

Allegato a)

ADESIONE DELL'UNIONE COMUNI DEL SORBARA AL PROGRAMMA "PATTO PER LA CASA EMILIA-ROMAGNA" AI SENSI DELLA DGR N.960 DEL 12.06.2023. APPROVAZIONE DEL 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 Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario s.P. hanno trasferito all'Unione Comuni del Sorbara (di seguito "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 le richieste provenienti dalla cosiddetta " fascia intermedia", composta da quei nuclei familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione.

CONSIDERATO CHE:

- l'Unione condivide le finalità del Programma "Patto per la casa" (di seguito "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 attraverso un 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. 960 del 12.06.2023 recante " Modifica del Regolamento attuativo del " Patto per la Casa" determina le condizioni generali, eroga le risorse, organizza e coordina l'attuazione del Programma stesso.

CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'Unione aderisce al Programma "Patto per la casa" promosso dalla Regione Emilia Romagna con DGR n. 960/2023 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 regionale e quelli ulteriori indicati nel presente 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 chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi di cui all'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 alla 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 DEL SORBARA

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

Competono all'Unione:

- 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/o C, nonché la successiva approvazione e stipula, dei relativi atti di convenzionamento con le Agenzie;
- la previsione, da parte dei Comuni aderenti all'Unione (Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro), di una specifica aliquota IMU di favore, per gli alloggi resi disponibili al Programma, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato;
- 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, qualora non delegato all'Agenzia, inviare gli elenchi predisposti all'Agenzia stessa 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

Come indicato al precedente art.1 “ Modalità attuative del Programma locale e definizioni” 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.

Il canone concordato riconosciuto al Proprietario per l'alloggio messo a disposizione è quello derivante dall'applicazione dei vigenti accordi territoriali; nel caso in cui non sia applicabile un accordo territoriale, 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:

- Comune di Castelfranco Emilia: € 800/mese
- Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino e San Cesario s.P.: € 650/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 di alloggio idoneo 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 vigenti;
- 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

E' previsto un 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 per il riconoscimento del contributo :

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 Unione ed Agenzia stabilisce i requisiti, i prezziari di riferimento e le modalità di controllo e rendicontazione che regolano i rapporti fra Unione 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; all'Unione compete vigilare 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 Unione, il Proprietario può delegare all'Agenzia

l'esecuzione delle opere e in tal caso l'Agenzia procede nelle forme di cui al punto precedente. - la copertura di mensilità del canone non corrisposte;

- per la copertura di spese condominiali.

Durata:

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

Massimali per Modalità di attuazione (valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto, per l'intera sua durata).

A	B	C
2.500 €	6.000 €	6.000 €

4-2-2 Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali

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.

Il contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrato che:

- 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'Unione;
- 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;
- 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'Unione.

La convenzione deve pertanto specificare, ai fini del presente paragrafo, le modalità del controllo che l'Unione 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 i massimali sono incrementati come da tabella seguente.

Massimali per Modalità di attuazione

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 e disponibile per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi. Le somme di cui al presente paragrafo sono recuperate dall'Unione, che si considera cessionario del credito nei rapporti con l'Utilizzatore. Le somme, se recuperate dall'Unione, vengono poi retrocesse all'Amministrazione regionale al netto degli oneri sostenuti per il relativo recupero.

ART. 5 - UTILIZZATORI DEGLI ALLOGGI

Sono qualificati come Utilizzatori, ai sensi delle definizioni di cui all'art. 1 del presente Regolamento, anche i soggetti beneficiari di alloggi in godimento di cooperative edilizie di abitazione, a proprietà divisa ed indivisa.

5.1 - 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 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.

Al fine di favorire l'accesso all'abitazione ai nuclei familiari residenti nei Comuni aderenti all'Unione nonché garantire la sostenibilità economica della locazione sono definiti i seguenti ulteriori criteri di priorità:

- residenza degli utilizzatori nei Comuni di Bastiglia, Bomporto, Castelfranco Emilia, Nonantola, Ravarino e San Cesario s/Panaro;
- essere percettori di reddito da lavoro dipendente e/o assimilato, o da lavoro autonomo (comprese partite IVA) o di reddito certo (pensione) nei limiti di cui al successivo art 5.2. Tale requisito deve essere presente al momento della domanda di inserimento nelle liste e persistere al momento della stipula del contratto di locazione. Inoltre anche in corso di vigenza del contratto dovranno essere comunicate tempestivamente all'Agenzia e all'Unione eventuali modifiche del rapporto di lavoro.

Non sarà altresì non sarà possibile attribuire alloggi a conduttori/utilizzatori (o membri dello stesso nucleo familiare) che nei tre anni precedenti la loro richiesta di locazione siano stati inadempienti per quanto attiene il rispetto delle norme contrattuali e dei regolamenti condominiali.

Per tali situazioni, l’Agenzia attiverà una verifica con l’Unione, la quale potrà valutare se concedere, con adeguata motivazione, una eventuale deroga.

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);
- 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.

5.2 - Attribuzione degli alloggi

Nell’assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal proprietario, l’Agenzia deve sempre accertare che il rapporto tra detto canone e il reddito familiare netto del potenziale nucleo assegnatario non ecceda i seguenti limiti massimi:

- 30% - per la Fascia 1: $9360 < ISEE \leq 20.000$
- 40% - per la Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$

Per reddito familiare netto si intende l’Indicatore della Situazione Economica simulata (ISE)¹.

L’attribuzione dell’alloggio avviene sulla base di un elenco di richiedenti che non costituisce rigida e predeterminata graduatoria ma si fonda sull’incontro tra domanda e offerta, tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile (metratura, ubicazione, barriere architettoniche...) e tipologia del nucleo richiedente. A parità di condizioni si dà priorità al nuclei iscritti per primi negli elenchi.

A seguito delle necessarie verifiche circa i requisiti che l’alloggio deve soddisfare per l’adesione al Programma (con riferimento allo stato manutentivo, alle caratteristiche specifiche e alle condizioni di cui al precedente art. 2) l’alloggio è inserito nell’elenco e messo a disposizione per gli eventuali Utilizzatori.

Gli utilizzatori selezionati visitano l’alloggio ed esprimono l’eventuale gradimento.

Per le Modalità A) e B) nelle quali il contratto di locazione è sottoscritto tra proprietario e inquilino, il proprietario deve esprimere gradimento o meno per l’inquilino proposto.

E’ inoltre data facoltà al proprietario di proporre direttamente un inquilino, fermi restando i requisiti di cui al presente articolo.

Ai nuclei è proposto di norma, per quanto possibile ed in base alle disponibilità effettive di immobili, un alloggio ubicato nel comune di residenza.

5.3 - 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.

¹ Il valore ISE (Indicatore della Situazione Economica) è determinato ai sensi dell’art.2, comma 3, del DPCM 5-12-2013 n. 159 della seguente formula: ISE= Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs) + 20 % Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)

5.4 - Benefici per gli Utilizzatori

Agli utilizzatori non viene richiesto il versamento del deposito cauzionale alla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

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 all'art. 4 relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma e all'art. 5.2 relativi ai rapporti tra canone e reddito familiare netto del potenziale nucleo assegnatario gli utilizzatori, in relazione all'ISEE ed al Reddito familiare netto, possono beneficiare di una riduzione sul canone dell'alloggio assegnato

FASCIA	RIDUZIONE CANONE
Fascia 1: $9360 < ISEE \leq 20.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul reddito familiare netto
Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul reddito familiare netto

La riduzione del canone di locazione è operata direttamente dall'Unione tramite l'Agenzia utilizzando le risorse rese disponibili dal programma fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE ANNUA
Fascia 1: $9360 < ISEE \leq 20.000$	2.000 €
Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$	1.500 €

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

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.

ART. 6 – SOGGETTI GESTORI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI RELATIVI SERVIZI (AGENZIE)

Le Agenzie, individuate dall'Unione secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, devono possedere adeguate capacità tecniche e organizzative, in particolare per la gestione di patrimoni immobiliari, la fornitura di servizi tecnici necessari e lo svolgimento delle attività previste dal Programma e per l'attività di mediazione sociale

L'Agenzia, in convenzione con l'Unione e sotto la sua supervisione, gestisce 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 all'art. 1.

6.1 - 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'Unione;
- la gestione delle manifestazioni di interesse lato offerta, di cui al precedente art.3;
- la gestione degli elenchi lato domanda, di cui al precedente art.3.

Se l'attività di raccolta e selezione di manifestazioni di interesse lato offerta e di richiesta da parte di potenziali soggetti Utilizzatori è delegato all'Agenzia, l'Unione resta responsabile della vigilanza sull'operato delle Agenzie nella formazione dell'elenco, prevedendo specifiche norme nell'atto di convenzionamento che ne consentano un pieno potere di ispezione, verifica, controllo, censura e inibizione. In caso di contestazione da parte di un nucleo familiare rispetto all'operato dell'Agenzia, l'Unione interviene in via definitiva, accertando la regolarità, opportunità e ragionevolezza della scelta, opponendo se del caso il proprio veto.

6.2 - 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 nonché un contributo per il servizio di gestione.

Nel caso della modalità C) l'Agenzia è tutelata attraverso i fondi contro la morosità di cui all'art. 4.2.2.

6.3 - Condizioni operative specifiche

6.3.1 - Corrispettivo *una tantum* all'Agenzia

A copertura forfettaria dei costi di attivazione, escluse le imposte e tasse di legge applicabili al contratto, l'Unione può riconoscere, utilizzando i fondi regionali, un corrispettivo 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 delle successive proroghe.

6.3.2 - Contributo per i servizi di gestione alle Agenzie

Per lo svolgimento delle attività assegnate all'Agenzia nell'ambito della convenzione è riconosciuto un contributo a copertura forfettaria dei costi di gestione tecnica amministrativa generale e contabile relativi all'attivazione, conduzione e chiusura dei contratti di locazione ed a tutte le attività connesse e necessarie per l'attuazione del Programma attuativo locale.

L'entità del contributo effettivo per la gestione è determinato nell'ambito della convenzione in relazione alle tre modalità di attuazione del livello di servizi offerti, entro i massimali 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 compensi Agenzia

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 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'Unione intenda, nell'ambito della convenzione, affidare all'Agenzia, opportunamente all'uopo strutturata, anche funzioni ed attività di gestione sociale, rivolti a particolari tipologie di Nuclei Familiari, orientati ad offrire servizi aggiuntivi, supporto ed assistenza a beneficio diretto degli Utilizzatori. Tali servizi aggiuntivi devono avere una durata minima di 12 mesi.

ART. 7 - CONVENZIONI

Il rapporto tra l'Unione ed Agenzia è regolato da specifica convenzione della durata di **6 anni**, rinnovabile, e disciplinante le finalità, i criteri, le modalità attuative, le tempistiche nel rispetto di quanto disciplinato nel presente Regolamento e nel Regolamento attuativo regionale.

In particolare, la convenzione dovrà 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;
- impegni economico-finanziari e le modalità di pagamento e controllo;
- modalità di rendicontazione delle attività affidate all'Agenzia ed i corrispettivi ad essa riconosciuti;
- modalità di verifica, controllo e vigilanza da parte dell'Unione.

ART. 8 - INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGISLATIVO 10 AGOSTO 2018, N. 101 E DELL'ARTICOLO 13 DEL REGOLAMENTO UE N. 2016/679

L'istruttoria prevede l'apertura di un fascicolo individuale dell'utente che in forma cartacea e/o con supporti magnetici, determinerà la raccolta di dati personali in archivio tenuta presso il Servizio sociale stesso e formeranno oggetto di trattamento.

I dati forniti verranno trattati unicamente per l'espletamento delle procedure inerenti il presente regolamento nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. in materia di misure di sicurezza, ad opera di soggetti appositamente incaricati e in ottemperanza a quanto previsto dagli art. 29 GDPR 2016/ 679 e potranno essere comunicati ad altri Enti pubblici o a privati esclusivamente nei casi previste dalla legge e dai regolamenti; potranno essere diffusi esclusivamente i dati previsti dalla normativa e rigorosamente nei casi ivi indicati. Il titolare del trattamento è l'Unione nella persona del Responsabile del Servizio Sociale e Socio Sanitario.

ART. 9 - Disposizioni finali

Per quanto non disciplinato dal presente atto si rinvia a quanto disciplinato con delibera di Giunta Regione Emilia Romagna n.960 del 12.06.2023ed alla normativa vigente in materia.

Il presente regolamento deve sempre interpretarsi in conformità al regolamento regionale approvato con DGR n. 960 del 12/06/2023.