

Criteri generali di funzionamento del Fondo di garanzia

Fondo di garanzia (comunale e regionale)

Il Fondo di garanzia costituisce lo strumento regionale di mitigazione del rischio volto a coprire, in misura parziale, le obbligazioni assunte dai Comuni e dalle ACER beneficiari nei confronti della Regione Emilia-Romagna in caso di inadempimento dell'inquilino nel pagamento dei canoni di locazione. Il Fondo rappresenta pertanto uno strumento essenziale per l'attuazione della misura regionale avviata con la DGR n. 1564 del 29 settembre 2025.

Il Fondo di garanzia è alimentato mediante l'accantonamento di una quota pari al 15% dei canoni di locazione riscossi dai Comuni e dalle ACER.

Confluiscono altresì nel Fondo di garanzia gli eventuali maggiori introiti derivanti:

- dall'aggiornamento dei valori OMI di riferimento;
- dagli adeguamenti ISTAT-FOI dei canoni rispetto alla rata fissata dalla Convenzione;
- dall'applicazione di eventuali maggiorazioni connesse agli interventi di efficientamento energetico;
- da una più accurata determinazione delle superfici commerciali degli alloggi recuperati;
- dalla rideterminazione dei canoni in caso di limiti inferiori all'ERP.

Finalità del Fondo di garanzia comunale

Le risorse del Fondo di garanzia comunale possono essere utilizzate per:

- a. coprire insolvenze e morosità dei conduttori relative ai canoni di locazione;
- b. compensare le perdite derivanti dai periodi di vacanza degli alloggi e dal turnover degli assegnatari;
- c. sostenere gli oneri relativi alla rivalutazione dei depositi cauzionali;
- d. finanziare interventi di manutenzione straordinaria programmata degli alloggi ERS.

Al fine di garantire un'adeguata copertura finanziaria per tutta la durata dell'ammortamento del mutuo e per far fronte agli interventi di manutenzione straordinaria eventualmente necessari durante il periodo di validità della Convenzione, il Fondo è costituito e accantonato dal Comune proprietario o dall'Ente gestore degli alloggi, qualora delegato alla riscossione dei canoni.

La dotazione del Fondo è iscritta nel bilancio del Comune o dell'ACER quale risorsa vincolata ed è gestita mediante contabilità separata, ovvero attraverso modalità equivalenti che assicurino il monitoraggio continuo delle movimentazioni e la relativa rendicontazione.

Le risorse del Fondo possono essere utilizzate direttamente dall'Ente proprietario o tramite l'Ente gestore delle locazioni.

Modalità di utilizzo

L'utilizzo delle risorse del Fondo di garanzia comunale avviene direttamente da parte del soggetto beneficiario, fermo restando l'obbligo di rendicontazione secondo le modalità stabilite dalla Regione.

Si applicano i seguenti limiti:

- percentuale di copertura: 100% delle spese ammissibili;
- capienza massima del Fondo: importo corrispondente al 15% delle rate dovute alla Regione riferite a tre annualità.

Monitoraggio e rendicontazione

Nelle more della messa a disposizione dell'applicativo gestionale regionale, i Comuni e le ACER sono tenuti a trasmettere con cadenza semestrale le informazioni relative a:

- numero delle operazioni garantite, corrispondenti ai prelievi effettuati dal Fondo di garanzia comunale;
- consistenza delle risorse residue del Fondo;
- tasso di morosità dei conduttori in relazione ai canoni di locazione.

Fondo di garanzia regionale

Qualora la consistenza del Fondo comunale superi la capienza massima sopra definita, le risorse eccedenti sono trasferite annualmente alla Regione Emilia-Romagna e confluiscono nel Fondo di garanzia regionale mediante apposita iscrizione in bilancio.

Le risorse del Fondo di garanzia regionale, nei limiti delle disponibilità finanziarie, possono essere destinate anche al finanziamento di interventi di manutenzione del patrimonio ERP dei Comuni aderenti alla misura regionale. La ripartizione delle risorse è effettuata in misura proporzionale alle rate comunali di cui all'articolo 5 della Convenzione, al netto delle somme già prelevate dai rispettivi Fondi di garanzia.

La Regione Emilia-Romagna, con successiva determinazione dirigenziale può disciplinare in modo più dettagliato le modalità di gestione del Fondo di garanzia, mentre, con successiva deliberazione della Giunta regionale può modificare i meccanismi di funzionamento, sulla base dell'andamento dei canoni, del livello di morosità e dell'utilizzo delle risorse disponibili.