

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., stanziando le risorse finanziarie di cui all’art.5.

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 all’art. 4.2., anche di concerto con la Regione.

2. FINALITÀ DEL PROGRAMMA

Il Programma ha le finalità di seguito descritte.

Prioritariamente vuole favorire l’immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso 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 azione pubblica; sostenendo altresì gli inquilini con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, 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 di alloggi 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 l’uscita dagli 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, demandando ad approfondimenti e fasi successive la possibilità di destinare quota parte delle risorse anche al recupero del patrimonio immobiliare non immediatamente utilizzabile per le finalità del Programma.

3. MODALITÀ ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Il Programma si attua secondo tre diverse modalità, che si contraddistinguono per il ruolo assunto in ciascuna di essa dal soggetto gestore.

A prescindere dalla modalità attuativa, il rapporto tra soggetto gestore ed ente locale è sempre regolato da specifica convenzione. Nell'ambito del Programma, il soggetto gestore convenzionato agisce come Agenzia per la locazione per conto dell'ente locale.

Il ricorso ad una modalità non preclude le altre, e una medesima Agenzia può operare anche con diverse modalità, laddove questo fosse richiesto ed opportuno.

Non è escluso il convenzionamento dell'ente locale con più Agenzie (in particolare per la Modalità A), e viceversa; ma è sempre auspicabile 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 (in particolare per le Modalità B e C).

Restano in ogni caso in carico all'ente locale le responsabilità di coordinamento, controllo e vigilanza sull'operato dell'Agenzia ai fini di assicurare la corretta attuazione del Programma.

3.1. MODALITÀ A

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto giuridico) è dallo stesso gestito, direttamente o indirettamente, per le finalità del Programma;
- il contratto di affitto è stipulato dal soggetto gestore proprietario con l'inquilino;
- il soggetto gestore può avvalersi di specifiche competenze di soggetti terzi, in ordine alla gestione, anche di carattere sociale, del patrimonio, fermo restando che rimane comunque in capo ad essa ogni responsabilità in merito alla corretta attuazione del Programma.

3.2. MODALITÀ B

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il contratto di affitto è stipulato dal proprietario (soggetto fisico o soggetto giuridico) con l'inquilino;
- l'Agenzia, nel periodo di validità del contratto, assume un ruolo di supporto ed intermediazione tra il proprietario e l'inquilino, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie, come meglio descritti all'art. 11, e gestisce le risorse disponibili.

3.3. MODALITÀ C

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto fisico o giuridico) è dato in locazione direttamente all'Agenzia;
- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e Agenzia;
- l'Agenzia concede l'utilizzo dell'alloggio all'inquilino;
- l'Agenzia cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie, come meglio descritti all'art. 11, e gestisce le risorse disponibili.

4. 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 agli enti locali direttamente beneficiari delle risorse (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana), il Programma prevede il coinvolgimento di proprietari di alloggi (Locatori, sia persone fisiche che giuridiche), inquilini (Conduttori), ACER, enti del Terzo Settore e altri soggetti gestori di patrimoni immobiliari e dei relativi servizi abitativi, in qualità di potenziali Agenzie.

Le forme associative rappresentative di proprietari e inquilini possono contribuire allo sviluppo ed alla attuazione del Programma.

4.1. REGIONE EMILIA-ROMAGNA

La Regione, oltre alla erogazione delle 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, di cui al successivo art. 7.

Le risorse di cui all'art. 5 sono stanziare 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 inquilini

- Contributo a fondo perduto in quota affitto, ove previsto, finalizzato alla compensazione della differenza tra l'affitto percepito dal proprietario (comunque non superiore al valore del canone concordato corrispondente all'alloggio, come stabilito dai vigenti accordi territoriali) e l'affitto effettivamente pagato dall'inquilino, 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 Agenzie¹

- Contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto;
- Contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso;

Voci di costo a beneficio dell'Agenzia²

Contributo a parziale copertura dei servizi svolti.

Le voci di costo sono modulate in rapporto alla modalità di attuazione del Programma (Modalità A, B, C), come meglio descritto all'art. 5.

4.2. 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;
- la predisposizione degli atti e delle procedure per la selezione dei soggetti gestori; nonché la successiva approvazione e stipula dei relativi atti di convenzionamento con le Agenzie;
- la previsione di una specifica aliquota IMU, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato, per gli alloggi resi disponibili al Programma;

¹ Alle condizioni e entro i massimali di cui all'art. 5.

² Alle condizioni e entro i massimali di cui all'art. 5.

- la eventuale previsione di risorse locali a diretto 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 Attuativo.

Ove non delegato all'Agenzia, l'ente locale prevede altresì alla pubblicazione di avvisi aperti, senza previsione di specifiche scadenze:

- *lato offerta*: per la manifestazione di interesse rivolta ai soggetti proprietari (persone fisiche o giuridiche), finalizzata a verificare la sussistenza di alloggi per l'attuazione del Programma. Nella fase di avvio del Programma l'avviso di manifestazione di interesse dovrà riguardare alloggi immediatamente utilizzabili (alloggi di tipo A di cui all'art. 3 dell'Allegato 1 della Delibera n. 2115 del 31/12/2021);
- *lato domanda*: per la raccolta di domande da parte dei potenziali soggetti inquilini, e mantenimento di apposite liste, senza formulazione di rigide graduatorie. Fermi restando i requisiti di accesso di cui all'art. 4.4.1, gli enti locali possono utilizzare eventuali elenchi già in essere.

4.3. 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, non locati 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 dalla applicazione degli accordi territoriali vigenti.

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

- Comuni capoluogo e Comuni ATA confinanti ai capoluoghi: € 800/mese
- Altri Comuni ATA: € 650/mese
- Comuni non ATA: € 550/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.

4.3.1. Impegni dei proprietari

- Messa in disponibilità dell'alloggio per la durata di un nuovo contratto di locazione di almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali;

- Oneri necessari alla attivazione e alla gestione del contratto, ed oneri di manutenzione straordinaria relativi all'alloggio, per la quota eccedente i massimali coperti dal Programma;
- Obbligazioni da Codice civile.

4.3.2. Benefici per i proprietari

- Puntuale pagamento del canone (Modalità C); ovvero supporto da parte dell'Agenzia in caso di problemi nella riscossione del canone (Modalità B);
- Riconoscimento di ulteriori agevolazioni qualora il proprietario proponga una riduzione di almeno il 15% rispetto al canone concordato;
- Possibile ricezione anticipata, di alcune mensilità del canone all'avvio del contratto di locazione;
- Riduzione dei costi di attivazione del contratto (Attestazione di Prestazione Energetica, Registrazione del contratto di locazione, Dichiarazioni di conformità, ecc.) o accesso a supporto dedicato da parte del soggetto gestore, fino alla possibilità di delega complessiva;
- Riduzione dei costi di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra-canone);
- Riduzione dei costi di chiusura del contratto (oneri di ripristino dell'alloggio, servizi accessori), o accesso a supporto dedicato da parte del soggetto gestore, fino alla possibilità di delega complessiva;
- Garanzia di rientro in disponibilità dell'alloggio entro termini e condizioni stabilite nell'ambito della convenzione con l'Agenzia;
- Accesso a fondo di garanzia per morosità e contenzioso (riconoscimento di mensilità o quote non versate dal conduttore, spese legali, accesso a servizi amministrativo-legali agevolati garantiti dai soggetti gestori);
- Agevolazioni fiscali (cedolare secca, aliquota IMU ridotta, altri benefici fiscali ove applicabili).

4.4. CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI (INQUILINI)

I conduttori degli alloggi (di seguito: inquilini) sono i soggetti privati (persone fisiche) che, disponendo dei requisiti di accesso di seguito precisati, acquisiranno in locazione gli alloggi in disponibilità al Programma.

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

4.4.1. Requisiti per l'accesso al Programma

Per l'ammissione al Programma, al momento della presentazione della domanda gli inquilini 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 comunale;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000.

Nel periodo di validità del contratto di affitto stipulato nell'ambito del presente Programma è preclusa all'inquilino 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 assegnazione degli alloggi disponibili ai nuclei familiari richiedenti occorre garantire 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 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, di cui all'art. 4.4.3
- **40%** - per la Fascia 2, di cui all'art. 4.4.3

Gli enti locali possono definire ulteriori criteri di verifica per accertare con ulteriori livelli di dettaglio le condizioni di sostenibilità della locazione per i potenziali inquilini, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: la stabilità dei redditi percepiti dal nucleo familiare che richiede l'alloggio, il numero di soggetti percepenti reddito rispetto al numero di componenti, ecc.

La fase di assegnazione non segue pertanto 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.

Fermi restando i vincoli di assegnazione sopra esposti, l'ente locale può definire criteri di priorità ulteriori rispetto alle condizioni reddituali dei conduttori, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: età del richiedente, numerosità del nucleo familiare, anzianità della domanda, ecc.

Per le Modalità A e B, nelle quali il contratto di locazione è sottoscritto tra proprietario e inquilino, è lasciata facoltà al proprietario di proporre direttamente un inquilino, fermi restando i requisiti di cui al presente articolo, ovvero di valutare (Modalità B), entro ragionevoli limiti, le proposte di assegnazione da parte dell'Agenzia.

4.4.2. Impegni degli inquilini

Gli inquilini, per tutta la durata del contratto di locazione, si impegnano:

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio, unicamente per il proprio nucleo familiare;
- al rispetto di quanto stabilito nei regolamenti condominiali;
- al puntuale pagamento del canone di locazione, 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 impegni costituisce motivo di possibile risoluzione contrattuale.

4.4.3. Benefici per gli inquilini

Agli inquilini non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto di locazione.

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

Fermi restando i vincoli di cui all'art. 4.3 relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma, e quelli di cui all'art. 4.4.1 relativi ai rapporti massimi tra canone e reddito familiare netto del potenziale nucleo familiare assegnatario, gli inquilini, in relazione all'ISEE e al reddito familiare netto, possono beneficiare di una riduzione sul canone di locazione dell'alloggio assegnato, nei limiti sotto definiti:

FASCIA	RIDUZIONE CANONE
ISEE ≤ 20.000	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul reddito familiare netto

20.000 ≤ ISEE ≤ 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'ente locale, per tramite dell'Agenzia, utilizzando le risorse disponibili, secondo le modalità di cui all'art. 5, fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE ANNUA
ISEE ≤ 20.000	2.000 €
20.000 ≤ ISEE ≤ 35.000	1.500 €

L'importo della riduzione spettante è verificato annualmente dall'Agenzia, sulla base dei dati reddituali più recenti del nucleo familiare del conduttore.³

Il conduttore può avvalersi dei benefici di cui al presente articolo con le seguenti limitazioni:

- integralmente, per la intera durata del primo contratto di locazione (3+2);
- con una riduzione del 50% per al massimo 2 rinnovi successivi (+2);

Oltre tali durate non sono ulteriormente riconosciuti al conduttore i contributi di cui al presente articolo.

4.5. 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 messi in disponibilità dai rispettivi proprietari.

³ 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 all'art. 4.4.1.

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).

Il Programma favorisce la costituzione da parte degli enti locali di apposite Agenzie per la locazione, incentivando progressivamente la Modalità di tipo C, non definendo a priori rigide modalità operative. Sono quindi possibili, a titolo esemplificativo, soluzioni realizzate *in house*, ovvero avvalendosi delle ACER territorialmente competenti, ovvero ancora di soggetti terzi, selezionati con le modalità previste dalle norme vigenti.

È comunque ammesso che i soggetti proprietari di patrimoni immobiliari proposti al Programma, qualora siano soggetti giuridici e dispongano direttamente dei requisiti sopra richiamati, ovvero li possano fornire attraverso specifiche partnership con soggetti terzi, siano essi stessi gestori degli alloggi messi a disposizione.

Le Agenzie, in convenzione con l'Ente locale e sotto la sua supervisione, gestiscono pertanto il patrimonio abitativo progressivamente disponibile, con particolare riguardo ai rapporti con i proprietari, nonché tra proprietari e inquilini, 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. 3.

Le convenzioni regolano i rapporti con l'Agenzia, hanno durata congrua rispetto all'attuazione del Programma (almeno 5 anni), 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 delegate all'Agenzia ed i corrispettivi ad essa riconosciuti;
- Le modalità di verifica, controllo e vigilanza da parte dell'Ente locale.

I soggetti gestori, al fine di convenzionarsi quali Agenzie, dovranno dimostrare il possesso di adeguate capacità tecniche e organizzative, sia sotto il profilo dei servizi immobiliari che della gestione e mediazione sociale, ove richiesta, eventualmente anche in partnership con altri soggetti (a titolo esemplificativo: cooperative sociali, enti del terzo settore, ecc.).

4.5.1. Impegni delle Agenzie

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

- Gestione della fase di attivazione del contratto (redazione APE, registrazione del contratto, redazione dichiarazione di conformità impiantistica);
- Gestione della fase di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra canone);

- Gestione della fase di chiusura del contratto (lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori), entro tempistiche ridotte; in particolare occorre garantire il rispetto puntuale della restituzione dell'alloggio al termine del contratto di locazione, ove richiesto dal proprietario;
- Gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità del conduttore, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso;
- Monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso eventuali sopralluoghi e controllo puntuale del verificarsi di condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali).
- Eventuali ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di inquilini.

Ove delegato nell'ambito della Convenzione, al soggetto gestore possono essere delegate 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 art. 4.2;
- la gestione degli elenchi lato offerta, di cui al precedente art. 4.2.

4.5.2. Benefici delle Agenzie

L'Agenzia riceve un corrispettivo per la gestione, commisurato:

- alla Modalità attuativa prestata ed ai relativi livelli di servizio offerti;
- al volume di alloggi effettivamente locati.

Le modalità di riconoscimento e corresponsione del contributo sono stabilito nella convenzione, entro i limiti di cui all'art.5

5. CONDIZIONI OPERATIVE SPECIFICHE

Il presente articolo 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 all'art. 3.

5.1. AGENZIE

5.1.1. Contributo per i servizi di gestione

Definizione:

Contributo riconosciuto all'Agenzia a copertura forfettaria dei costi di gestione relativi all'attivazione, conduzione e chiusura dei contratti di locazione ed a tutte le attività connesse e necessarie per l'attuazione del Programma.

Condizioni:

L'entità del contributo effettivo è determinata nell'ambito della Convenzione, in relazione al livello di servizi offerti, entro i massimali di seguito previsti.

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 di locazione e delle spese condominiali, alla verifica della diligente cura dell'alloggio, con riguardo soprattutto ai controlli ed alle manutenzioni affidati all'inquilino 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 di locazione.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
15 € /mese	25 €/mese	25 €/mese
<i>Valori riferiti a ogni contratto sottoscritto</i>		

Detti massimali sono riferiti alle attività necessarie alla gestione generale, ricadenti nell'ambito del cosiddetto *property management*, quali a titolo esemplificativo: aspetti documentali, *due diligence*, gestione dei contratti di locazione, gestione amministrativa, legale, tecnica e manutentiva, gestione documentale e reportistica, ecc.

È possibile riconoscere un incremento **fino ad un massimo di 10 €/mese** nel caso in cui l'ente locale intenda, nell'ambito della convenzione, assegnare all'Agenzia, opportunamente strutturata, anche funzioni ed attività di gestione sociale, ad esempio per la realizzazione di progetti speciali, anche rivolti a particolari tipologie di nuclei famigliari; ovvero di *facility management* fortemente orientato ad offrire servizi aggiuntivi, supporto ed assistenza a beneficio diretto degli inquilini.

5.1.2. Gestione della fase di attivazione, conduzione e chiusura del contratto

Definizione:

Corrispettivo riconosciuto all'Agenzia a coperture di tutte le attività tecnico-amministrative necessarie all'attivazione, alla gestione ed alla chiusura del contratto, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- **per l'attivazione del contratto:** elaborazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazione di conformità degli impianti, registrazione del contratto ed eventuali relative spese, ecc.
- **per la conduzione del contratto:** attività tecniche per manutenzioni di tipo straordinario e/o per interventi urgenti e indifferibili; sopralluoghi e relativi verbali, ecc.

- **per la chiusura del contratto:** adempimenti di tipo tecnico, amministrativo e legale necessari alla chiusura del contratto, compresa la gestione degli eventuali lavori di ripristino ordinario dell'alloggio.

Condizioni:

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

Le eventuali quote eccedenti i massimali restano a carico del proprietario.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
2.000 €	5.000 €	5.000 €
<i>Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto, per una durata standard quinquennale (3+2)</i>		

Al fine di agevolare la messa in disponibilità di alloggi per il Programma, i predetti massimali possono essere utilizzati, previo specifico accordo con il proprietario e accertata la possibilità di assegnare l'alloggio ad un inquilino, per l'esecuzione di modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'alloggio che siano indispensabili al suo effettivo utilizzo, ove non sussistano le condizioni perché gli stessi siano realizzati anticipatamente dal proprietario stesso.

In tale casistica, le risorse utilizzate debbono essere recuperate in conto canoni a partire dalla prima mensilità; e non è ammesso l'incentivo di cui all'art. 5.2.1.

5.2. PROPRIETARI

5.2.1. Anticipazione del canone di locazione

Definizione:

Riguarda il numero di mensilità di locazione che possono essere anticipate al proprietario utilizzando le risorse messe a disposizione dal Programma.

Condizioni:

L'ente locale può prevedere che al proprietario, in fase di attivazione del contratto di locazione, siano riconosciute alcune mensilità anticipate, fino ai massimali di seguito previsti.

Nel caso in cui il proprietario proponga una riduzione di almeno il **15%** del canone concordato corrispondente all'alloggio, i massimali sono ulteriormente incrementati come da tabella sotto riportata.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
nessuna mensilità	3 mensilità	6 mensilità
per riduzione canone ≥ 15%:		
3 mensilità	6 mensilità	12 mensilità

5.2.2. Fondo di garanzia per morosità e spese legali

Definizione:

Contributo riconosciuto dal Programma a tutela del Proprietario in caso di morosità dell'inquilino, per:

- la copertura di mensilità del canone non corrisposte;
- la copertura di spese condominiali non corrisposte;
- la copertura di spese legali necessarie per la risoluzione del contenzioso.

Condizioni:

Il contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrata la tempestiva attivazione dell'Agenzia nelle azioni di recupero della morosità e/o di risoluzione delle criticità emerse.

La Convenzione deve pertanto specificare le modalità di controllo che l'Agenzia deve garantire 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 restano a carico del Proprietario.

Nel caso in cui il Proprietario proponga una riduzione di almeno il **15%** del canone concordato corrispondente all'alloggio, i massimali sono incrementati come da tabella.

Massimali per Modalità di attuazione:

A	B	C
2.000 €	4.000 €	6.000 €
per riduzione canone ≥ 15%:		
3.000 €	5.000 €	7.000 €

6. RISORSE FINANZIARIE

Le risorse destinate al Programma ammontano a complessivi euro 7.000.000,00 di cui euro 4.000.000,00 nell'anno 2022 ed euro 3.000.000,00 nell'anno 2023.

Tali risorse sono destinate ai Comuni e alle Unioni di Comuni della Regione Emilia-Romagna, nonché alla Città Metropolitana di Bologna, secondo le modalità indicate al successivo art.7.

7. MODALITA' DI ADESIONE AL PROGRAMMA E 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 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 alla competente struttura regionale per una validazione di conformità al presente Regolamento Attuativo generale.

Ove richiesto, può essere riconosciuto all'ente locale un contributo per la copertura di spese di *start-up* per la progettazione (o coprogettazione) funzionale all'attivazione locale del Programma.

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 predette finalità. Non sono rendicontabili spese di personale interno.

La richiesta, corredata da una scheda sintetica che illustri i contenuti e l'articolazione della proposta progettuale per la quale si richiede il cofinanziamento, dovrà pervenire entro 180 gg dall'approvazione del presente Regolamento, e le spese dovranno essere sostenute entro i successivi 180 gg.

Le risorse per l'attuazione del Programma sono concesse agli enti locali ad avvenuta adesione al Programma, secondo quanto sopra descritto, e ad avvenuta sottoscrizione della convenzione con l'Agenzia.

La concessione delle risorse avverrà per tranches, 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 dell'ente locale di avere utilizzato almeno il 70% delle risorse già complessivamente concesse.

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 consentono all'ente locale di disporre in anticipo delle risorse stimate per i costi medi di gestione di un contratto di locazione, per una durata standard di 3+2 anni, includendo sia la quota a fondo perduto sia la quota a garanzia.

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'Agenzia.

Gli alloggi che siano stati oggetto di risoluzione anticipata di precedenti contratti di locazione non possono essere assegnati dal Programma al medesimo precedente inquilino.

Gli enti locali possono fare richiesta alla Regione della prima *tranche* o delle successive, inviando l'apposito modulo a mezzo PEC, all'indirizzo pru@postacert.regione.emilia-romagna.it.

Il modulo di richiesta della prima *tranche* dovrà essere corredato dell'atto di adesione al Programma e della convenzione sottoscritta con l'Agenzia.

La Regione:

- verifica la richiesta pervenuta da parte di ciascun ente locale,
- impegna e concede, con atto del Dirigente del Servizio Regionale competente, la corrispondente *tranche* di pagamento;
- pubblica la disponibilità aggiornata di risorse del programma;
- eroga, con successivo atto del Dirigente del Servizio Regionale competente, il contributo.

Le risorse sono impegnate e concesse in ordine di ricevimento della richiesta.

8. REVOCA DELLE RISORSE

Si procede alla revoca delle risorse concesse all'ente locale ed alla restituzione delle somme già concesse nei seguenti casi:

- comunicazione di espressa rinuncia;
- utilizzo totale o parziale delle risorse per finalità diverse dal Programma;

- utilizzo con modalità difformi da quelle stabilite dal presente Regolamento Attuativo;
- se entro 1 anno dalla concessione della prima tranche non siano stati sottoscritti contratti di locazione.

Alle procedure di revoca, 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).

9. DURATA DEL PROGRAMMA

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 di cui all'art. 11, la disponibilità delle risorse residue.

10. CONTROLLO E MONITORAGGIO

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 dagli enti locali beneficiari dei contributi, secondo modalità e tempi che saranno stabiliti con successivi atti.

11. STRUTTURA REGIONALE COMPETENTE, RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E 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.

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 pagina: <https://regioneer.it/PattoCasaER>.

Per eventuali richieste di informazioni è attiva la casella di posta elettronica: pattocasaER@regione.emilia-romagna.