



## AGENZIE PER LA LOCAZIONE in Emilia-Romagna

«Studio sugli assetti organizzativi e gestionali delle Agenzia casa regionali finalizzato alla definizione di un modello di governance dell'offerta di immobili per l'affitto» - CIG ZE323E4CB4

**Regione Emilia-Romagna**  
Servizio Qualità urbana e politiche abitative

Report  
Aprile 2019

## SINTESI DEI RISULTATI E ORIENTAMENTI PER UNA NUOVA PROGETTUALITA'

## Indice

1 – Le politiche abitative in Emilia-Romagna

2 – Il target: la «fascia grigia»

3 – Mappatura e analisi delle esperienze in Emilia-Romagna

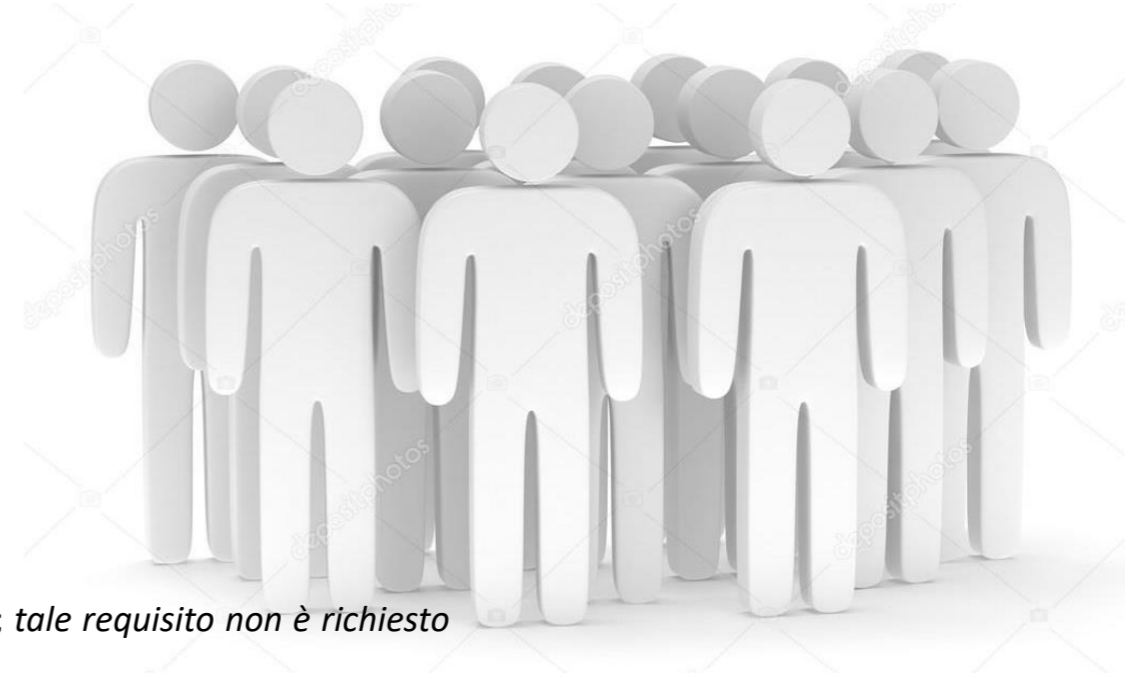
4 – Ipotesi di modello gestionale

5 – Allegato: Schede Agenzie

## Analisi delle 1.089 domande pervenute al Comune di Modena dal 2013 al 2018

### CRITERI PRIORITARI DI ASSEGNAZIONE

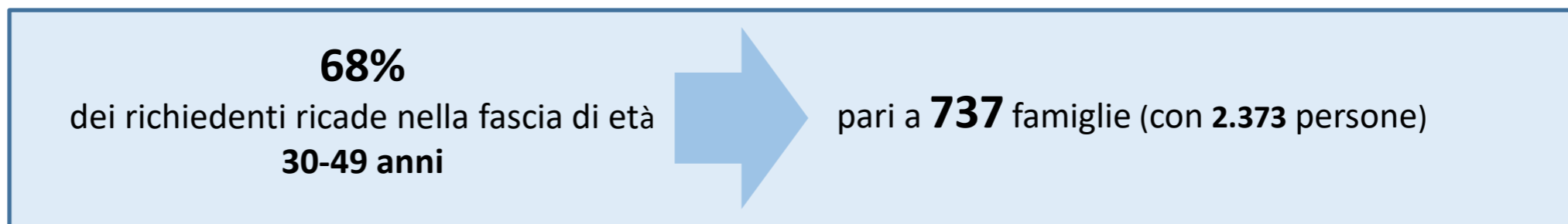
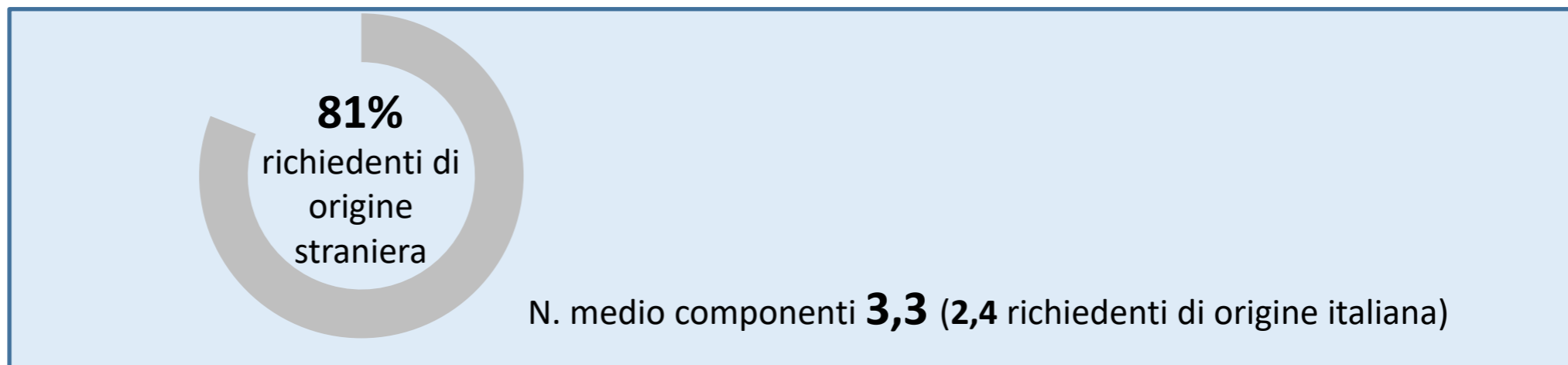
1. Incidenza canone/reddito IRPEF **superiore al 40%** (canone comprensivo degli oneri accessori); *tale requisito non è richiesto in caso di nuclei familiari composti esclusivamente da anziani di età superiore a 65 anni*
2. Nuclei familiari con procedura di sfratto attivata (atto notificato)
3. Nuclei familiari composti esclusivamente da anziani di età superiore a 65 anni
4. Nuclei familiari in cui sia presente un componente con handicap permanente grave o invalidità superiore al 66%
5. Nuclei familiari di nuova formazione: nucleo familiare composto da persone con età inferiore a 42 anni coniugate e/o conviventi
6. Nuclei familiari composti da una persona sola (single)
7. Nuclei familiari che presentano un quadro di diminuzione del reddito collegato alla crisi economica
8. Particolari tipologie di nuclei familiari (es. nuclei familiari monogenitoriali con figli minori; nuclei familiari che si sono trasferiti da altri comuni per trasferimenti lavorativi es. forze dell'ordine, ecc...)



# Chi è la «fascia grigia»?

Key data delle domande di alloggio pervenute al Comune di Modena

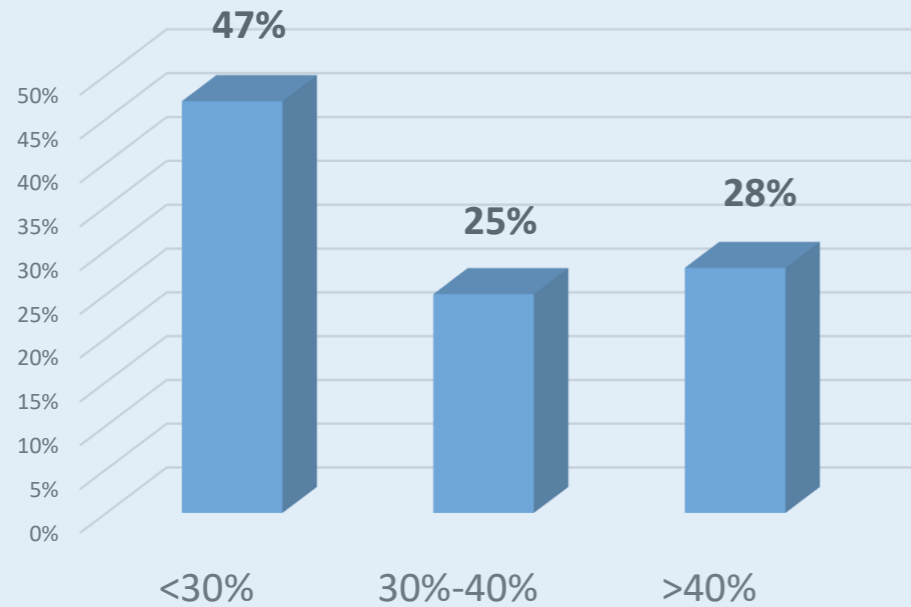
**1.089**  
richiedenti  
(n. domande)



Nel complesso il **90%** del reddito dei richiedenti è costituito da **reddito da lavoro dipendente** ed il **5,6%** da **Pensione**.

- Il **96%** dei richiedenti di **origine straniera** ha un reddito da lavoro dipendente;
- Il **26%** dei richiedenti di **origine italiana** ha un reddito da pensione.

## Incidenza del canone sul reddito



## Numero totale dei richiedenti:



- il **39%** vive solo (257 domande) o in coppia (159 domande)



- Il **36%** vive in una famiglia costituita da 2 adulti e 1, 2 o 3 minori (388 domande)



- il **6%** vive in una famiglie costituita da 1 adulto e 1 o 2 minori (67 domande)

Legge regionale 24/2001 e successive modifiche, **Art. 41 Attività delle ACER**

[...] c) **la gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione e le altre iniziative di cui alla lettera g) del comma 1 dell'art. 6; [...]**

## RUOLO DELL'AGENZIA

- Favorisce l'incontro domanda/offerta di alloggi in locazione sul mercato privato.
- Stabilisce/utilizza strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari.
- Offre incentivi ai proprietari e ai conduttori.
- Seleziona e individua i conduttori (raccolge le domande).
- Svolge servizi:
  - ✓ di assistenza, di formazione e di affiancamento all'utenza;
  - ✓ di consulenza e accompagnamento nella fase di predisposizione, stipula e registrazione del contratto;
  - ✓ di mediazione e gestione delle eventuali situazioni conflittuali connesse alle problematiche dell'abitare.
- Gestisce il fondo di garanzia per la morosità e il risarcimento di eventuali danni all'alloggio.
- Collabora con il Comune per l'individuazione dei beneficiari.

# Schema di funzionamento *ricorrente* delle Agenzie per la Casa in Regione ER



<b>Soggetto gestore e forma giuridica</b>	Tranne il caso della Società per l’Affitto di Forlì* (società consortile partecipata al 65% dai Comuni e la rimanente quota dalle locali Associazioni di imprenditori e artigiani), le Agenzie sono emanazione dei Comuni e gestite dalle Aziende Casa locali.
<b>Fonte di finanziamento</b>	Alcune esperienze sono state finanziate con le risorse della DGR n. 1214 del 2015 che dava la possibilità ai Comuni di utilizzare il fondo per l’affitto per finanziare l’attività di sottoscrizione o rinegoziazione dei contratti delle Agenzie Casa (lettera b «altri interventi»).
<b>Requisiti di accesso</b>	Elevata eterogeneità. In alcuni casi vengono fissati limiti massimi e minimi di ISEE o di IRPEF per l’accesso agli alloggi, in altri casi si valutano se sussistono le condizioni di solvibilità dell’inquilino.
<b>Selezione dei conduttori</b>	Vincolata ad una graduatoria comunale; tra gli iscritti all’Agenzia. In questo caso l’abbinamento proprietari-inquilini viene fatto con il semplice criterio di compatibilità tra nucleo (dimensione e sostenibilità economica del canone) e caratteristiche dell’alloggio.
<b>Fondo di garanzia</b>	Fondo di garanzia a copertura della morosità, delle insolvenze relative a spese condominiali e oneri accessori, dei danni all’immobile, delle spese legali e procedurali sia per il recupero della morosità che per lo sfratto e l’eventuale rilascio dell’alloggio (Fondo costituito dal Comune con fondi propri e regionali quali il Fondo Affitto, Morosità Incolpevole, etc.; Fondo costituito dagli enti locali che versano un contributo per abitante; Fondo co-finanziato tramite una percentuale del canone d'uso; risorse provenienti da fondazioni bancarie, da finanziamenti pubblici e da fondi versati dagli associati; Fondo con contributi una tantum dei soci e con una quota degli utili).

\* Dal 2019 Fondazione Abitare, Fondazione di partecipazione

**Tasso di morosità** Compreso tra il 5%-10% è confrontabile con il tasso di morosità dell'ERP e dell'ERS.

**Canone di locazione** Viene solitamente praticato il canone concordato, con l'eccezione di Agenzia Casa Modena che a seguito di un accordo con le organizzazioni dei proprietari applica un canone scontato del 30% rispetto al concordato.

**Intestatario del contratto** L'Agenzia svolge un ruolo di intermediazione proprietario-inquilino ad esclusione dell' Agenzia casa di Modena e della Società per l'Affitto di Forlì che prendono in locazione gli immobili e stipulano un contratto di concessione d'uso con l'effettivo conduttore.

Nel complesso delle 9 Province dell'Emilia-Romagna **questo impianto non ha dato la risposta sperata** al fabbisogno di locazione della «fascia grigia» → **Numero esiguo di alloggi/famiglie raggiunte**

Per valutare l'**efficacia** dell'attività delle Agenzie si possono utilizzare due benchmark: il bando per l'ERS del 2010, che aveva finanziato la costruzione di nuovi alloggi per 70 ml di euro, e il Fondo per l'Affitto.

Quest'ultimo consente un abbattimento del canone significativo (26%) e restituisce un indicatore di costo/efficacia più elevato (n. di alloggi/nuclei raggiunti ogni 1000 € di investimenti per anno).



## CRITICITÀ ESOGENE (sociali e di mercato)



- Difficoltà a reperire alloggi sia sul mercato privato che dagli enti pubblici
- Scarsa (o assente) collaborazione da parte delle associazioni di categoria dei proprietari
- Diffidenza dei proprietari ad affittare a nuclei di origine straniera
- Diffidenza dei proprietari verso una graduatoria rigida di potenziali inquilini

## CRITICITÀ ENDOGENE (amministrative e finanziarie)



- Contratto diretto tra proprietario e conduttore finale [*vs. Rapporto contrattuale tra proprietario e Agenzia/Società e poi concessione al conduttore finale*]
- Carico amministrativo e gestionale eccessivamente oneroso (personale e fondi; ripiano morosità):
  - ✓ Mancanza di struttura e personale dedicato;
  - ✓ Tempistiche sfasate tra pagamento e riscossione nel caso in cui l'Agenzia si intestataria del contratto (caso di Modena)
- Incertezza sulla disponibilità di fondi pubblici (scarsa efficacia programmazione pluriennale)
- Rigidità e vincoli dei fondi pubblici disponibili che rispondono a criteri di eleggibilità diversi da quelli che identificano il target dei conduttori
- Il fondo di garanzia si è dimostrato incentivo necessario ma non sufficiente per stimolare i proprietari

## CRITICITÀ STRATEGICHE



- Mancato presidio dell'intera filiera dell'abitare in capo ad un unico soggetto con sovrapposizione di politiche/fondi stanziati.
- Vincoli finanziari legati alla tipologia di spesa, di investimento o corrente.
- Strumenti previsti non in linea con l'evoluzione della domanda del mercato immobiliare (es. lavoratori temporanei; co-living)
- Criticità nel caso in cui la disponibilità di alloggi sia in commistione con finalità di emergenza abitativa



### **Mercato**

- Le Agenzie perdono forza nel momento in cui il mercato è nella fase di ripresa.
- La diffusione del canone concordato contribuisce a calmierare il costo della locazione.
- Le associazioni dei proprietari non si sono rivelate collaborative.
- La presenza del fondo di garanzia si è dimostrata incentivo necessario ma non sufficiente per avvicinare i proprietari di immobili all'Agenzia; convincente l'anticipazione delle mensilità (cfr. Agenzia Casa Modena).



### **Proposte emerse dalle interviste e discusse dal Tavolo (dicembre 2018)**

- Istituzione di un fondo unico regionale per le Agenzie (rotativo, che si autoalimenta con parte dei canoni di locazione).
- Unico soggetto regionale (regia), ma discrezionalità dei Comuni/Province nella scelta del soggetto a cui affidare la gestione (ACER, Comune, Fondazioni, altri soggetti ammissibili).
- Discrezionalità nel ruolo del soggetto pubblico: come intestatario del contratto di locazione *versus* intermediario-garante.
- Valutazione dell'affiancamento di soggetti selezionati nel privato sociale per l'operatività e l'accompagnamento degli inquilini: nei casi analizzati la presenza del privato sociale ha aumentato l'efficacia delle politiche messe in atto.
- Azione incisiva di comunicazione rivolta alla domanda e offerta, potenziale.
- Definizione del target: circoscrivere l'azione delle Agenzie alla fascia grigia (inquilini solvibili) → la risposta all'emergenza abitativa con le risorse a disposizione per la locazione della fascia grigia generano fisiologicamente situazioni di morosità e nel medio termine procedure di sfratto.

- Finanziare e gestire la ristrutturazione di immobili privati a fronte della possibilità di disporre degli alloggi per le locazioni agevolate per almeno 10 anni (oppure prevedere vari gradi di ristrutturazione/anni in disponibilità)
- Prevedere partnership con ESCO (Energy Service Company) per la riqualificazione e gestione dei patrimoni da parte del «soggetto unico regionale».
- Prevedere accordi con le banche per la gestione a mercato di asset NPLs da parte del «soggetto unico regionale».
- Progettare una gestione unitaria della filiera della locazione, sia per ERP che per la fascia grigia, in un'ottica di maggiore efficienza/efficacia dell'utilizzo degli alloggi e delle risorse economiche utilizzate.
- Coinvolgere le imprese del terzo settore e della cooperazione.
- Estendere il regime fiscale della cedolare secca a società partecipate dal soggetto pubblico.
- Recuperare alloggi privati sfitti e alloggi pubblici inutilizzati da destinare per 5-10 anni alla locazione a canone concordato.

A partire dalle informazioni raccolte nel corso degli incontri con i responsabili delle Agenzia e alla raccolta di informazioni relative agli **economics** di base, si è ipotizzato un modello gestionale economico comune che potesse raggiungere l'equilibrio economico nel tempo, **al netto** delle garanzie proposte dalle Agenzie (morosità o ripristino), dei fondi di garanzia una tantum, e dei fondi erogati dalla Regione Emilia Romagna sulla base del disposto normativo (G.R. n. 1417/2017 - Lettera B).

## Scenario in equilibrio

Voci di costo/ricavo	Ipotesi di Agenzia per la locazione in possibile "equilibrio" economico
Ricavi derivanti dalla gestione	
a carico dei proprietari (quota fissa + 3% del canone annuale)	150 €
a carico degli inquilini (% di una mensilità di canone)	50,0%
Numero di contratti totali in gestione	400
Numero di nuovi contratti per anno	25
Costo annuale di gestione per contratto	250 €
Canone medio mensile	400 €
Tasso di morosità	10,0%
Tasso di recupero della morosità nell'anno	70,0%
Compartecipazione al fondo di garanzia da parte dell'inquilino	6,0%

## Report

### AGENZIE PER LA LOCAZIONE in Emilia-Romagna

«Studio sugli assetti organizzativi e gestionali delle Agenzia casa regionali finalizzato alla definizione di un modello di governance dell'offerta di immobili per l'affitto - CIG ZE323E4CB4»

#### Redazione a cura di;

Nomisma - Società di Studi Economici S.p.a.  
Strada Maggiore, 44 - 40125 Bologna  
T +39 (051) 6483.341

[immobiliare@nomisma.it](mailto:immobiliare@nomisma.it)

[www.nomisma.it/immobiliare](http://www.nomisma.it/immobiliare)

#### Coordinamento di progetto

Elena Molignoni  
Responsabile Area Immobiliare Territorio Ambiente  
[elena.molignoni@nomisma.it](mailto:elena.molignoni@nomisma.it)

#### Gruppo di lavoro

Gianluigi Chiaro  
Elena Molignoni  
Chiara Pelizzoni

Grazie