

SCHEMA DI CONVENZIONE

Tra Regione Emilia-Romagna e Comune di .../Azienda Casa Emilia- Romagna di ...per la disciplina dei rapporti di attuazione e gestione tecnico finanziaria degli interventi ammessi a finanziamento ai sensi della DGR ... del e di gestione degli alloggi ERS;

tra

la Regione Emilia-Romagna - Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente, con sede in Via Aldo Moro, n. 52 rappresentata da _____
C.F. _____ nato a _____ in virtù dei poteri conferitigli mediante _____

e

Il Comune di .../ Azienda Casa Emilia-Romagna di ... rappresentato/a da _____
con sede in _____ via _____ n. ____ in virtù dei poteri conferitigli mediante _____ ;

di seguito congiuntamente definiti le "Parti";

Le Parti come sopra individuate convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Premesse e allegati

La Regione con DGR n.1564 del 29/09/2025 ha avviato una nuova misura per accrescere l'offerta di ERP e ERS nei Comuni del territorio regionale attraverso due linee di intervento:

- Linea 1 "Alloggi", che prevede il recupero di alloggi ERP sfitti e di altre unità immobiliari sfitte di proprietà comunale o di ACER da ristrutturare rapidamente e destinare temporaneamente ad ERS e successivamente ad ERP;
- Linea 2 "Fabbricati", articolata in due parti, ovvero:
 - Linea 2A – che prevede la riqualificazione di fabbricati ERP, con particolare attenzione alla rigenerazione energetica e al superamento delle barriere architettoniche;
 - Linea 2B – che prevede la riqualificazione di altri fabbricati non ERP ovvero la nuova costruzione di fabbricati da destinare ad ERS e successivamente ad ERP.

La Regione sostiene economicamente le due Linee con risorse proprie, fondi FESR e l'accensione di un mutuo con Banca Europea degli Investimenti (BEI). Le rate mutuo con Banca Europea degli Investimenti (BEI) sono coperte dai canoni degli alloggi della Linea 1 recuperati e locati a canone calmierato per la durata di 30 anni.

La presente Convenzione regola i rapporti tra Comune/ACER per l'attuazione degli interventi della Linea 1 con particolare riferimento alle modalità di concessione delle risorse, le regole per l'assegnazione degli alloggi, la restituzione dei canoni degli alloggi ERS alla Regione e le forme di garanzia per la gestione dei rischi connessi alla gestione degli alloggi.

Fanno parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti allegati alla DGR ...del...:

- Allegato B - Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia

- Allegato C - Procedure per la gestione finanziaria interventi finanziati con fondi FESR e sistema di rendicontazione
- Allegato D - Procedure per la gestione finanziaria degli interventi finanziati con fondi regionali
- Allegato E - Schema di Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERS

È altresì parte integrante e sostanziale della presente Convenzione il seguente allegato:

- Allegato 1: Elenco degli interventi finanziati

I contenuti della presente Convenzione possono essere aggiornati nel tempo, mediante condivisione delle Parti, secondo le disposizioni e con le forme di comunicazione reciproca dei citati Regolamenti UE, senza necessità di espressa nuova sottoscrizione della presente Convenzione.

Le disposizioni della presente Convenzione si intendono automaticamente adeguate alle modifiche normative dell'Unione europea, statali e regionali sopravvenute. Eventuali modifiche aventi incidenza sugli obblighi reciproci delle Parti saranno formalizzate mediante apposito atto integrativo.

Art. 2

Oggetto della convenzione

La presente Convenzione conforme all'Allegato A della DGR ... del... e gli Allegati parte integrante, disciplina i rapporti tra Regione Emilia-Romagna e Comune di .../ACER di ...al fine di garantire il corretto svolgimento delle attività di ristrutturazione e gestione degli immobili della Linea 1 di cui all'Allegato 1, nonché le modalità di restituzione dei canoni calmierati di detti alloggi alla Regione Emilia-Romagna per la durata di trenta anni.

Tali alloggi si qualificano come "alloggi sociali" ai sensi del Decreto del Ministero dei Trasporti del 22 aprile 2008

In particolare, la presente Convenzione disciplina:

- gli obblighi della Regione Emilia-Romagna di erogazione del finanziamento e i relativi tempi di pagamento in accordo con le indicazioni di cui agli Allegati:
 - Allegato C – "Procedure per la gestione finanziaria interventi finanziati con fondi FESR e sistema di rendicontazione";
 - Allegato D – "Procedure per la gestione finanziaria degli interventi finanziati con fondi regionali";
- la quantificazione delle quote a carico del bilancio del Comune/ACER e la loro restituzione alla Regione Emilia-Romagna a titolo di quota di compartecipazione al finanziamento del Piano degli interventi di cui alla DGR n. ...del ..., alimentato anche mediante un mutuo contratto dalla Regione Emilia-Romagna per i lavori di ripristino e riqualificazione degli immobili delle Linee 1 e 2, le tempistiche di versamento al bilancio regionale e l'utilizzo delle risorse di cui al Fondo di garanzia di cui all'Allegato B "Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia" a cui poter attingere qualora si verificano insolvenze e/o morosità dei conduttori, periodi di vacanza contrattuale, ovvero necessità di manutenzione degli alloggi;
- la realizzazione degli interventi di recupero finanziati e la gestione degli alloggi da parte dei Comuni, anche avvalendosi degli Enti gestori dell'ERP, in accordo con l'Allegato E – "Schema di Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERS".

I Comuni/ACER che, in esito alla selezione effettuata attraverso la procedura di programmazione negoziata prevista per l'Azione 2.11.1 "Recupero e incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)" saranno

finanziati con risorse del PR FESR 2021-2027, sono chiamati a sottoscrivere un'ulteriore specifica convenzione e/o *addendum* alla presente convenzione secondo lo schema approvato con DGR ... del ..., al fine di garantire il rispetto delle pertinenti previsioni regolamentari applicabili ai Programmi finanziati con fondi del PR FESR.

Art. 3 **Obblighi del Comune di .../ACER di ...**

Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune di .../ACER di ... si obbliga a:

1. avviare e completare i lavori di ristrutturazione e ripristino della Linea 1 di cui all'Allegato 1 entro il termine dei mesi indicati dal provvedimento regionale di approvazione e concessione delle risorse. Le risorse necessarie all'esecuzione dei lavori di ripristino degli alloggi saranno finanziate con le risorse indicate nell'Allegato C "Elenco candidature pervenute ammesse con fonti di finanziamento" (risorse regionali, fondi strutturali europei, risorse ottenute dall'accensione di un mutuo) ed erogate dalla Regione Emilia-Romagna secondo le procedure previste per ciascuna delle suddette forme di finanziamento, ed in particolare:
 - Allegato C – "Procedure per la gestione finanziaria interventi finanziati con fondi FESR e sistema di rendicontazione";
 - Allegato D – "Procedure per la gestione finanziaria degli interventi finanziati con fondi regionali";

Gli interventi di recupero e realizzazione di alloggi ERS regolati dalla presente Convenzione e descritti in premessa sono quelli indicati nell'Allegato 1 alla presente Convenzione;

2. approvare il Regolamento comunale per l'assegnazione degli alloggi sulla base del regolamento-tipo regionale di cui all'Allegato E – "Schema di Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERS";
3. procedere, con riferimento agli elenchi dei cittadini che hanno manifestato l'interesse ad acquisire un alloggio ERS di proprietà pubblica in locazione a canone calmierato di cui all'avviso regionale DGR n.128 del 2/2/2026 e seguenti, trasmessi dalla Regione Emilia-Romagna a valle di detto avviso, ad effettuare gli adempimenti di verifica dei requisiti di ammissibilità e di accessibilità, formazione della graduatoria, determinazione del canone e procedere all'assegnazione degli alloggi nel rispetto dell'Allegato E – "Schema di Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERS";
4. versare semestralmente alla Regione Emilia-Romagna la quota di compartecipazione al finanziamento del Piano degli interventi, quantificata al successivo art. 5 come ammontare dei canoni di locazione riscuotibili degli alloggi di cui all'Allegato 1 al netto della quota da accantonare destinata al Fondo di garanzia comunale di cui all'Allegato B "Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia"; tale quota può essere comprensiva dell'importo eventualmente prelevato dal Fondo di garanzia richiamato per la copertura di eventuali morosità, mancate entrate o per vacanza contrattuale;
5. versare alla Regione Emilia-Romagna la rata di cui al punto precedente quale somma necessaria per assicurare la totale copertura degli oneri di ammortamento derivanti dal mutuo contratto dalla Regione Emilia-Romagna indipendentemente dalla capienza e dalla riscossione dei canoni, i quali rappresentano solo la fonte primaria ma non esclusiva della copertura finanziaria della quota a carico dell'ente. Qualora i canoni versati risultassero inferiori alla quota a proprio carico, il Comune si impegna a coprire la differenza con risorse prelevate dal Fondo di garanzia comunale di cui dispone o dal Fondo di garanzia regionale, qualora capienti, restando inteso che l'importo della quota dovuta dai Comuni è dovuta indipendentemente dal gettito dei canoni o dalla disponibilità del Fondo di garanzia;

6. attivarsi prontamente per il recupero degli eventuali canoni non pagati da parte dei nuclei assegnatari di alloggi ERS ed eventualmente ricorrere ad una polizza "affitto garantito" per la copertura di morosità volontaria o involontaria dell'inquilino, spese legali per lo sfratto, danni all'immobile, come meglio specificato Allegato E – "Schema di Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERS";
7. prevedere, se e ove possibile, per il pagamento dei canoni di locazione, l'accordo tra inquilino e datore di lavoro della trattenuta diretta in busta paga;
8. prevedere meccanismi di garanzia tali da escludere che eventuali morosità nel pagamento dei canoni di locazione possano determinare slittamenti nella riassegnazione degli alloggi;
9. attivarsi prontamente, in caso di liberazione dell'alloggio anche a seguito della scadenza del contratto, affinché lo stesso sia immediatamente riassegnato e siano garantite le attività di ripristino ordinario dell'alloggio da parte del nucleo uscente (es. tinteggiature), o in caso di inadempienza, addebitando a quest'ultimo le spese sostenute;
10. versare alla Regione l'importo del Fondo di garanzia non utilizzato secondo le modalità di cui all'Allegato B "Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia";
11. assicurare il monitoraggio continuo delle locazioni e la rendicontazione annuale dei canoni di locazione ricevuti e dello stato del Fondo di garanzia comunale, anche avvalendosi del sistema gestionale messo a disposizione dalla Regione Emilia-Romagna;
12. rispettare le prescrizioni della Direttiva EPBD IV (UE/2024/1275), con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 17, comma 15;
13. avvalersi, facoltativamente, delle Aziende Casa Emilia-Romagna o degli altri Soggetti gestori territorialmente competente per la realizzazione e rendicontazione degli interventi di recupero degli alloggi nonché per la gestione delle locazioni degli alloggi ERS, gestione finanziaria del Fondo di garanzia e relativi trasferimenti alla Regione, secondo lo schema-di convenzione messo a disposizione dalla Regione Emilia-Romagna;
14. *[solo per il Comune]* Il Comune, inoltre, si impegna a:
 - sottrarre temporaneamente gli alloggi ERP da tale vincolo, per destinarli alla locazione a canone calmierato (ERS) ai sensi dell'art. 20, comma 5 bis della L.R. n. 24/2021;
 - non inserire gli alloggi di cui al presente articolo in un piano di alienazione;
 - mantenere la destinazione d'uso degli alloggi come ERS e la relativa locazione a canone calmierato, in conformità ai criteri del Regolamento comunale e per la durata trentennale di cui all'art. 8. Allo scadere di tale periodo gli alloggi originariamente classificati come ERP e i nuovi alloggi ERS saranno assoggettati ai relativi vincoli di edilizia residenziale pubblica.
15. *[solo per l'ACER]* L'ACER alla scadenza del periodo trentennale di riferimento di cui alla presente Convenzione, si impegna, con riferimento agli alloggi di propria titolarità, a far sì che gli stessi restino nella disponibilità del Comune territorialmente competente, secondo modalità e durate da definirsi con apposita convenzione, per la loro assegnazione in regime di ERP o ERS per un numero di anni fissati nella medesima convenzione.

Art. 4

Costi di gestione degli alloggi ERS

I Costi di gestione degli alloggi ERP sfitti e recuperati per l'utilizzo di cui alla presente Convenzione, sono quelli definiti nell'ambito delle convenzioni o concessioni con l'ACER territorialmente competente o con il diverso soggetto gestore individuato. Per gli alloggi che al 31/12/2024 non risultino censiti in ORSA come proprietà comunale, il costo mensile di gestione

è fissato forfettariamente in 30 € ad alloggio; tale somma sarà prelevato dal monte canoni degli alloggi inseriti nella misura di cui al precedente art.3. Tale quota potrà essere aggiornata periodicamente previo provvedimento regionale.

Per le attività ricomprese nei costi di gestione si rimanda alla DCR n. 391/2002 con riferimento alle attività: A) limitatamente ai punti 1, 3, 4; B) limitatamente ai punti 1, 2, 3; C) limitatamente ai punti 1, 7,8; D) ed E), fatte salve successive modifiche, integrazioni e specificazioni.

Art. 5

Quantificazione della quota dovuta al bilancio regionale

Il Comune di .../ACER..., entro il 31 marzo e il 30 settembre di ogni anno, per la durata di 30 (trenta) anni a decorrere dalla data di fine lavori degli interventi, si impegna a versare al bilancio della Regione Emilia-Romagna le rate semestrali pari all'importo dei canoni riscuotibili dalla locazione degli alloggi. Tali rate sono quantificate in € a rata (pari a€ annui) al netto del 15% dei canoni stessi destinati al Fondo di garanzia comunale (pari a ... € annui).

Tale impegno vincola il Comune al pagamento a prescindere dall'effettiva locazione degli alloggi ERS o dell'effettivo incasso dei canoni per qualsivoglia ragione essendo la somma indicata necessaria alla Regione Emilia-Romagna per provvedere al pagamento dei ratei del mutuo contratto per l'attuazione del Piano degli interventi. Per la copertura delle eventuali mancate entrate da canoni per morosità, vacanza contrattuale, turnover, si potrà attingere alle risorse del Fondo di garanzia secondo i criteri e le modalità dettagliate nell'Allegato B "Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia".

Gli eventuali maggiori introiti derivanti dai canoni a seguito dell'evoluzione dei valori OMI di riferimento ovvero degli incrementi ISTAT-FOI applicati ai canoni rispetto alla rata fissata con la presente Convenzione, ovvero dell'applicazione delle eventuali maggiorazioni derivanti dagli interventi di efficientamento energetico o derivanti da una quantificazione più accurata delle superfici commerciali degli alloggi recuperati, saranno trasferiti al Fondo di garanzia comunale.

Art.6

Obblighi della Regione Emilia-Romagna

Con la sottoscrizione della presente Convenzione la Regione Emilia-Romagna si obbliga a:

1. concedere il finanziamento necessario per la realizzazione degli interventi di cui all'Allegato 1 ammessi a finanziamento attingendo da risorse regionali/ fondi strutturali europei (PR FESR) ovvero da risorse ottenute dall'accensione di un mutuo. Tali risorse saranno erogate secondo le procedure previste per ciascuna delle suddette forme di finanziamento ed in conformità a quanto stabilito nei seguenti allegati:
 - Allegato C - Procedure per la gestione finanziaria interventi finanziati con fondi FESR e sistema di rendicontazione
 - Allegato D - Procedure per la gestione finanziaria degli interventi finanziati con fondi regionali e sistema di rendicontazionedi cui alla DGR ... del ...
2. fornire il supporto tecnico e/o amministrativo in fase di realizzazione degli interventi e di gestione degli alloggi anche mettendo a disposizione un applicativo per la gestione e rendicontazione delle risorse regionali degli alloggi ERP/ERS, per la formazione e la condivisione delle graduatorie comunali di assegnazione degli alloggi ERS e gestione della riscossione canoni e il funzionamento Fondo di garanzia comunale;

3. destinare le rate di Comune/ACER alla restituzione della quota capitale e degli interessi del mutuo regionale contratto per il finanziamento dei lavori previsti nel Piano degli interventi;
4. destinare le somme del Fondo di garanzia regionale per eventuali, imprevisti, interventi di ripristini degli alloggi nel corso del periodo trentennale di riferimento secondo quanto meglio specificato nell' Allegato B - Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia”;
5. ridistribuire periodicamente le risorse del Fondo di garanzia regionale secondo le modalità e criteri definiti nell'Allegato B per il finanziamento di interventi sul patrimonio ERP;
6. verificare, nel corso di tutta l'attuazione degli interventi di ripristino, che il Comune/ACER garantisca la tracciabilità delle operazioni attraverso un'apposita codificazione contabile nell'utilizzo delle risorse e che i medesimi soggetti beneficiari effettuino i controlli ordinari, previsti dalla normativa nazionale, sulla regolarità delle procedure e delle spese, ed adottino tutte le misure necessarie a prevenire, individuare e correggere le irregolarità nell'utilizzo delle risorse;

Art.7 Durata della convenzione

La presente Convenzione ha validità, a partire dalla data di stipula, per tutta la durata del vincolo di locazione degli alloggi ERS pari alla durata di anni 30 (trenta), termine decorrente dalla data di fine lavori degli interventi finanziati.

La presente convenzione potrà essere altresì integrata, durante il suo periodo di vigenza, con specifiche che potrebbero rendersi necessarie. In tal caso l'integrazione avverrà con scambio di note tra le Parti.

Art. 8 Controversie

Le Parti si impegnano a prevenire l'insorgere di controversie mediante un costante confronto collaborativo e la reciproca comunicazione tempestiva di ogni circostanza che possa incidere sull'esecuzione della presente Convenzione. In caso di mancato accordo, la controversia, rientrando nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, sarà risolta dal Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia-Romagna.

Art. 9 Registrazione e oneri fiscali

La Convenzione verrà registrata solo in caso d'uso, con oneri a carico della Parte richiedente.

La presente convenzione non è soggetta all'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 16 dell'allegato B al DPR 642/1973.

Art. 10 Protezione dei dati personali

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali strettamente necessari a dare esecuzione alla presente convenzione ed esclusivamente per il perseguimento delle finalità ad essa correlate, nel rispetto della normativa di cui al Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati - “GDPR”), e al D.lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.

Art.11

Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione si rinvia alle norme comunitarie e nazionali di riferimento.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente

Luogo e data _____

Per la Regione Emilia-Romagna _____

Per il Comune di .../ACER di ... _____

Allegato 1: Elenco degli interventi finanziati

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e del D.P.C.M. 22 febbraio 2013 e ss.mm.ii. - La data di stipula coincide con la data di apposizione dell'ultima firma digitale