



## AGENZIA PER LA CASA UNIONE ROMAGNA FAENTINA REGOLAMENTO ATTUATIVO

(Approvato con Deliberazione di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 49 del 29/11/2023)

### PREMESSA

Il Programma "**Patto per la Casa Emilia-Romagna**" costituisce un'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 Deliberazione 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 e con deliberazione di Giunta n. 1686 del 10/10/2022 è stato approvato il Regolamento attuativo del Programma "Patto per la casa". Successivamente con Deliberazione di Giunta Regionale n. 960 del 12/06/2023, la Regione, considerata la complessità e il carattere sperimentale del Programma ha ritenuto opportuno apportare delle modifiche sostanziali al Regolamento Attuativo del "Patto per la Casa" (di seguito anche "Regolamento attuativo regionale"), approvato con la Deliberazione sopraportata. Le finalità del Programma sono le seguenti:

- **ampliare il numero di alloggi** a canone concordato, attingendo al patrimonio abitativo 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 canone concordato;
- promuovere ed incentivare la **formazione di soggetti** autorevoli ed affidabili, **capaci di gestire**, in termini immobiliari e sociali, **il patrimonio** reso disponibile al Programma;
- **facilitare l'uscita dagli alloggi ERP** per coloro che ne hanno i requisiti, liberando così patrimonio abitativo.

Il presente Regolamento definisce le modalità operative adottate dall'Unione della Romagna Faentina, coerentemente con il Regolamento attuativo Regionale, per attuare il Programma regionale Patto per la Casa (con co-finanziamento FSE+ afferenti all'ATUSS).

## 1. OGGETTO

L'**Agenzia per la Casa** è un servizio dell'Unione della Romagna Faentina, che ha l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda e offerta nel settore della locazione, per rispondere al problema del disagio abitativo delle persone appartenenti alla cosiddetta "fascia intermedia/grigia", composta da quei nuclei familiari che pur fruendo di un reddito certo, sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione, e che contestualmente non riescono o non possono avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

## 2. FINALITÀ

L'Agenzia per la Casa opera con le seguenti finalità:

- ✓ favorire l'incontro tra domanda e offerta sul mercato privato della locazione, diffondendo l'applicazione dei contratti a canone calmierato;
- ✓ favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato;
- ✓ monitorare l'andamento del mercato immobiliare privato;

L'Agenzia per la Casa ricerca e individua sul mercato gli alloggi disponibili per la locazione, e ne agevola la locazione a chi vive in condizioni di difficoltà nel reperimento di un alloggio e, pur disponendo di un reddito stabile e dei requisiti di cui al successivo art. 5, non è in grado di fornire al proprietario tutte le garanzie necessarie per stipulare in autonomia un contratto di locazione. L'Unione della Romagna Faentina, attraverso l'Agenzia per la Casa, sostiene la locazione di alloggi per la durata di 3 anni più ulteriori 2 anni, con un canone più basso rispetto alla media del mercato (e senza cauzione).

## 3. DESTINATARI

I destinatari sono **Proprietari e Utilizzatori** che intendono stipulare un contratto nuovo attraverso l'adesione al Programma regionale Patto per la casa tramite l'Agenzia per la Casa Unione della Romagna Faentina

## 4. MODALITÀ

L'attuazione del Programma avverrà secondo le modalità B o C, come definite dal Regolamento attuativo regionale.

### **MODALITÀ B**

- Il patrimonio abitativo reso disponibile dal Proprietario (soggetto fisico o giuridico) è dato in locazione direttamente all'Utilizzatore avente i requisiti previsti scelto dal proprietario fra quelli individuati dall'Agenzia;
- il contratto di locazione è stipulato tra Proprietario e Utilizzatore;
- l'Agenzia cura direttamente i rapporti con i Proprietari e con gli Utilizzatori, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili, assumendo un ruolo di supporto e di mediazione per entrambe le parti;
- l'Agenzia, per conto dell'URF, eroga i contributi a fondo i cui al punto 6.1.

## **MODALITA' C**

- 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'Utilizzatore secondo schemi negoziali previsti (contratti di sublocazione);
- l'Agenzia cura direttamente i rapporti con i Proprietari e con gli Utilizzatori, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili;
- l'Utilizzatore sostiene tutti gli oneri per il godimento del bene, nessuno escluso, corrispondendo il canone all'Agenzia;
- l'Agenzia, per conto dell'URF, eroga i contributi a fondo i cui al punto 6.1.

### **4.1 RUOLO UNIONE ROMAGNA FAENTINA**

L'Unione della Romagna Faentina è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma "Patto per la Casa" e del progetto ATUSS, finanziato da fondi FSE+ *"Nuove attività dedicate all'inclusione nella Romagna Faentina: buon abitare"* mediante l'assunzione di alcuni specifici impegni, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna.

L'Unione della Romagna Faentina provvede:

- a individuare un soggetto gestore (Agenzia) ricorrendo ad Enti del terzo settore in possesso di comprovati requisiti di esperienza, stabilità e affidabilità, oltre che dei requisiti previsti dalla legge;
- a finanziare le attività di scouting e di promozione tramite canali istituzionali;
- a individuare una sede fisica preposta per attività di front office e back office;
- a prevedere una specifica aliquota IMU di favore, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato, per gli alloggi resi disponibili al Programma;
- messa a disposizione di un mediatore sociale a tempo pieno, a supporto dell'Agenzia;
- ad attività di verifica, controllo e vigilanza sull'operato dell'Agenzia, ai fini della corretta attuazione del Programma, nel rispetto del presente regolamento attuativo.

### **5. REQUISITI DEGLI UTILIZZATORI PER ACCEDERE AL SERVIZIO**

Per l'ammissione al Programma, gli Utilizzatori al momento della presentazione della domanda devono possedere i seguenti requisiti:

- Residenza, o sede di lavoro, in uno dei sei Comuni URF (Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme, Solarolo)
- 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;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio Nucleo Familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000;
- presenza, all'interno del nucleo familiare, di almeno una persona che dispone di un'occupazione stabile
- Rapporto tra e il canone annuo dell'affitto il Reddito Familiare Netto\* del Nucleo Familiare non può eccedere i seguenti limiti massimi:
  - 30% per la Fascia 1 di cui all'art. 6.1
  - 40% per la Fascia 2, di cui all'art. 6.1

I nuclei famigliari che dispongono dei requisiti soggettivi ed oggettivi per accedere ai programmi di Edilizia Residenziale Pubblica non possono usufruire dei servizi dell'Agenzia per la Casa.

Nel periodo di validità del contratto di affitto stipulato nell'ambito del presente Regolamento 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. Reddito da lavoro dipendente, autonomo, o da pensione

- **Priorità:** l'Utilizzatore o i potenziali Utilizzatori da sottoporre alla scelta del proprietario verranno individuati attenendosi al seguente ordine di priorità: 1) nuclei con rapporto maggiore tra n. di soggetti percepenti reddito e n. di componenti nucleo, 2) al richiedente con più giovane età, 3) nucleo con maggior stabilità del reddito

La fase di matching tra alloggi, Proprietari ed Utilizzatori non segue graduatorie rigidamente predeterminate, ma è finalizzata a definire il miglior incontro tra domanda e offerte, con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio, al possesso dei requisiti di cui sopra, nel rispetto dei predetti criteri di priorità, e con riferimento alle oggettive condizioni dei nuclei famigliari che hanno fatto domanda di alloggio.

Ferma restando la discrezionalità dell'Agenzia nella valutazione dei suddetti criteri di priorità, a parità di condizioni, la preferenza è accordata:

Modalità B: all'inquilino scelto dal proprietario fra quelli proposti dall'Agenzia

Modalità C: all'inquilino che per primo risulta essersi iscritto negli elenchi.

L'Ente locale resta responsabile della vigilanza sull'operato dell'Agenzia nella formazione dell'elenco suddetto e mantiene ed esercita il pieno potere di ispezione, verifica, controllo, censura e inibizione sull'attività dell'Agenzia.

Laddove l'attività di *matching* sia oggetto di contestazione da parte di un nucleo familiare rispetto all'operato dell'Agenzia, l'Ente Locale interviene in via definitiva, accertando la

regolarità, opportunità e ragionevolezza della scelta, opponendo, se del caso, e nel solo ambito della Modalità C, il proprio veto.

All'Ente locale che agisce in funzione di controllo, l'Agenzia non può opporre riserva di segretezza commerciale, intellettuale o di altra sorta nell'ambito della convenzione che sarà sottoscritta.

La convenzione contiene specifiche clausole che garantiscano all'Amministrazione l'esercizio delle facoltà di controllo di cui ai precedenti capoversi.

## 6. IMPEGNI DEGLI UTILIZZATORI

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

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio;
- 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
- ad accettare le verifiche delle condizioni dell'alloggio, oltre che del proprietario, anche dell'Agenzia, con una frequenza massima mensile.

il mancato assolvimento degli impegni può rappresentare, ad esclusivo giudizio dell'Agenzia, motivo di possibile risoluzione contrattuale, in danno all'Utilizzatore.

### 6.1. BENEFICI PER GLI UTILIZZATORI

Agli Utilizzatori non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto di locazione, provvedendo il Programma ad offrire adeguate garanzie di solvibilità.

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

Fermi restando i vincoli di cui all'art. 7 relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Regolamento, e quelli di cui all'art. 5 relativi ai rapporti massimi tra canone e Reddito Familiare Netto<sup>1</sup> del potenziale Nucleo Familiare assegnatario, gli Utilizzatori, 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
9.360 < 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

<sup>1</sup>\* **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 = Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs) + 20% Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs).

La riduzione del canone di locazione è operata direttamente dall'Unione della Romagna Faentina, per tramite dell'Agenzia per la Casa, fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE ANNUA
9.360 < 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 assegnatario.

L'Utilizzatore può avvalersi dei benefici di cui al presente articolo con le seguenti limitazioni:

- integralmente, per la intera durata del primo contratto di locazione e del primo rinnovo (3 anni+2 anni);
- con una riduzione del 50% per 1 successivo rinnovo (+2 anni);

A partire dal III rinnovo (settimo anno e seguenti) non sono ulteriormente riconosciuti i contributi a favore dell'Utilizzatore di cui al presente articolo.

La riduzione del canone di locazione di cui al presente articolo sarà liquidato al proprietario per tramite dell'Agenzia utilizzando fondi del Patto per la Casa messi a disposizione dal Programma Regionale per il tramite dell'Ente Locale.

## 7. PROPRIETARI

I Proprietari sono tutti i soggetti, pubblici e privati, di personalità fisica o giuridica, che aderiscono alle finalità e alle condizioni del presente Regolamento, rendendo disponibili uno o più alloggi di proprietà, liberi, non locati ed immediatamente utilizzabili (fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità) 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 dell'accordo territoriale vigente (**ALLEGATI A, B, C, D, E, F**), entro i seguenti limiti massimi:

- Comuni ATA confinanti ai capoluoghi: € 800/mese
- Altri Comuni: € 650/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.

### 7.1. 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 di durata almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali ed entro i limiti di cui al precedente art. 7;
- Quota degli oneri necessari alla attivazione e alla gestione del contratto, ed oneri di manutenzione straordinaria relativi all'alloggio, per la parte eccedente i massimali coperti dal Regolamento;
- Obbligazioni da Codice civile.

## **7.2. BENEFICI PER I PROPRIETARI**

Ai Proprietari, anche in forma indiretta per tramite dell'Agenzia, si applicano i seguenti benefici:

- Fondo per piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari, propedeutici alla stipula del contratto di locazione, ritenuti a tal fine inderogabili e necessari, di cui all'art. 9.2.1; ovvero per far fronte a guasti o imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto;
- 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 messo a disposizione dall'Unione della Romagna Faentina e delle tutele di cui al punto 9.2;
- 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, altri benefici fiscali ove applicabili).

## **8. IMPEGNI DELL'AGENZIA**

L'Agenzia per la Casa provvede:

- alla adozione, in coordinamento con l'URF, di strategie comunicative per aumentare le probabilità di ingaggio dei proprietari;
- ad affiancare l'URF nella gestione dei canali di comunicazione per attività di promozione e di informazione;
- alla gestione di avvisi aperti, senza previsione di specifiche scadenze, per la raccolta e selezione di:
  - *lato offerta*: manifestazioni di interesse rivolte ai Proprietari, finalizzate a verificare la sussistenza di alloggi per l'attuazione del Programma;
  - *lato domanda*: richieste da parte dei potenziali soggetti Utilizzatori, e mantenimento di apposite liste, senza formulazione di rigide graduatorie. Fermi restando i requisiti di accesso di cui all'art.5.
- alla verifica dei requisiti di accesso di cui all'art.5 relativi ai potenziali Utilizzatori, nonché alla verifica annuale del rapporto canone/reddito ai fini dell'applicazione dei benefici di cui all'art. 6.1, secondo le modalità dettagliate nella Carta dei Servizi;

L'Agenzia per la Casa dovrà occuparsi e garantire adeguato supporto in merito alle seguenti attività:

- 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),; 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, **almeno mensile**, dell'eventuale verificarsi di condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali). Le modalità di monitoraggio, che saranno distinte a seconda della modalità operativa adottata dall'Agenzia, sono dettagliate nella Carta dei Servizi.- possibili ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di Utilizzatori.
- la gestione delle risorse, con puntuale rendicontazione all'Unione della Romagna Faentina;
- la gestione delle manifestazioni di interesse lato offerta;
- la gestione degli elenchi lato domanda;

## 9. 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

### 9.1 AGENZIA

#### **9.1.1 Rimborso forfettario spese una tantum**

A copertura forfettaria dei **costi di registrazione** del contratto di locazione, escluse le imposte e tasse di legge applicabili al contratto, l'Unione della Romagna Faentina riconosce un rimborso spese forfettariamente predeterminato **pari ad € 200,00 una tantum** per ogni contratto rientrante nell'ambito della convenzione. Tale rimborso è riconosciuto solo all'atto della stipula del primo contratto e non dei successivi rinnovi.

#### **9.1.2. Contributo per i servizi di gestione: attivazione, conduzione, chiusura e facility management**

*Definizione:*

Contributo riconosciuto all'Agenzia a copertura forfettaria dei costi di gestione relativi alla **gestione** dei contratti di locazione (**attivazione, conduzione e chiusura**) ed a tutte le attività connesse e necessarie per l'attuazione del Programma, *(la cui entità verrà definitiva nell'ambito della convenzione con il soggetto gestore, con differenziazione a seconda della modalità operativa adottata)*

La fase di attivazione è la fase centrale dell'operato dell'Agenzia nella quale rientrano sia le azioni relazionali che tecnico-amministrative propedeutiche alla presa in carico dell'alloggio e del suo utilizzatore.

Le attività, a titolo esemplificativo, relative all'attivazione sono le seguenti:



Primo approccio con la proprietà - valutazione di massima

- Ricognizione dell'immobile: sopralluogo e verifica dello stato di conservazione dell'alloggio (*due diligence tecnica*) e redazione di apposito verbale
- Organizzazione delle lavorazioni minime e più frequenti da eseguire
- Matching offerta/domanda
- Redazione, sottoscrizione e registrazione contratto di locazione con la proprietà (solo per Modalità C)
- Consegna dell'appartamento all'Agenzia (solo per Modalità C)
- Redazione, sottoscrizione e registrazione contratto di sub locazione con l'inquilino (solo per Modalità C)
- Consegna appartamento all'inquilino

Per la **fase di conduzione del contratto**, detto contributo è riferito alle seguenti attività:

- 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, front office e contatti con Utilizzatori e Proprietari, notifiche e corrispondenza, rendicontazione delle spese, verifica periodica del rapporto canone/reddito, ecc.
- attività di gestione sociale svolte dall'Agenzia, ad esempio per la realizzazione di progetti speciali, anche rivolti a particolari tipologie di Nuclei Familiari; ovvero di **facility management** fortemente orientato ad offrire servizi aggiuntivi, supporto ed assistenza a beneficio diretto degli Utilizzatori, accompagnamento al rientro dal debito, gestione eventuali controversie, mediazione sociale, ecc.

L'Agenzia deve garantire un monitoraggio costante e puntuale sull'andamento della gestione (**a cadenza almeno mensile**), 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'Utilizzatore per norma generale, alle condizioni relative alle garanzie previste, nonché attivarsi per il rispetto delle tempistiche di eventuale rilascio dell'alloggio, ove richiesto dal Proprietario alla scadenza del contratto di locazione.

Per la **fase di chiusura del contratto**, detto contributo è riferito alle seguenti attività:

- sopralluogo e verifica dello stato di conservazione dell'alloggio;
- riconsegna appartamento da parte dell'inquilino;
- restituzione definitiva alla proprietà;
- nuova assegnazione.

## 9.2. PROPRIETARI

### 9.2.1 Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi

*Definizione:*

Fondo a coperture di tutte le 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 di locazione sottoscritto, fino ad un massimale di 6.000 € (Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto, per una durata standard (3+2) quinquennale), a seguito di rendicontazione delle spese effettivamente sostenute.

Le eventuali quote eccedenti i massimali restano a carico del Proprietario o per "Modalità C" dell'Agenzia, qualora sia una spesa di cui è civilmente obbligata a risponderne, in qualità di intestataria del contratto di locazione

Laddove l'intervento oggetto di attivazione del fondo di cui al presente articolo 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.

#### *Beneficiari:*

Il contributo è erogato a favore dell'Agenzia qualora essa si incarichi di svolgere le attività predette.

Il contributo può essere riconosciuto al Proprietario (in luogo che all'Agenzia) qualora egli provveda in proprio (o con suoi ausiliari) all'esecuzione delle attività di cui sopra. In tal caso il contributo è concesso a titolo di rimborso. Se concesso a favore del Proprietario, il contributo può essere erogato solo previa rendicontazione delle spese effettivamente sostenute, previa autorizzazione delle stesse.

Il fondo resta accantonato per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi.

#### *Modalità:*

- **Modalità C:** I lavori vengono di norma svolti dall'Agenzia in proprio o a mezzo di propri ausiliari, previa autorizzazione da parte dell'Ente, al ricorrere delle condizioni previste dalla Convenzione. L'Unione della Romagna Faentina vigila sull'operato dell'Agenzia.

- **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 il proprietario ad eseguire o far eseguire le opere e il rimborso delle spese, previa verifica dell'adeguatezza dei costi.

La convenzione fra Ente Locale e Agenzia stabilisce i requisiti, i prezziari di riferimento e le modalità di controllo e rendicontazione che regolano i rapporti fra Ente Locale e Agenzia, con particolare riguardo ai contributi di cui al presente paragrafo.

## 9.2.2. Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali

### *Definizione:*

Contributo riconosciuto dal Programma a a tutela dell’Agenzia (“Modalità C”) o direttamente del Proprietario (Modalità B) 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.

### *Condizioni:*

- **Modalità C:** il contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrato che l’Agenzia si attivi tempestivamente nelle azioni di recupero della morosità e/o di risoluzione delle criticità emerse, secondo le indicazioni contenute nel presente regolamento.
- **Modalità B:** il contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrato che 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 o di intraprendere un’azione legale, decade dai benefici di cui al presente articolo, 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.

### *Durata:*

Il fondo resta accantonato a disponibilità per tutta la durata del contratto e successivi rinnovi.

### *Importo:*

**Modalità C:** € 6.000

**Modalità B:** € 4.000 se invece si è convenuto il canone minimo previsto dagli accordi territoriali è pari a € 5.000)

Le somme di cui al presente paragrafo sono recuperate dall’Unione della Romagna Faentina, che si considera cessionario del credito nei rapporti con l’Utilizzatore. Le somme, se recuperate dall’Unione della Romagna Faentina, vengono poi retrocesse all’Amministrazione regionale al netto degli oneri sostenuti per il relativo recupero.

## 10. MODALITÀ DI CONTROLLO SU RISCOSSIONI CANONI

Se l’Utilizzatore manifesta difficoltà al pagamento del canone, l’Agenzia, ferma restando l’attivazione dell’apposito fondo a cura dell’Unione della Romagna Faentina, si attiva tempestivamente, organizzando incontri con l’inquilino volti a comprenderne le motivazioni, le possibili evoluzioni e ad addivenire a soluzioni per poter prevenire il rischio di morosità; nei casi di morosità già conclamata, l’Agenzia coadiuva l’Utilizzatore nella sottoscrizione di un piano di rientro dilazionato della morosità.

*In relazione alla “Modalità C”:* l’Agenzia garantisce 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, e tempestive, procedure di controllo, verifica ed eventuale intervento.**

## **11. NORME DI RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento attuativo locale, trovano applicazione le norme di cui al regolamento attuativo regionale vigente.

Il presente regolamento deve sempre interpretarsi in conformità al regolamento attuativo regionale vigente.

Laddove il regolamento regionale dovesse subire modifiche, il presente regolamento sarà aggiornato in modo da risultarne coerente; ai contratti già stipulati al tempo della modifica del presente regolamento continueranno ad applicarsi le condizioni previste dalla versione previgente, mentre per i nuovi contratti troverà applicazione la versione aggiornata.

## **12. DEFINIZIONI**

Nel presente regolamento saranno utilizzate le 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. **Reddito Familiare:** si intende il reddito determinato ai fini ISEE.
5. **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 nell'ambito operativo del Programma, se ad essa delegate dall'Ente locale.
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:  $ISE = \text{Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs)} + 20\% \text{ Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)}$ .