Allegato 1)

PATTO PER LA CASA EMILIA-ROMAGNA
REGOLAMENTO ATTUATIVO

1. PREMESSA

Il Programma "**Patto per la Casa Emilia-Romagna**" (di seguito anche "*Programma*") costituisce un'ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna, integrata e coordinata ad altre misure già in atto in materia di sostegno alla locazione, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

La Regione Emilia-Romagna con delibera di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 ha promosso l'avvio del Programma in attuazione delle 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.

Il presente Regolamento Attuativo definisce il quadro di riferimento e di indirizzo per la formazione di specifici programmi locali, la cui progettazione ed attuazione rimane in capo agli Enti Locali di cui al §5.2, anche di concerto con la Regione.

2. 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 = Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs) + 20% Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs).

3. FINALITÀ DEL PROGRAMMA

Il Programma ha le finalità di seguito descritte.

Prioritariamente, vuole favorire l'immissione di ulteriori alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i Proprietari a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica; sostenendo altresì gli Utilizzatori con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e Reddito Familiare entro migliori condizioni di sostenibilità.

In secondo luogo, vuole incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (di seguito, "*Agenzie*") in grado di gestire il patrimonio abitativo via via messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale.

Infine, il Programma può costituire uno strumento per facilitare un più efficiente utilizzo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.

In via di prima applicazione, il Programma prevede l'utilizzo di alloggi sfitti e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità come indicato nel presente Regolamento.

4. MODALITÀ ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Il Programma si attua secondo tre diverse modalità, denominate "A", "B", "C", definite dai successivi paragrafi, le quali si contraddistinguono per il ruolo assunto in ciascuna di esse dall'Agenzia.

A prescindere dalla modalità attuativa, il rapporto tra Agenzia ed Ente Locale è regolato da specifica convenzione, o atto equivalente, fatto salvo il caso in cui le funzioni di Agenzia siano esercitate internamente all'Ente Locale.

È sempre auspicabile che gli Enti Locali ricerchino, nella individuazione delle Agenzie, ogni forma di aggregazione territoriale al fine di giungere ad adeguate economie di scala, per una più efficace gestione del patrimonio disponibile e per un più efficiente utilizzo delle risorse, anche con riferimento al contenimento dei costi di gestione complessivi e della complessiva efficacia delle attività affidate alle Agenzie.

L'amministrazione locale, qualora non svolga in proprio le funzioni di gestore, individua un'unica Agenzia per le modalità B e C con cui stipula apposita convenzione

pluriennale: tale soggetto agisce nelle forme di cui alle modalità B e/o C del presente Regolamento (singolarmente o congiuntamente), per l'ambito territoriale di competenza dell'Ente locale.

Gli Enti Locali sono responsabili del coordinamento, del controllo e della vigilanza sull'operato delle Agenzie ai fini di assicurare la corretta attuazione del Programma.

4.1. MODALITÀ "A"

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- 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 al §5.4.1, può individuare il Nucleo Familiare cui destinare gli alloggi previa verifica che i medesimi soddisfino i requisiti generali e reddituali indicati nel presente Regolamento e quelli ulteriori eventualmente indicati nel regolamento attuativo locale (cd. *matching*);
- 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 al §5.5.1. La qualifica di Agenzia resta sempre in capo al Proprietario, anche qualora egli, per lo svolgimento di singole attività, si avvalga di ausiliari.

4.2. MODALITÀ "B"

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- 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 al §5.5.1 e come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti tra Agenzia ed Ente Locale.
- l'Agenzia, per conto dell'Ente Locale, eroga i contributi a fondo perduto di cui al §5.4.3.

4.3. MODALITÀ "C"

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- 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'Ente locale;
- 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 al §5.5.1 del presente Regolamento, come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti con l'Ente Locale;
- 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 §6.2.1 e §6.2.2.

5. RUOLI DEI SOGGETTI PARTECIPANTI

Il Programma coinvolge un insieme di soggetti, pubblici e privati, successivamente individuati e descritti, quali soggetti necessari alla sua attuazione, nei rispettivi ambiti di competenza e responsabilità, che possono essere reciprocamente attori e destinatari delle azioni previste dal Programma.

Promosso dalla Regione Emilia-Romagna, oltre che dagli Enti Locali direttamente beneficiari delle risorse (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana), il Programma prevede il coinvolgimento di Proprietari di alloggi, Utilizzatori, ACER, e altri soggetti gestori di patrimoni immobiliari e dei relativi servizi abitativi, anche con coinvolgimento di soggetti del Terzo Settore, in qualità di potenziali Agenzie, o di supporto alle stesse per specifiche competenze.

Le forme associative rappresentative di Proprietari e Utilizzatori possono contribuire allo sviluppo e all'attuazione del Programma.

5.1. REGIONE EMILIA-ROMAGNA

La Regione, oltre ad erogare proprie risorse, organizza e coordina la complessiva attuazione del Programma, determinandone le condizioni generali e provvedendo, anche attraverso il costante monitoraggio delle attuazioni locali, a sue eventuali modifiche o integrazioni.

Con particolare riguardo alla fase iniziale di avvio e sperimentazione del Programma, la Regione può collaborare con gli Enti Locali nella definizione dei regolamenti attuativi locali.

Le risorse di cui al §7 sono stanziate in parte a fondo perduto ed in parte a titolo di garanzia e sono funzionali alla copertura delle voci di costo di seguito riportate.

Principali voci di costo a beneficio degli Utilizzatori

- Contributo a fondo perduto in quota canone di locazione (o omologa forma), 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.

Principali voci di costo a beneficio del Proprietario, direttamente o per tramite delle Agenzie[1]

- Contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi di cui al §6.2.1;
- Contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso di cui al §6.2.2;

Voci di costo a beneficio dell'Agenzia[2]

- Rimborso spese *una tantum* e contributo a parziale copertura dei servizi svolti di cui al §6.1.1;
- Contributo di cui al §6.1.2.

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

5.2. ENTI LOCALI

Gli Enti Locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città metropolitana) sono i soggetti istituzionali responsabili dell'attuazione operativa del Programma, mediante l'assunzione di alcuni specifici impegni, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna.

Rimangono a carico degli Enti Locali:

- la predisposizione e l'adozione degli atti necessari alla adesione al Programma;

[1] Alle condizioni ed entro i massimali di cui al §5

[2] Alle condizioni ed entro i massimali di cui al §5

- la predisposizione degli atti e delle procedure per la selezione del Soggetto Gestore per le modalità B e/o C, nonché la successiva approvazione e stipula dei relativi atti di convenzionamento con le Agenzie;
- la previsione di una specifica aliquota IMU di favore, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato, per gli alloggi resi disponibili al Programma;
- la eventuale previsione di risorse locali a cofinanziamento del Programma;
- 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 presente Regolamento.

Ove non affidato all'Agenzia, l'Ente Locale provvede altresì:

- alla pubblicazione di avvisi aperti, senza previsione di specifiche scadenze, per la raccolta e selezione di:
  - *lato offerta:* manifestazioni di interesse rivolte ai Proprietari, finalizzate a verificare la sussistenza di alloggi per l'attuazione del Programma;
  - *lato domanda*: richieste da parte dei potenziali soggetti Utilizzatori, e mantenimento di apposite liste, senza formulazione di rigide graduatorie. Fermi restando i requisiti di accesso di cui al §5.4.1, gli Enti Locali possono utilizzare eventuali elenchi già in essere.
- alla verifica dei requisiti di cui al §5.4.1 relativi ai potenziali Utilizzatori[3]

5.3. PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI

I Proprietari sono tutti i soggetti, pubblici e privati, di personalità fisica o giuridica, che aderiscono alle finalità e alle condizioni del Programma, rendendo disponibili uno o più alloggi di proprietà, liberi ed immediatamente utilizzabili per la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione a canone concordato.

Il canone concordato riconosciuto al Proprietario per l'alloggio messo a disposizione è quello derivante dall'applicazione degli accordi territoriali vigenti.

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 agli alloggi dati in disponibilità al Programma non può comunque eccedere i seguenti limiti:

[3] La verifica del Reddito Familiare del Nucleo Familiare dovrà essere effettuata all'atto di adesione del Programma e ad ogni rinnovo alle scadenze naturali del contratto.

- Comuni capoluogo e Comuni ATA confinanti ai capoluoghi: **€ 800/mese**
- Altri Comuni: **€ 650/mese**

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

A fronte di tale disponibilità e degli impegni di seguito descritti, i Proprietari possono conseguire un insieme di benefici costituiti da agevolazioni, servizi e garanzie.

5.3.1. 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.

5.3.2. Benefici per i Proprietari

Ai Proprietari, anche in forma indiretta per tramite delle Agenzie, si applicano tutti i benefici di cui al §6.2, 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, di cui al §6.2.1; 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 di cui al §6.2.2;
- Riconoscimento di ulteriori agevolazioni qualora il Proprietario accetti quale canone il valore minimo applicabile al proprio alloggio previsto dagli accordi territoriali vigenti[4];
- Agevolazioni fiscali (cedolare secca, aliquota IMU ridotta e altri benefici fiscali, ove applicabili).

[4] Qualora l'accordo territoriale applicabile, ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431, non preveda un *range* variabile tre un valore minimo ed un valore massimo, le ulteriori agevolazioni di cui al presente punto sono riconosciute a patto che, rispetto al valore previsto dall'accordo territoriale, il proprietario offra una riduzione di almeno il 15%.

5.4. UTILIZZATORI DEGLI ALLOGGI

Gli Utilizzatori degli alloggi sono persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso di seguito precisati, acquisiscono in godimento gli alloggi.

Sono qualificati come Utilizzatori, ai sensi del Programma, anche i soggetti beneficiari di alloggi in godimento di cooperative edilizie di abitazione, a proprietà divisa ed indivisa.

5.4.1. Requisiti per l'accesso al Programma

Per l'ammissione al Programma, al momento della presentazione della domanda gli Utilizzatori devono possedere i seguenti requisiti:

- Cittadinanza italiana; *oppure*:
  - Cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione europea; *oppure*:
  - Cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea per gli stranieri che siano muniti di permesso di soggiorno di durata di almeno 1 anno o permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. N. 286/98 e successive modifiche;
- Non essere titolari, anche con riferimento agli altri componenti del Nucleo Familiare, di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità immobiliari ad uso residenziale poste nel territorio provinciale/metropolitano per il quale presentano domanda di partecipazione al Programma;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio Nucleo Familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000.

Nel periodo di validità dei contratti stipulati in attuazione del presente Programma è preclusa all'Utilizzatore ed al suo al Nucleo Familiare la possibilità:

- di essere beneficiario di contributi per il sostegno alla locazione (Fondo per l'affitto, ex L. 431/1998 e L.R. 24/2001);
- di essere beneficiario di contributi per le rinegoziazioni dei contratti di locazione.

Non è viceversa precluso l'accesso ai contributi del "Fondo per la morosità incolpevole" di cui all'art. 6, comma 5, del D.L. 31/07/2013, n. 102 convertito con Legge del 28/10/2013, n. 124.

A garanzia della complessiva sostenibilità economica finanziaria del Programma, nel processo di abbinamento (cd. "*matching*") degli alloggi disponibili ai Nuclei Familiari richiedenti, l'Agenzia garantisce il rispetto di adeguate condizioni di sostenibilità economica.

Nell'assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal Proprietario, l'Agenzia deve pertanto accertare che il rapporto tra detto canone e il Reddito Familiare Netto del Nucleo Familiare potenzialmente assegnatario non ecceda i seguenti limiti massimi:

- **30%** - per la Fascia 1, di cui al §5.4.3
- **40%** - per la Fascia 2, di cui al §5.4.3

Gli Enti Locali possono definire ulteriori specifici criteri di verifica per accertare con maggiori livelli di dettaglio le condizioni di sostenibilità della locazione per i potenziali Utilizzatori, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la stabilità dei redditi percepiti dal Nucleo Familiare che richiede l'alloggio, il numero di soggetti percipienti reddito rispetto al numero di componenti, ecc.

La fase di abbinamento non prevede la formazione di graduatorie rigidamente predeterminate, ma è finalizzata a definire il miglior incrocio tra offerta e domanda, sia con riferimento alle condizioni di sostenibilità sopra esposte, sia con riferimento alle oggettive condizioni dei Nuclei Familiari che hanno richiesto l'accesso al Programma.

In ogni caso l'attività di assegnazione dovrà essere improntata a principi di equità e non discriminazione, in conformità alle diverse istanze sociali presenti nel territorio.

Fermi restando i vincoli sopra esposti, l'Ente Locale può individuare ulteriori criteri di priorità rispetto alle condizioni reddituali degli Utilizzatori, comunque coerenti con le finalità del Programma, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: età del richiedente, numerosità del Nucleo Familiare, ecc.

5.4.2. Impegni degli Utilizzatori

Gli Utilizzatori, per tutta la durata del contratto, si impegnano:

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio;
- al rispetto di quanto stabilito nei regolamenti condominiali;
- al puntuale pagamento del canone, delle spese condominiali e delle eventuali utenze comuni;
- alla manutenzione ordinaria dell'alloggio assegnato, con particolare riguardo ai controlli previsti per legge dell'impianto termoidraulico;
- alle altre obbligazioni previste dal Codice civile.

Il mancato assolvimento degli obblighi sopra citati costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione, in danno all'Utilizzatore.

5.4.3. Benefici per gli Utilizzatori

Agli Utilizzatori non è in nessun caso richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto, provvedendo il Programma ad offrire adeguate garanzie di solvibilità.

Al fine di ricondurre il rapporto canone/reddito entro soglie di maggiore sostenibilità per gli Utilizzatori, il Programma mette a disposizione degli Utilizzatori risorse a fondo perduto per calmierare ulteriormente i canoni.

Fermi restando i vincoli di cui al §5.3 relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma, e quelli di cui al §5.4.1 relativi ai rapporti massimi tra canone

e Reddito Familiare Netto del potenziale Nucleo Familiare assegnatario, gli Utilizzatori, in relazione all'ISEE e al Reddito Familiare Netto, possono beneficiare di una riduzione sul canone dell'alloggio assegnato, nei limiti sotto definiti:

FASCIA	RIDUZIONE CANONE
Fascia 1: 9.360 < ISEE ≤ 20.000	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto
Fascia 2: 20.000 < ISEE ≤ 35.000	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto

La riduzione del canone è operata direttamente dall'Ente Locale, per tramite dell'Agenzia, utilizzando le risorse disponibili fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE ANNUA
Fascia 1: 9.360 < ISEE ≤ 20.000	2.000 €
Fascia 2: 20.000 < ISEE ≤ 35.000	1.500 €

L'importo della riduzione spettante è verificato annualmente sulla base dei dati reddituali più recenti del Nucleo Familiare assegnatario[5].

L'Utilizzatore può avvalersi dei benefici di cui al presente paragrafo con le seguenti limitazioni:

- integralmente, per la intera durata del primo contratto e del primo rinnovo (3 anni + 2 anni);
- con una riduzione del 50% per 1 successivo rinnovo (+2 anni);

A partire dal III rinnovo (settimo anno e seguenti) non sono ulteriormente riconosciuti i contributi a favore dell'Utilizzatore di cui al presente paragrafo.

[5] A titolo meramente esemplificativo: un Nucleo Familiare con ISEE inferiore a 20.000€, con un Reddito Familiare Netto presunto di circa € 23.000, per un alloggio in disponibilità al Programma con un canone concordato atteso dal proprietario pari a 480 €/mese avrebbe una incidenza canone/reddito pari a circa il 25% (480*12/23.000). A tale Nucleo Familiare, pertanto, può essere assegnato tale alloggio in quanto è rispettato il massimale del 30% di cui al §5.4.1. Per tale Reddito Familiare, il canone corrispondente ad una incidenza ottimale del 15% sarebbe di 288 €/mese (15%*23.000/12), che corrisponderebbe ad un contributo annuo di 2.310 € ((480-288)*12), che eccede tuttavia il massimale di 2.000€ previsto. A tale Nucleo Familiare sarà pertanto riconosciuto un contributo annuo pari al massimale previsto, calmierando così il canone a 313 €/mese (480-(2.000/12)), con una incidenza finale canone/reddito pari a circa il 16% (313*12/23.000).

5.5. SOGGETTI GESTORI DI PATRIMONI IMMOBILIARI E DEI RELATIVI SERVIZI ABITATIVI (AGENZIE)

L'attuazione del Programma prevede il coinvolgimento di soggetti, pubblici e privati, cui è demandata la gestione degli alloggi offerti in disponibilità dai rispettivi Proprietari.

Il Programma favorisce la costituzione da parte degli Enti Locali di apposite Agenzie, incentivando progressivamente la Modalità di tipo C, non definendo a priori rigide modalità operative.

Ogni valutazione in merito alle modalità di individuazione dell'Agenzia (avviso pubblico, convenzione con altra pubblica amministrazione, affidamento *in house* etc.) è rimessa, nel rispetto delle normative vigenti, alla iniziativa degli Enti Locali, ai quali è altresì demandata la concreta attuazione del Programma.

È comunque ammesso che i soggetti proprietari di patrimoni immobiliari proposti al Programma, qualora siano persone giuridiche e dispongano direttamente dei requisiti sopra richiamati, ovvero li possano fornire attraverso specifici accordi con soggetti terzi, siano essi stessi gestori degli alloggi messi a disposizione, divenendo Agenzie in modalità A.

Le Agenzie, in convenzione con l'Ente Locale e sotto la sua supervisione, gestiscono il patrimonio abitativo progressivamente disponibile, con particolare riguardo ai rapporti con i Proprietari, nonché tra Proprietari e Utilizzatori, provvedendo anche alla fornitura di specifici livelli di servizio, secondo le modalità e le condizioni previste per ciascuna modalità di attuazione di cui al §4.

Le convenzioni, o altri atti equivalenti, regolano i rapporti con l'Agenzia, hanno durata congrua rispetto all'attuazione del Programma, e articolano le finalità, i criteri, le modalità attuative, le tempistiche nel rispetto di quanto disciplinato nel presente Regolamento.

In particolare, le convenzioni dovranno contenere i seguenti elementi minimi essenziali:

- elenco delle attività svolte e dei servizi forniti, definendone le condizioni, le modalità, i limiti e le responsabilità in carico alle parti;
- gli impegni economico-finanziari e le modalità di pagamento e controllo;
- le modalità di rendicontazione delle attività affidate all'Agenzia ed i corrispettivi ad essa riconosciuti;
- le modalità di verifica, controllo e vigilanza da parte dell'Ente Locale.

Le Agenzie devono possedere adeguate capacità tecniche e organizzative, meglio definite dai regolamenti attuativi locali, sia sotto il profilo dei servizi immobiliari sia sotto quello della gestione e mediazione sociale (ove richiesta) anche in *partnership* con altri soggetti (a titolo esemplificativo: cooperative sociali, enti del terzo settore, ecc.).

5.5.1. Impegni delle Agenzie

Le Agenzie, nell'ambito della Convenzione, dovranno occuparsi e garantire adeguato supporto in merito alle seguenti attività:

- fase di attivazione del contratto (registrazione del contratto, redazione dichiarazione di conformità impiantistica);
- fase di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra canone);
- fase di chiusura del contratto (lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori), entro tempistiche ridotte; con particolare rilevanza nel garantire il rispetto puntuale della restituzione dell'alloggio, ove richiesta dal Proprietario, al termine del contratto;
- gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'Utilizzatore, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso;
- monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso sopralluoghi, nonché controllo puntuale dell'eventuale verificarsi di condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali).
- possibili ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di Utilizzatori.

Ove previsto dalla convenzione, all'Agenzia possono essere affidate le attività inerenti:

- la gestione delle risorse, con puntuale rendicontazione all'Ente Locale;
- la gestione delle manifestazioni di interesse lato offerta, di cui al precedente §5.2;
- la gestione degli elenchi lato domanda, di cui al precedente §5.2.

5.5.2. Benefici delle Agenzie

L'Agenzia, nei soli casi di cui alle modalità B e C, riceve, alla stipula del contratto, un rimborso spese forfettario per ogni contratto sottoscritto, come indicato al §6.1.1, nonché un contributo per il servizio di gestione nella misura di cui al §6.1.2.

Nel caso della modalità C, l'Agenzia è tutelata attraverso i fondi contro la morosità e per i piccoli interventi manutentivi di cui al §6.2.1 e al §6.2.2.

6. CONDIZIONI OPERATIVE SPECIFICHE

Il presente paragrafo dettaglia alcuni elementi relativi alle condizioni operative specifiche, riguardo gli impegni e/o i benefici per i diversi soggetti partecipanti al Programma, in relazione alle diverse Modalità attuative di cui al §4.

6.1. AGENZIE

6.1.1. Rimborso spese *una tantum*

A copertura forfettaria dei costi di attivazione, escluse le imposte e tasse di legge applicabili al contratto, l'Ente Locale può riconoscere, utilizzando i fondi regionali, un rimborso spese forfettariamente predeterminato pari ad euro 200,00 *una tantum* per ogni contratto di cui ai casi B e C rientrante nell'ambito della convenzione. Tale rimborso è riconosciuto solo all'atto della stipula del primo contratto e non dei successivi rinnovi.

6.1.2. Contributo per i servizi di gestione

Definizione:

Contributo riconosciuto all'Agenzia per lo svolgimento delle attività ad essa assegnate nell'ambito della convenzione.

Condizioni:

L'entità del contributo effettivo è determinata nell'ambito della convenzione o altro atto equivalente, in relazione alle tre modalità di attuazione, entro i massimali di seguito previsti per quanto concerne il contributo regionale.

La convenzione deve comunque sempre stabilire livelli minimi di monitoraggio da parte dell'Agenzia sull'andamento della gestione, in particolare con riferimento al puntuale pagamento dei canoni e delle spese condominiali, alla verifica della diligente cura dell'alloggio da parte dei nuclei assegnatari, con riguardo soprattutto ai controlli ed alle manutenzioni affidati all'Utilizzatore per norma generale, alle condizioni relative alle garanzie previste, nonché alle tempistiche di eventuale rilascio dell'alloggio, ove richiesto dal Proprietario alla scadenza del contratto.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
15 € /mese	25 €/mese	30 €/mese
Valori riferiti a ogni contratto sottoscritto		

Detti massimali sono riferiti alle spese connesse alle attività necessarie alla gestione ordinaria dei contratti, ricadenti nell'ambito del cosiddetto *property management*, quali a titolo esemplificativo: *due diligence* tecnico-amministrativa dell'immobile, stipula del contratto, sopralluogo e contestuale redazione dei verbali di consegna e riconsegna dell'immobile, gestione amministrativa generale, gestione documentale, contabile, *front office* e contatti con Utilizzatori e Proprietari, notifiche e corrispondenza, rendicontazione delle spese, verifica periodica del rapporto canone/reddito.

Nei casi di cui alla modalità B e C, è inoltre possibile riconoscere un incremento del rimborso spese **fino ad un massimo di 10 €/mese** nel caso in cui l'Ente Locale intenda, nell'ambito della convenzione, affidare all'Agenzia, opportunamente all'uopo strutturata, anche funzioni ed attività di gestione sociale, ad esempio per la realizzazione di progetti speciali, anche rivolti a particolari tipologie di Nuclei Familiari; ovvero di *facility management* fortemente orientato ad offrire servizi aggiuntivi, supporto ed assistenza a beneficio diretto degli Utilizzatori.

6.2. PROPRIETARI

6.2.1. Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi

Definizione:

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.

Le eventuali quote eccedenti i rispettivi massimali, eventualmente incrementati con risorse locali, restano a carico del proprietario.

Laddove l'intervento oggetto di attivazione del fondo di cui al presente paragrafo possa godere di forme di incentivazione di qualunque genere a beneficio del proprietario (quali, ad esempio, sgravi fiscali previsti dalle normative vigenti), il contributo può riguardare esclusivamente la quota di spesa non coperta o copribile dall'incentivo.

Beneficiari:

Il contributo è erogato a favore dell'Agenzia qualora essa si incarichi di svolgere le attività predette.

Il contributo può essere riconosciuto al Proprietario (in luogo che all'Agenzia) qualora egli provveda in proprio (o con suoi ausiliari) all'esecuzione delle attività di cui sopra. In tal caso il contributo è concesso a titolo di rimborso. Se concesso a favore del Proprietario, il contributo può essere erogato solo previa rendicontazione delle spese effettivamente sostenute, previa autorizzazione delle stesse.

***Modalità*:**

- per le modalità A e C: la convenzione fra Ente Locale e Agenzia stabilisce i requisiti, i prezziari di riferimento e le modalità di controllo e rendicontazione che regolano i rapporti fra Ente Locale e Agenzia, con particolare riguardo ai contributi di cui al presente paragrafo. I lavori vengono di norma svolti dall'Agenzia in proprio o a mezzo di propri ausiliari, al ricorrere delle condizioni previste dalla convenzione. L'Ente Locale vigila sull'operato dell'Agenzia.
- per la modalità B: rilevata l'esigenza di effettuare i lavori di cui al presente paragrafo, il Proprietario dell'immobile segnala all'Agenzia gli interventi necessari; l'Agenzia, eventualmente previo sopralluogo tecnico, autorizza l'esecuzione delle opere e il rimborso delle spese, previa verifica dell'adeguatezza dei costi. In alternativa, se previsto nell'ambito della Convenzione tra Agenzia ed Ente Locale, il Proprietario può delegare all'Agenzia l'esecuzione delle opere e in tal caso l'Agenzia procede nelle forme di cui al punto precedente.

Durata:

Il fondo resta accantonato a disponibile per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
2.500€	**6.000 €**	**6.000 €**
Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto, per l'intera sua durata		

6.2.2. Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali

Definizione:

Contributo riconosciuto dal Programma a tutela del Proprietario (nella modalità A e B) e dell'Agenzia (nella modalità C) in caso di morosità dell'Utilizzatore, per:

- la copertura di mensilità del canone non corrisposte;
- la copertura di spese condominiali;

- la copertura per la riduzione in pristino di eventuali danni arrecati all'immobile, con dolo o colpa, da parte dell'Utilizzatore;
- la copertura di spese legali necessarie per la soluzione del contenzioso con l'Utilizzatore.

Condizioni:

Il contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrato che:

- Nella modalità A: il Proprietario (nonché Agenzia) si attivi tempestivamente nelle azioni di recupero della morosità e/o di risoluzione delle criticità emerse, secondo le indicazioni contenute nella convenzione con l'Ente Locale.
- Nella modalità B: il Proprietario comunichi tempestivamente all'Agenzia gli inadempimenti e le criticità addebitabili all'Utilizzatore, adeguandosi alle istruzioni da questa impartite. Laddove il Proprietario si discosti dalle indicazioni dell'Agenzia, anche con riferimento all'eventuale opportunità di risolvere il contratto con l'Utilizzatore, decade dai benefici di cui al presente paragrafo, sia con riguardo alle spese legali, sia con riguardo alla morosità, sia con riguardo a eventuali danni colposi o dolosi arrecati al bene dall'Utilizzatore.
- Nella modalità C: l'Agenzia si attivi tempestivamente nelle azioni di recupero della morosità e/o di risoluzione delle criticità emerse, secondo le indicazioni contenute nella convenzione con l'Ente Locale.

La convenzione deve pertanto specificare, ai fini del presente paragrafo, le modalità del controllo che l'Ente Locale esercita sull'Agenzia nelle modalità A e C, e che l'Agenzia esercita sul Proprietario dell'immobile nella modalità B.

La convenzione dispone espressamente in ordine alla corretta e puntuale riscossione dei canoni, alle procedure di intervento per il tempestivo recupero degli stessi, nonché alle modalità e alle tempistiche di attivazione in caso di perdurante morosità e di conseguente decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

In ogni caso, la mancata corresponsione di una mensilità di canone deve attivare specifiche procedure di controllo, verifica ed eventuale intervento.

Le eventuali quote eccedenti i rispettivi massimali, eventualmente incrementati con risorse locali, restano a carico del Proprietario.

Nel caso in cui il Proprietario proponga quale canone il valore minimo previsto dagli accordi territoriali vigenti[6] i massimali sono incrementati come da tabella seguente.

Massimali per Modalità di attuazione:

[6] Qualora l'accordo territoriale applicabile, ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431, non preveda un *range* variabile tra un valore minimo ed un valore massimo, le ulteriori agevolazioni di cui al presente punto sono riconosciute a patto che, rispetto al valore previsto dall'accordo territoriale, il proprietario offra una riduzione di almeno il 15%.

A	B	C
2.000 €	**4.000 €**	**6.000 €**
Se è convenuto il canone minimo previsto dagli accordi territoriali:		
3.000 €	**5.000 €**	**6.000 €**

Durata:

Il fondo resta accantonato a disponibile per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi.

Le somme di cui al presente paragrafo sono recuperate dall'Ente Locale, che si considera cessionario del credito nei rapporti con l'Utilizzatore. Le somme, se recuperate dall'Ente Locale, vengono poi retrocesse all'Amministrazione regionale al netto degli oneri sostenuti per il relativo recupero.

7. RISORSE FINANZIARIE, BENEFICIARI E DURATA DEL PROGRAMMA

L'ammontare delle risorse destinate annualmente al Programma è definito da apposite Delibere della Giunta Regionale.

I **beneficiari** di tali risorse sono i Comuni e le Unioni di Comuni della Regione Emilia-Romagna (ivi incluso il Circondario Imolese), nonché la Città Metropolitana di Bologna.

La **durata** del Programma è commisurata alle risorse effettivamente disponibili, in ragione della loro progressiva concessione durante la attuazione. La Regione pubblica, e mantiene aggiornata su apposita pagina web indicata al §12, la disponibilità delle risorse residue.

Le risorse per l'attuazione del Programma sono concesse ai beneficiari sopra indicati, nei limiti delle disponibilità annue, secondo le modalità di cui al successivo §8.

Le risorse sono destinabili unicamente ad alloggi messi in disponibilità al Programma i cui contratti siano stati stipulati successivamente all'adesione al Programma, di cui al §8.

Gli alloggi resi disponibili al Programma:

- non devono essere stati realizzati in regime di agevolazione pubblica, con effetti o convenzioni ancora vigenti;
- se sono stati oggetto di risoluzione anticipata di precedenti contratti non possono essere ri-assegnati al medesimo precedente Utilizzatore.

8. ADESIONE AL PROGRAMMA E MODALITA' DI CONCESSIONE DELLE RISORSE

L'Ente Locale aderisce formalmente al Programma attraverso proprio atto, con il quale contestualmente approva:

- il **regolamento attuativo locale**, integrando e meglio specificando gli aspetti di dettaglio non già ricompresi o vincolati nel presente Regolamento;
- lo **schema di convenzione**, o atto equivalente, per la costituzione della Agenzia.

Preliminarmente alla loro approvazione, i documenti sopra richiamati sono condivisi con le associazioni rappresentative locali dei proprietari e degli inquilini, e sono inviati a mezzo PEC alla struttura regionale competente la quale fornisce, entro un congruo termine, tenendo conto di eventuali richieste di integrazioni o chiarimenti, un riscontro circa la coerenza con le finalità generali del Programma e del presente Regolamento.

La concessione delle risorse avverrà per *tranche*, ad avvenuta adesione al Programma, secondo le seguenti modalità:

- la prima *tranche* viene impegnata e concessa ad avvenuta trasmissione del modulo di richiesta;
- le *tranche* successive saranno impegnate e concesse, in base alle disponibilità residue del fondo, alla certificazione da parte dell'Ente Locale di avere utilizzato almeno il 50% delle risorse concesse con la tranche precedente ed il 100% di quelle concesse con le tranche precedenti.

L'importo di ciascuna *tranche* è così determinato:

- 150.000 euro per Comuni o Unioni con popolazione residente sopra ai 90.000 abitanti al 1° gennaio 2022.
- 100.000 euro per gli altri Comuni o Unioni.

Tali modalità, se adeguatamente programmate e gestite dal beneficiario, consentono allo stesso di disporre in anticipo delle risorse necessarie per attivare nuovi contratti, limitando conseguentemente i tempi di attesa nell' assegnazione degli alloggi.

I beneficiari possono fare richiesta alla Regione della prima *tranche* o delle successive, inviando l'apposito modulo a mezzo PEC all'indirizzo di cui al §12. Il modulo di richiesta della prima tranche dovrà essere corredato dall'atto di adesione al Programma e dei relativi allegati.

La Regione, in ordine di ricevimento:

- verifica la richiesta pervenuta;
- impegna e concede la corrispondente tranche di pagamento;
- pubblica la disponibilità aggiornata di risorse del Programma;
- eroga, con successivo atto, il contributo.

9. CONTRIBUTO PER L'AVVIO DEL PROGRAMMA (START-UP)

Ove richiesto, può essere riconosciuto all'Ente locale un contributo per la copertura di spese funzionali all'attivazione locale del Programma (cd. contributo di *start-up*), previa valutazione di congruità della proposta da parte della struttura regionale competente.

A tal fine, nell'ambito delle risorse disponibili di cui al §7, è riservata una quota non superiore ad € 150.000,00 per le finalità del presente paragrafo.

Detto contributo è da intendersi come cofinanziamento al 70%, e fino ad un massimale di € 15.000, delle spese effettivamente sostenute dall'Ente Locale per l'affidamento di incarichi, collaborazioni o servizi specificamente dedicati alle finalità del Programma. Non sono rendicontabili spese di personale interno. Condizione per l'erogazione del contributo è l'avvenuta adesione al Programma, di cui al §8.

In ogni caso, laddove i contributi di *start-up* vengano impiegati per consulenze, prestazioni intellettuali o comunque per altre attività che possano essere di interesse generale, i prodotti finali realizzati con detti contributi devono essere messi a disposizione (in formato .pdf accessibile e riproducibile a mezzo stampa) all'Amministrazione Regionale, ai fini della loro condivisione libera e gratuita, a vantaggio degli altri Enti Locali. I relativi contratti fra Enti Locali e loro fornitori di servizi contengono clausole che consentano la diffusione di tali materiali ai fini del presente capoverso.

Per richiedere il contributo di *start-up*, l'Ente Locale redige una relazione sintetica che illustri la proposta di incarico e/o supporto di cui intende avvalersi, evidenziando chiaramente le finalità, i contenuti essenziali i costi ed i tempi previsti per l'esecuzione del contratto/servizio.

La documentazione è inviata a mezzo PEC alla struttura regionale competente, che entro 15 giorni dal ricevimento valuta quanto ricevuto, formula eventuali osservazioni e, ove ne ricorrano le condizioni, approva la disponibilità del contributo di start-up.

L'Ente Locale procede dunque agli atti ed agli affidamenti conseguenti, e realizza le attività oggetto delle Proposta stessa. Al termine, richiede il contributo di startup a rimborso delle spese sostenute, debitamente documentate.

10. CONTROLLO, MONITORAGGIO E REVOCHE

La Regione provvede a vigilare circa il rispetto dei termini e delle condizioni di attuazione del Programma attraverso la raccolta di dati e indicatori trasmessi dai beneficiari delle risorse concesse, secondo modalità e tempi che saranno stabiliti con successivi atti.

Fatto salvo il contributo di *start-up* di cui al paragrafo precedente, si procede alla revoca delle risorse concesse al beneficiario, ed al conseguente recupero delle somme già concesse nei seguenti casi:

- comunicazione di espressa rinuncia da parte del beneficiario;
- utilizzo totale o parziale delle risorse per finalità diverse dal Programma;
- utilizzo con modalità difformi da quelle stabilite dal presente Regolamento Attuativo;
- se entro sei mesi dalla concessione della prima tranche non sia stato sottoscritto alcun contratto di locazione.

Alle procedure di revoca, annullamento d'ufficio, recupero o decurtazione delle risorse concesse provvede il Responsabile del Procedimento con propri atti ai sensi delle norme vigenti in materia di provvedimento amministrativo (L. 241/90 e LR 32/1993).

11. AGGIORNAMENTI E MODIFICHE AL REGOLAMENTO

La Regione si riserva di aggiornare il presente Regolamento, apportando correzioni o modifiche anche alla luce delle osservazioni delle altre amministrazioni interessate, conseguenti la sua effettiva applicazione.

Laddove il Regolamento venisse aggiornato, è fatto salvo il legittimo affidamento degli Enti Locali già convenzionati con riguardo a tutti i rapporti giuridici già in essere alla data di pubblicazione del nuovo Regolamento aggiornato, sino alla loro naturale scadenza: ad essi continueranno ad applicarsi le condizioni previste dal Regolamento nella versione precedente.

Relativamente ai nuovi contratti stipulati dopo l'eventuale modifica del Regolamento, dovrà trovare applicazione la versione aggiornata.

È sempre fatta salva la possibilità, per gli enti locali, di integrare con proprie risorse economiche i massimali previsti dal regolamento regionale.

12. STRUTTURA REGIONALE COMPETENTE, RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, INFORMAZIONI

La Struttura regionale competente per il Programma è l'Area Rigenerazione Urbana e Politiche per l'abitare, presso la Direzione Generale Cura dell'Ambiente e del Territorio.

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area.

L'indirizzo PEC a cui inviare le comunicazioni richieste nel presente regolamento è:

pru@postacert.regione.emilia-romagna.it

Tutte le informazioni relative al presente regolamento, le FAQ e l'aggiornamento periodico dello stato di avanzamento e delle risorse ancora disponibili, saranno pubblicate alla seguente pagina:

https://regioneer.it/PattoCasaER

Per eventuali richieste di informazioni è inoltre attiva la casella di posta elettronica:

pattocasaER@regione.emilia-romagna.it