario, si adegueranno in itinere le procedure di erogazione del Servizio Mediazione sull'Abitare.

Fatto, letto, confermato e sottoscritto in Parma, 15/11/2023

Comune di Parma - Ass. Brianti Ettore _____

ACER Parma - Dott. Mambriani Bruno _____

A.S.P.P.I. - Avv. Pitronaci Alessandro _____

A.P.E - Avv. Barigazzi Daniela _____

A.P.P.C - Avv. Calvi Annamaria _____

CONFAPPI Parma - Dott.ssa Gandini Giordana _____

Ordine degli Avvocati di Parma - Avv. Mattioli Francesco _____

CGIL - Dott. Spagnoli Paolo _____

CISL - Dott.ssa Calò Angela _____

UIL - Miano Mario _____

SUNIA - Dott. Turilli Corrado _____

SICET - Bertani Raffaella _____

UNIAT - Tarasconi Mariolina _____