

# **REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA “PATTO PER LA CASA EMILIA-ROMAGNA”**

## **REGOLAMENTO ATTUATIVO LOCALE UNIONE TERRA DI MEZZO**

### **PREMESSE**

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 ed i compiti attinenti all'attuazione e gestione degli stessi, e in particolare alla lettera h) prevede la costituzione di agenzie per la locazione ovvero lo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione;
- i Comuni di Bagnolo in Piano, Cadelbosco di Sopra e Castelnovo di Sotto (in provincia di Reggio Emilia) hanno trasferito all'Unione Terra di Mezzo (di seguito anche “**Unione**”) le funzioni in materia di politiche abitative, previste fra le funzioni sociali e socio-sanitarie, recepite da quest'ultima con Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 4 del 23/02/2010;
- il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà dei Comuni dell'Unione assorbe solo una parte delle richieste di cittadini aventi diritto e risponde in particolare alle esigenze di nuclei familiari che si trovano in condizioni socio-economiche particolarmente disagiate, senza riuscire a soddisfare la “domanda di alloggio” proveniente da nuclei a reddito medio-basso che comunque faticano a trovare soluzioni abitative sul mercato privato;
- le Amministrazioni dell'Unione e dei Comuni di essa costituenti intendono pertanto porre in essere una serie di interventi diretti ad alleviare la tensione abitativa sul mercato delle locazioni che si trova in una situazione di stallo, per sostenere sia l'offerta sia la domanda di abitazioni in locazione, allo scopo di favorire una migliore risposta alle esigenze abitative dei nuclei familiari del territorio, con particolare riguardo a coloro che pur disponendo di reddito e risorse per poter sostenere un affitto si trovano in situazioni di emergenza abitativa;
- l'Unione Terra di Mezzo (di seguito anche **Unione/Ente Locale**) condivide le finalità del Programma regionale “Patto per la casa” (di seguito anche “**Programma**”) approvato dalla Regione Emilia-Romagna (secondo le previsioni dell'art. 11 della L. n. 431/1998 e dell'art. 38, comma 2, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.), con delibera di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 teso a:
  - favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso l'uso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari (persone fisiche e persone giuridiche) a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azioni pubbliche;
  - sostenere i nuclei familiari con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse messe a disposizione del programma dalla Regione Emilia-Romagna, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro condizioni più sostenibili;
  - incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (Agenzie) in grado di gestire il patrimonio di alloggi messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale;

- facilitare l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.
- il Regolamento Attuativo regionale approvato con deliberazione della Giunta n. 1686 del 10/10/2022, come successivamente modificato e integrata con deliberazione n. 960 del 12/06/2023, di seguito anche **“Regolamento regionale”** disciplina le condizioni generali e le modalità per l'attuazione locale del Programma;

Ciò premesso:

l'Unione Terra di Mezzo aderisce al Programma “Patto per la casa”, promosso dalla Regione Emilia-Romagna, mediante il presente “Regolamento Attuativo locale” (di seguito anche **“Regolamento locale”**) con le finalità sopra indicate.

Tale Regolamento locale, ai sensi del § 8 del Regolamento regionale, è stato preventivamente condiviso con le associazioni dei proprietari e inquilini, operanti nel territorio dell'Unione.

## **ART. 1 DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE DEL PROGRAMMA**

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. **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.
5. **Reddito Familiare:** si intende il reddito determinato ai fini ISEE.
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 Programma locale si attua attraverso le modalità “A”, “B” e “C”, come disciplinate dal § 4 del Regolamento regionale e, nello specifico, descritte di seguito.

### **1.1 - 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 eventualmente 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.

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

## **1.3 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 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. 4.3 e 4.4.

## **ART. 2 CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

Le risorse disponibili sono destinabili unicamente ad alloggi conferiti al Programma i cui contratti di locazione saranno 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. 4.3.

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 Risorse del Programma a beneficio degli Utilizzatori**

Il Programma assegna un 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 Risorse del Programma a beneficio dei Proprietari, direttamente o per tramite delle Agenzie a seconda del modello di gestione**

- contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi di cui all'art. 4.3.
- limitatamente alle modalità A e B: Contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso di cui all'art. 4.4.

## **2.3 Risorse del Programma a beneficio dell'Agenzia**

- Rimborso spese una tantum e contributo a parziale copertura dei servizi svolti di cui all'art. 6.3.
- Contributo per Servizi di gestione di cui all'art. 6.4.
- limitatamente alle modalità C: Contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso di cui all'art. 4.4.

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

La durata del Programma è commisurata alle risorse effettivamente disponibili, in ragione della loro progressiva concessione all'Ente Locale da parte della Regione durante la sua attuazione.

## **ART. 3 FUNZIONI DELL'UNIONE**

L'Unione è soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma a livello 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 singoli Comuni dell'Unione che aderiscono al Programma, 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;
- 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 parte di 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;

- a prevedere un numero di alloggi da destinare al Programma, con specifica suddivisione sul territorio dei diversi comuni aderenti, al fine di permettere agli Enti locali di programmare l'ammontare delle risorse economiche investite e delle minori entrate previste per le agevolazioni fiscali applicate; tale programmazione sarà fatta sotto forma di previsione e la sua applicazione, non vincolante, potrà subire variazioni sulla base della effettiva disponibilità degli alloggi da destinare al programma.

L'Unione per le suddette attività si può avvalere della collaborazione, anche mediante la stipula di appositi accordi operativi, delle associazioni di proprietari e 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**

I proprietari degli alloggi aderiscono alle finalità e alle condizioni del Programma Attuativo Locale, rendendo disponibili uno o più alloggi per la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, a canone concordato, derivante dalla applicazione degli accordi territoriali vigenti. Gli alloggi resi disponibili devono possedere le caratteristiche di cui al precedente art. 2.

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

Il limite massimo di canone riconoscibile agli alloggi dati in disponibilità al Programma non può comunque eccedere i seguenti limiti:

- Comune di Bagnolo in Piano: € 650,00/mese;
- Comune di Cadelbosco di Sopra: € 650,00/mese;
- Comune di Castelnovo di Sotto: € 650,00/mese.

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

### **4.1 Impegni dei Proprietari**

Ai Proprietari competono i seguenti impegni di carattere generale:

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

### **4.2 Benefici per i proprietari**

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

- fondo per piccoli interventi manutentivi, propedeutici alla stipula del contratto di locazione, ritenuti a tal fine inderogabili e necessari) ovvero per far fronte a guasti o imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto (art. 4.3);
- 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. 4.4);
- 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 ove applicabili).

#### **4.3 Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi**

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

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

#### **Condizioni:**

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

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.

#### **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. L'Unione vigila sull'operato dell'Agenzia, che è tenuta a rendicontare all'Ente Locale secondo le modalità disciplinate dalla convenzione.
- 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.

**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		

**4.4- 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 €

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 di accesso**:

- 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.

L'Unione in coerenza con quanto indicato al § 5.4.1 del Regolamento Regionale, e fermi restando i requisiti di accesso sopra richiamati, individua i seguenti **criteri di priorità** da considerare nell'assegnazione degli alloggi ai Nuclei Familiari:

- residenza anagrafica di almeno un componente del nucleo richiedente in uno dei tre Comuni dell'Unione Terra di Mezzo;

A parità di condizioni la proposta di assegnazione sarà fatta seguendo l'ordine temporale di presentazione della richiesta. L'attribuzione effettiva dell'alloggio sarà comunque determinata dall'attività di matching regolata dal seguente art. 5.2.

Nel periodo di validità dei contratti stipulati in attuazione del presente Programma è preclusa all'Utilizzatore ed al suo 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.

### **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:  $9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$

- 40% - per la Fascia 2:  $20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$

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

Sono inoltre stabiliti, ai sensi del § 5.4.1 del Regolamento Regionale, i seguenti ulteriori **criteri di verifica** delle condizioni di stabilità economica della locazione da parte dei potenziali Utilizzatori:

- a) presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un soggetto in condizione occupazionale stabile (lavoro dipendente con contratto di almeno 1 anno o lavoro autonomo) o di un soggetto con rendita fissa da pensione (con esclusione di assegno di invalidità);
- b) assenza di inadempienze per quanto riguarda il rispetto delle norme contrattuali e dei regolamenti condominiali di precedenti locazioni, da parte dei conduttori/utilizzatori (o membri dello stesso nucleo familiare), nei tre anni precedenti la loro richiesta di locazione, fatte salve situazioni di 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.

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, ecc.) e tipologia del nucleo richiedente. A parità di condizioni si dà priorità ai nuclei iscritti per primi negli elenchi.

A seguito delle attività di **due diligence tecnico-amministrativa** ovvero 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.

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

Per la Modalità A, il proprietario, coincidente con l'Agenzia può individuare il Nucleo Familiare cui destinare gli alloggi previa verifica che i medesimi soddisfino i requisiti e i criteri di priorità indicati nel presente Regolamento.

È 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. 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 tutti i casi di diniego l'Agenzia attiverà una verifica con l'Unione, la quale potrà valutare se concedere una deroga con adeguata motivazione (es: situazione di 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; etc.)

L'Agenzia procede altresì **all'attività di matching**, ossia di individuazione dell'inquilino che meglio si candida ad occupare un alloggio a disposizione della medesima, sussistendone i requisiti di cui al presente Patto (fra cui il rapporto canone-reddito).

Per la modalità A, l'Agenzia comunica all'Ente locale l'individuazione di un nucleo familiare compatibile, per le proprie caratteristiche, con l'assegnazione di un alloggio a propria disposizione, e comunica altresì la propria intenzione di stipulare col medesimo un contratto di locazione ricadente nel Programma.

L'Amministrazione vigila sull'attività di *matching*, chiedendo, se del caso, chiarimenti all'Agenzia circa le ragioni di scelta di un nucleo familiare in luogo di un altro parimenti iscritto.

Se l'Amministrazione non formula alcuna riserva entro il termine di 30 giorni, la proposta dell'Agenzia si intende accettata, salva la possibilità, anche successiva, di effettuare ulteriori controlli da parte dell'Amministrazione circa il possesso dei requisiti di partecipazione al Patto da parte dell'inquilino.

Agenzia ed inquilino stipulano il contratto di locazione, che viene registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Laddove, all'esito della due diligence tecnica preliminare alla stipula del contratto, fosse emersa la necessità di procedere ai lavori e alle prestazioni di cui all'art. 4.3 del Regolamento attuativo locale, il contratto di locazione prevede il differimento della propria esecuzione per un termine congruo all'esecuzione di questi ultimi, comunque non superiore a 120 giorni.

### 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.

### 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. La rilevazione del valore di ISEE avviene ai fini dell'adesione al Programma e non è oggetto di verifica per tutta la durata del contratto, compreso il primo rinnovo (3 +2). L'eventuale successiva rilevazione dell'ISEE avviene al rinnovo, dopo lo scadere del quinto anno di locazione.

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 ( $9360 < \text{ISEE} \leq 20.000$ )	2.000 €
Fascia 2 ( $20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$ )	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 l'intera durata del primo contratto e del primo rinnovo (3 anni + 2 anni);
- con una riduzione del 50% per il secondo rinnovo (+2 anni);

A partire dal terzo rinnovo (allo scadere del 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'eventuale attività di mediazione sociale.

Le Agenzie gestiscono il patrimonio abitativo progressivamente disponibile in Convenzione con l'Unione e sotto la sua supervisione, 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:

- All'attività di matching di cui all'art. 5.2 precedente;
- 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).

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;
- la verifica dei requisiti di cui all'art. 5.1 relativi ai potenziali Utilizzatori;
- ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di Utilizzatori a discrezione e su mandato del Servizio Sociale.

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. 4.4.

## 6.3 Rimborso spese 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 rimborso spese forfettariamente predeterminato pari ad € 200,00 una tantum per ogni contratto di cui alle modalità 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.

## 6.4. 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 determinata nell'ambito della Convenzione in relazione alle tre modalità di attuazione 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, ad esempio per la realizzazione di progetti speciali, anche rivolti a particolari tipologie di Nuclei Familiari; ovvero servizi aggiuntivi, di supporto ed assistenza a beneficio diretto degli Utilizzatori. Tali servizi aggiuntivi devono avere una durata minima di 12 mesi.

## **ART. 7 CONVENZIONE**

Il rapporto tra l'Unione Terra di Mezzo e l'Agenzia è regolato da specifica Convenzione della durata di cinque 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 D.LGS. 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 sia presso l'Unione Terra di Mezzo, sia presso l'Agenzia convenzionata 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.

## **ART. 9 NORME DI RINVIO**

Il presente regolamento deve sempre interpretarsi in conformità al regolamento regionale approvato con DGR n. 960 del 12/06/2023, ed ogni norma con esso incompatibile deve intendersi nulla e non applicabile. Per quanto non disposto né dal presente regolamento né dal regolamento regionale valgono le norme del Codice civile e le leggi dello Stato.