

Programma regionale

Patto per la Casa

(D.G.R. n.1686 del 10/10/2022 e n.960 del 12/06/2023)

Bagnolo in Piano, mercoledì 11 febbraio 2026

Il Patto per la Casa ha l'obiettivo di

- immettere nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, favorendo l'utilizzo del patrimonio esistente sfitto per rispondere ai bisogni abitativi della fascia media della popolazione esclusa dal mercato libero, ma solvibile in quello calmierato
 - *in tempi rapidi*
 - *con risorse definite*
- incrementare l'attività dell'Agenzia per l'Affitto di Acer

- Ampliare il numero di alloggi a canone concordato, attingendo dal patrimonio abitativo PRIVATO già disponibile ed utilizzabile
- Attrarre e fidelizzare i proprietari con incentivi e forme di garanzia rispondendo alla necessità di sicurezza in termini di solvibilità e affidabilità dell'inquilino
- Sostenere gli inquilini, ove ne ricorrano le condizioni, con contributi ad ulteriore calmierazione del mercato
- Promuovere ed incentivare l'attività dell'Agenzia per l'Affitto di ACER, che ora si configura come Agenzia del Patto per la casa, incaricata di effettuare la gestione e attivare il Programma regionale

Beneficiari

I Comuni, nello specifico il Comune di Bagnolo che ha aderito al Programma regionale e che dispone delle risorse economiche per sostenere il progetto, possono erogare:

- **quote a favore dei proprietari per attività tecnico-amministrative e incentivi manutentivi**
- **quote a garanzia per dolo, morosità (canoni e spese condominiali), spese legali**
- **quote a beneficio degli inquilini** per compensare la differenza fra il canone percepito dal proprietario e il canone sostenibile per il conduttore

MODALITA' DI INTERMEDIAZIONE (TIPO B):

L'Agenzia svolge attività di intermediazione e supporto ai proprietari e offre garanzie.

MODALITA' DIRETTA (TIPO C):

Il contratto di locazione è stipulato tra il proprietario e l'Agenzia che a sua volta concede l'alloggio all'inquilino con contratti di sub-locazione.

Intermediazione e supporto nella gestione (TIPO B)

- Il contratto di affitto è stipulato tra il proprietario e l'inquilino con possibilità di optare per la cedolare secca
- L'Agenzia assume un ruolo di supporto e intermediazione tra il proprietario e l'inquilino, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- L'Agenzia eroga, per conto del Comune, i contributi a fondo perduto
- Il rapporto fra Agenzia e Comune è regolato da specifica convenzione
- Il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

Gestione diretta (TIPO C)

- Il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario è dato in affitto direttamente all'Agenzia e da questa gestito autonomamente (vincolo di applicare la tassazione ordinaria e non la cedolare secca)
- Sussistono due rapporti distinti: contratto di locazione proprietario/Agenzia e contratto di sub-locazione Agenzia/inquilino
- L'Agenzia cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- L'Agenzia è garantita nelle proprie attività dal fondo Regionale messo a disposizione del Programma
- Il rapporto tra Agenzia e Comune si sancisce attraverso specifica convenzione
- Il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

I Proprietari

- Mettono a disposizione per almeno 5 anni (3+2) il proprio alloggio a canone concordato come definito dagli Accordi territoriali. Ai fini dell'accesso al Programma, il canone non può essere superiore ad € 650 mensili.
- Gli alloggi messi a disposizione dovranno essere sfitti e immediatamente utilizzabili o comunque interessati da modesti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per renderli abitabili, quali ad esempio: Attestato Prestazione Energetica (APE), dichiarazione conformità e messa in sicurezza degli impianti elettrico e gas, interventi in generale che si dovessero rendere indispensabili all'effettivo utilizzo.
- Sono supportati nella gestione amministrativa e tecnica dell'immobile per l'attivazione del contratto, la registrazione e successiva chiusura dello stesso.
- Beneficiano del puntuale pagamento del canone (Tipo C) o sono supportati dall'Agenzia in caso di problemi nella riscossione degli affitti (Tipo B)

I Proprietari

- Possono accedere al fondo di garanzia per morosità e contenzioso fino ad un importo massimo di **€ 4.000** (che può aumentare fino a 5.000 € se viene applicato al contratto il canone minimo previsto dall'Accordo Territoriale) per:
 - ✓ copertura di mensilità del canone non corrisposte
 - ✓ copertura di spese condominiali
 - ✓ copertura per il ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile con dolo o colpa grave da parte dell'inquilino
 - ✓ copertura di spese legali necessarie per la soluzione di eventuale contenzioso con l'inquilino.

I Proprietari

Possono accedere al fondo di garanzia per attività tecnico-amministrative e interventi di manutenzione fino ad un importo massimo di **€ 6.000** per:

- *In fase di attivazione del contratto:* elaborazione Attestato Prestazione Energetica, dichiarazione conformità e sicurezza impianti, registrazione contratto e spese conseguenti compreso eventuale costo di asseverazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rivelarsi indispensabili per l'utilizzo dell'alloggio, ecc.
- *Durante la conduzione del contratto:* manutenzioni di tipo straordinario e/o 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

I Proprietari

- Garanzia di rientro in disponibilità dell'alloggio
- Agevolazioni fiscali: aliquota **IMU dedicata pari al 0,3%** (anziché al 1,06 % per alloggi sfitti e al 0,76% per quelli a canone concordato già affittati) e cedolare secca al 21% per il Comune di Bagnolo
- Durata del contratto inferiore rispetto al contratto a libero mercato

Gli Inquilini

- Gli utilizzatori degli alloggi messi a disposizione devono possedere determinati requisiti previsti dal Regolamento Regionale, la cui verifica viene effettuata dall'Agenzia Acer
- Per potersi candidare a futuri inquilini occorre possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 9.360 e € 35.000
- L'attribuzione dell'alloggio non segue rigide graduatorie predeterminate, ma si fonda sull'incontro tra domanda e offerta e sulla sostenibilità economica dell'affitto rispetto al reddito familiare. L'Agenzia verifica preventivamente che il rapporto tra il canone dell'alloggio proposto e il reddito familiare netto non superi determinate soglie previste dal Regolamento.

Gli Inquilini

- L'inquilino può beneficiare di una riduzione dell'affitto in relazione all'incidenza del canone rispetto al suo reddito familiare, grazie ad una quota di fondo messa a disposizione del Programma regionale
- La riduzione è applicata per l'intera durata del contratto (3+2); in caso di rinnovo contrattuale (+2) è dimezzata
- Il proprietario percepisce comunque il canone di locazione concordato con l'Agenzia in fase di valutazione iniziale
- Agli inquilini non è in nessun caso richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto in quanto provvede l'Agenzia ad offrire adeguate garanzie di solvibilità
- Il compenso riconosciuto all'Agenzia per l'attività svolta è a totale carico del fondo regionale

Acer tramite il servizio dell'Agenzia opera in convenzione con il Comune di Bagnolo per svolgere le seguenti attività:

- gestire gli alloggi messi a disposizione dai proprietari
- fornire adeguati livelli di supporto e di servizio ai proprietari
- vigilare sull'andamento del contratto di locazione per minimizzare l'utilizzo delle garanzie e, nel caso, intervenire tempestivamente
- occuparsi della fase di attivazione del contratto (APE, registrazione, dichiarazioni di conformità, ecc...)
- occuparsi della fase di conduzione (eventuali interventi di manutenzione straordinaria: es. rottura di sanitari, ecc...)

Inoltre ACER si occupa:

- della fase di chiusura e riconsegna dell'alloggio al proprietario al termine del contratto (ripristini ordinari e straordinari)
- della gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'inquilino, anche attivando appositi servizi amministrativo - legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso
- del monitoraggio dello stato dell'alloggio, anche attraverso sopralluoghi, e del controllo puntuale di eventuali morosità a vario titolo (canone, spese condominiali)
- della gestione sociale delle eventuali controversie fra proprietario e inquilino o fra inquilino e altri condomini
- collabora con il Comune di Bagnolo per la ricerca e l'individuazione di alloggi disponibili
- svolge attività di comunicazione e diffusione del Programma in modo mirato

Affittare è vantaggioso

Ipotesi per un appartamento con 2 camere da letto di circa 70 mq e
rendita catastale di circa 468 €

CASA NON AFFITTATA

- 833 € (aliquota 1,06%)
- Spese condominiali € 1.500

TOTALE SPESE € 2.333



CASA AFFITTATA CON PATTO PER LA CASA

- canone annuo (€ 550/mese) € 6.600

da cui si sottraggono le seguenti spese

- IMU (aliquota 0,3% abbattuta del 25%) 177
- Spese condominiali 400
(quota a carico della proprietà)
- Tasse sulla locazione 1.386

€ 1.963

TOTALE AL NETTO DELLE SPESE € 4.637

ACER Reggio Emilia – chi è

ACER Reggio Emilia è un ente pubblico economico dei Comuni e della Provincia di Reggio Emilia, che opera con tutti i Comuni della provincia per l'attuazione delle Politiche abitative.

Nato nel 1921, ACER Reggio Emilia svolge la propria attività grazie a 50 dipendenti che presentano diverse professionalità: tecniche, amministrative, legali, sociali.

ACER Reggio Emilia gestisce circa 5200 alloggi di proprietà pubblica e privata, in 540 fabbricati, dove vivono oltre 14mila persone

Grazie per l'attenzione



Per comunicazioni, richiesta di informazioni e di materiali relativi al Programma contattare:

UFFICIO ERS

Tel. 0522.236675

E-mail: ers@acer.re.it

www.acer.re.it

casa.acer.re.it

www.facebook.com/acer.re.it

www.powerhouseeurope.eu



www.housingeurope.eu

info@housingeurope.eu

 [@housingeurope](https://twitter.com/housingeurope)

 [HousingEurope](https://www.facebook.com/HousingEurope)

 [Housing Europe](https://www.linkedin.com/company/HousingEurope)



Comune di Bagnolo in Piano

Per Informazioni

Cristiana Bartoli
Istruttore Amministrativo

Area Sociale e Socio-Sanitaria

Sede Unione Terra di Mezzo, Piazza della Libertà, 1, Cadelbosco di Sopra

Telefono: 0522-918554