

**ADESIONE DELL'UNIONE TRESINARO SECCHIA AL PROGRAMMA PATTO
PER LA CASA EMILIA-ROMAGNA
(DGR EMILIA ROMAGNA N.960 del 12.06.2023)**

REGOLAMENTO ATTUATIVO LOCALE

PREMESSO CHE:

- l'art. 6 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i. "*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*" attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali e al punto h) prevede la possibilità di costituire Agenzie per la Locazione;
- i Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano e Viano hanno trasferito all'Unione Tresinaro Secchia (di seguito anche "Unione") le funzioni in materia di politiche abitative;
- l'entità del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dei Comuni dell'Unione assorbe solo una piccola percentuale degli aventi diritto e nello specifico i nuclei che si trovano in condizioni socio-economiche particolarmente disagiate e non riesce a soddisfare la "domanda di alloggio" proveniente da nuclei a reddito medio-basso che difficilmente trovano soluzione abitative sul mercato privato;
- i contributi erogati dall'Unione, anche a seguito di finanziamenti statali/regionali a sostegno del pagamento del canone di locazione, non sono sufficienti a sostenere gli inquilini impoveriti dalla crisi economica;

CONSIDERATO CHE:

- L'Unione Tresinaro Secchia condivide le finalità del Programma "*Patto per la casa*" (di seguito anche "Programma") approvato dalla Regione Emilia-Romagna (secondo le previsioni dell'art. 11 della L. n. 431/1998 e dell'art. 38, comma 2, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.), con delibera di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 teso a:
 - favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso l'uso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari (persone fisiche e persone giuridiche) a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azioni pubbliche;
 - sostenere gli inquilini con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse messe a disposizione del programma dalla Regione Emilia-Romagna, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro condizioni più sostenibili;
 - incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (Agenzie) in grado di gestire il patrimonio di alloggi messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale;
 - facilitare l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile;
- la Regione Emilia - Romagna, come disciplinato con deliberazione della Giunta n. 1686 del 10.10.2022 (Approvazione del Regolamento Attuativo "*Programma Patto per la Casa*"), successivamente modificata e integrata con deliberazione n. 960 del 12.06.2023 (Modifica del regolamento attuativo del "*Patto per la Casa*") determina le condizioni generali, eroga le risorse, organizza e coordina l'attuazione del programma "*Patto per la casa*".

CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'Unione Tresinaro Secchia aderisce al Programma "*Patto per la casa*", promosso dalla Regione Emilia-Romagna, mediante il presente "Regolamento Attuativo locale"

ART. 1 - MODALITÀ ATTUATIVE DEL PROGRAMMA LOCALE E DEFINIZIONI

Le modalità di attuazione del Programma locale denominate "A", "B" e "C" e descritte nel seguito, si differenziano a seconda del ruolo assunto dall'Agenzia.

Nel corso del presente regolamento si ricorrerà alle seguenti definizioni:

1. **nucleo familiare**: si intende il nucleo familiare così come definito all'art. 3 del DPCM 5-12-2013 n. 159 ossia quello indicato nell'ISEE standard o ordinario (tramite DSU MINI);
2. **proprietari**: si intendono le persone fisiche o giuridiche titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali minori sugli alloggi offerti in disponibilità al programma;
3. **utilizzatori**: si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso, acquisiscono in godimento gli alloggi offerti in disponibilità dal Programma;
4. **reddito familiare**: si intende il reddito determinato ai fini ISEE;
5. **Agenzie**: si intendono i soggetti, pubblici e privati, cui è demandata la gestione degli alloggi offerti in disponibilità dai proprietari, oltre all'intermediazione fra domanda e offerta di tali alloggi all'interno del Programma, se ad essa delegate dall'Ente locale.
6. **reddito familiare netto**: si intende l'Indicatore della Situazione Economica simulata (ISE). Il valore ISE (Indicatore della Situazione Economica) è determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, del DPCM 5-12-2013 n. 159 dalla seguente formula: $ISE = \text{Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs)} + 20\% \text{ Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)}$.

Il rapporto tra ciascuna Agenzia e l'Unione stessa è regolato da specifica convenzione di cui al successivo art. 7.

Modalità A

- il patrimonio abitativo reso disponibile appartiene a una persona giuridica (sono escluse le persone fisiche);
- la persona giuridica gestisce, direttamente o per mezzo di eventuali suoi ausiliari, il patrimonio abitativo messo a disposizione per il Programma;
- la persona giuridica, agendo ella stessa quale Agenzia, nel rispetto di quanto previsto all'art 5.1 "*Requisiti per l'accesso al Programma*" può individuare il nucleo familiare cui destinare gli alloggi previa verifica che i medesimi soddisfino i requisiti generali e reddituali indicati nel Regolamento attuativo locale;
- il contratto è stipulato tra il proprietario-persona giuridica (che assume il ruolo anche di Agenzia) e l'utilizzatore;
- il proprietario può avvalersi di specifiche competenze di soggetti terzi, in ordine alla gestione, anche di carattere sociale, del patrimonio. In tal caso, resta comunque in capo al proprietario ogni responsabilità in merito alla corretta attuazione del Programma nonché a quanto previsto all'art. 6.1 "*Impegni delle Agenzie*". La qualifica di Agenzia resta sempre in capo al proprietario, anche qualora egli, per lo svolgimento di singole attività, si avvalga di ausiliari.

Modalità B

- il proprietario dell'alloggio è persona fisica o giuridica;
- il proprietario stipula il contratto di locazione direttamente con l'utilizzatore;
- l'Agenzia, nel periodo di validità del contratto, assume un ruolo di supporto ed intermediazione tra il proprietario e l'utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e

garanzie, come indicato all'art. 6.1 "*Impegni delle Agenzie*" - e come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti tra Agenzia ed Unione.

- l'Agenzia, per conto dell'Unione, eroga i contributi a fondo perduto di cui all'Art. 5.4 "*Benefici per gli utilizzatori*".

Modalità C

- il proprietario è persona fisica o giuridica;
- l'alloggio è offerto dal proprietario all'Agenzia affinché quest'ultima lo immetta nella disponibilità dell'utilizzatore, secondo gli schemi negoziali o secondo le diverse modalità previste dalla convenzione con l'Unione;
- sussistono due rapporti distinti: attraverso un primo rapporto il proprietario offre il bene all'Agenzia, che si obbliga in proprio nei suoi confronti; attraverso il secondo rapporto, l'Agenzia offre il bene all'utilizzatore, e quest'ultimo si obbliga, a sua volta, nei confronti dell'Agenzia.
- l'Agenzia cura direttamente i rapporti sia con i proprietari sia con gli utilizzatori, fornendo i livelli di servizio e le garanzie di cui all'art. 6.1 "*Impegni delle Agenzie*" come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti con l'Unione;
- l'utilizzatore sostiene tutti gli oneri per il godimento del bene, nessuno escluso, corrispondendo il canone all'Agenzia;
- l'Agenzia è garantita nelle proprie attività dai fondi di cui ai successivi art. 4.2.1 e 4.2.2.

ART. 2 - RISORSE DISPONIBILI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Le risorse sono destinabili unicamente ad alloggi messi in disponibilità al Programma i cui contratti di locazione siano stati stipulati successivamente alla adesione al Programma da parte dell'Unione, a condizione che i medesimi:

- non siano stati realizzati in regime di agevolazione pubblica, con effetti o convenzioni ancora vigenti;
- risultino liberi e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità come indicato al successivo art. 4.2.1.

Gli alloggi che siano stati oggetto di risoluzione anticipata di precedenti contratti di locazione non possono essere assegnati dal Programma al medesimo precedente inquilino.

Le risorse stanziare sono in parte a fondo perduto ed in parte a titolo di garanzia e sono funzionali alla copertura delle principali voci di costo di seguito riportate:

2.1- voci di costo a beneficio degli utilizzatori

Contributo a fondo perduto in quota canone di locazione, ove previsto, finalizzato alla compensazione della differenza tra il canone percepito dal proprietario (comunque non superiore al valore del canone concordato corrispondente all'alloggio, come stabilito dai vigenti accordi territoriali) ed il canone effettivamente pagato dall'utilizzatore, per la durata del contratto ed in relazione alla situazione reddituale del nucleo familiare.

2.2 – voci di costo a beneficio del proprietario, direttamente o per tramite delle Agenzie a seconda del modello di gestione

- contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi di cui all'art. Art. 4.2.1;
- limitatamente alle modalità A e B: contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso di cui all'art. 4.2.2.

2.3 - voci di costo a beneficio dell'Agenzia

- rimborso spese *una tantum* e contributo a parziale copertura dei servizi svolti di cui all'art. 6.2.1;
- contributo per Servizi di gestione di cui all'art. 6.2.2;

- limitatamente alle modalità C: contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso di cui all'art. 4.2.2.

Le voci di costo sono modulate in rapporto alla modalità di attuazione del Programma (Modalità A, B, C).

ART. 3 - RUOLO DELL'UNIONE TRESINARO SECCHIA

L'Unione Tresinaro Secchia è soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma locale.

Competono all'Unione e ai Comuni del territorio:

- la predisposizione ed adozione degli atti necessari alla adesione al Programma;
- la predisposizione degli atti e delle procedure per la selezione dell'Agenzia per le modalità B e C, nonché la successiva approvazione e stipula, dei relativi atti di convenzionamento con le Agenzie;
- la previsione da parte dei Comuni di una specifica aliquota IMU di favore, per gli alloggi resi disponibili al Programma, da parte dei Comuni aderenti, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato da prevedere nei relativi atti comunali;
- le attività di verifica, controllo e vigilanza sull'operato delle Agenzie ai fini della corretta attuazione del Programma, nel rispetto delle sue finalità e delle modalità di cui al Regolamento Regionale e al presente Regolamento.

L'Unione, ove non delegato all'Agenzia, provvede:

- alla promozione dell'offerta di alloggi da privati da destinare al programma tramite l'emanazione di avvisi aperti rivolta ai soggetti proprietari (persone fisiche o giuridiche) per la raccolta di manifestazioni di interesse ad aderire al Programma;
- alla selezione ed individuazione di potenziali soggetti utilizzatori e verifica requisiti per la formazione ed il mantenimento di appositi elenchi da utilizzare per l'attribuzione degli alloggi come meglio specificato all'art. 5.2 Attribuzione degli alloggi.

Sarà cura dell'Unione inviare le liste all'Agenzia convenzionata per le modalità B e C, oltreché alle eventuali Agenzie convenzionate in modalità A.

L'Unione per le suddette attività si avvale della collaborazione, anche mediante la stipula di appositi accordi operativi, delle Associazioni dell'abitare (proprietari ed inquilini) degli operatori del mercato immobiliari, di enti e fondazioni con disponibilità di alloggi ed altri soggetti che intendano impegnarsi per favorire un'equa locazione.

ART. 4 - PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI

Per proprietari ai fini del presente Regolamento, si intendono le persone fisiche o giuridiche titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali minori su uno o più alloggi. I proprietari aderiscono alle finalità e alle condizioni del Programma Attuativo Locale, rendendo disponibili uno o più alloggi per la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, a canone concordato, derivante dalla applicazione degli accordi territoriali vigenti. Gli alloggi resi disponibili devono possedere le caratteristiche di cui al precedente art. 2.

Nel caso in cui non sia applicabile un accordo territoriale (Comuni non ATA), il canone di riferimento da applicarsi va definito all'interno della convenzione, in accordo con le associazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, facendo riferimento al Comune ATA confinante o più prossimo, verificando comunque che questo comporti una riduzione di almeno il 20% rispetto ai canoni di mercato libero di riferimento, applicati nel Comune.

Il limite massimo di canone riconoscibile al proprietario per l'alloggio messo a disposizione è quello derivante dall'applicazione dell'accordo territoriale vigente (allegati A,B,C,D,E,F) entro i seguenti limiti massimi: Comuni di Baiso, Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Scandiano e Viano € 800/mese.

Dai valori sopra indicati sono escluse spese condominiali ed ogni altro onere.

4-1 Impegni dei proprietari

Ai proprietari competono i seguenti impegni di carattere generale:

- messa in disponibilità dell'alloggio idonea alla stipula di un contratto di locazione della durata di almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali;
- quota degli oneri necessari all'attivazione e alla gestione del contratto, ed oneri di manutenzione straordinaria relativi all'alloggio, per la parte eccedente i massimali coperti dal Programma;
- obbligazioni da Codice civile.

4-2 Benefici per i proprietari

Ai proprietari, anche in forma indiretta per tramite delle Agenzie, si applicano tutti i benefici di cui di seguito, nei massimali ivi previsti, e segnatamente:

- fondo per piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari, propedeutici alla stipula del contratto di locazione, ritenuti a tal fine inderogabili e necessari (art. 4.2.1), ovvero per far fronte a guasti o imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto;
- copertura, a titolo di garanzia, per eventuali opere di ripristino per danni arrecati all'immobile con dolo o colpa da parte dell'Utilizzatore;
- puntuale pagamento del canone (Modalità C); ovvero supporto da parte dell'Agenzia in caso di difficoltà nella riscossione del canone (Modalità B) con attivazione del fondo di garanzia e delle tutele (art. 4.2.2);
- riconoscimento di ulteriori agevolazioni qualora il proprietario accetti quale canone il valore minimo applicabile al proprio alloggio previsto dagli accordi territoriali vigenti;
- agevolazioni fiscali (cedolare secca, aliquota IMU ridotta e altri benefici fiscali, ove applicabili).

4-2-1- Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi

Fondo a copertura di tutte le eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell'alloggio, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- **in fase di attivazione del contratto:** elaborazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazione di conformità degli impianti, registrazione del contratto ed eventuali relative spese (compreso costo di vidimazione della conformità del contratto a canone concordato rispetto agli accordi territoriali, a cura delle associazioni sindacali). Sono inoltre coperti da questo fondo i modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'alloggio che dovessero rivelarsi indispensabili al suo effettivo utilizzo, ecc.;
- **durante la conduzione del contratto:** manutenzioni di tipo straordinario e/o per interventi urgenti e indifferibili, comprese eventuali verifiche e/o perizie tecniche propedeutiche agli interventi stessi;
- **in fase di chiusura del contratto:** ripristino dell'immobile rispetto al deterioramento dovuto alla normale usura dello stesso, in modo da riportarlo alle medesime condizioni in cui si trovava al momento della consegna.

Condizioni

Il contributo può essere riconosciuto durante il periodo di validità di ciascun contratto sottoscritto, fino alla concorrenza dei massimali di seguito riportati, a seguito di rendicontazione delle spese effettivamente sostenute.