

# Patto per la Casa

Regolamento Attuativo

D.G.R. 360/2023

# Obiettivo

Immettere nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato favorendo l'utilizzo del patrimonio esistente sfitto, per rispondere ai bisogni abitativi di alcune fasce della popolazione escluse dal mercato libero ma solvibili in quello calmierato

- in tempi rapidi
- con risorse finite

## Patto per la Casa

- si coordina con misure esistenti: ERP, fondo affitto, fondo rinegoziazioni
- può integrarsi con risorse del fondo morosità incolpevole

# Finalità

- 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 immobiliare reso disponibile al Programma (AGENZIE)
- Facilitare l'uscita dagli alloggi ERP per coloro che ne hanno i requisiti, liberando così patrimonio abitativo

# Risorse

Beneficiari: Enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana)

Disponibilità: 2023: 4 mln €

Modalità: no scadenza, no riparto | attivazione sulla base della organizzazione territoriale

## Quota a fondo perduto

- calmieramento dei canoni (riduzione del canone concordato a determinate condizioni)
- cofinanziamento dei costi di gestione del Programma (contributo per i servizi di gestione)

## Quota a titolo di garanzia (con massimali)

- Fondo morosità (canoni e spese condominiali) e risoluzione contenzioso
- Fondo per piccoli interventi manutentivi, attivazione, conduzione e chiusura contratto

# Soggetti



A ciascun soggetto competono impegni e benefici specifici

# Modalità attuative

**Agenzia tipo A** – Soggetto proprietario e gestore coincidono  
il contratto di locazione è stipulato tra proprietario/gestore e inquilino

*faccio tutto io  
proprietario...*

**Agenzia tipo B** – Intermediazione e supporto pubblico dell'Agenzia  
il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e inquilino



**Agenzia tipo C** – Gestione diretta  
il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e Agenzia  
che a sua volta subloca l'alloggio all'inquilino

*fai tutto tu  
Agenzia...*

# A – Coincidenza tra proprietario e gestore

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto giuridico) è da questo gestito per le finalità del Programma
- il contratto di affitto è stipulato dal proprietario con l'inquilino
- il rapporto tra soggetto proprietario/gestore (Agenzia tipo A) ed Ente locale è disciplinato attraverso specifica convenzione
- L'ente locale vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma



## B – Intermediazione e supporto pubblico

- Il contratto di locazione è stipulato dal proprietario (soggetto fisico o soggetto giuridico) e inquilino
- L'Agenzia assume un ruolo di supporto e intermediazione tra il proprietario e l'inquilino, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- Il rapporto tra Agenzia e Ente locale è disciplinato attraverso specifica convenzione
- L'Ente locale vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

## C – Gestione diretta

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto fisico o giuridico) è dato in locazione direttamente all’Agenzia e da questa gestito autonomamente;
- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e Agenzia
- l’Agenzia sub-loca l'alloggio all'inquilino
- l’Agenzia cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- il rapporto tra Agenzia e Ente locale è disciplinato attraverso specifica convenzione
- L’Ente locale vigila e controlla l’operato dell’Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

# Enti locali

- Sono responsabili dell'**attuazione del Programma**: adottano gli atti necessari per l'adesione al Programma, selezionano il soggetto gestore (Agenzia) e ne regolano i rapporti tramite la convenzione, monitorano domanda (inquilini) e offerta (proprietari) degli alloggi
- Si occupano delle attività di **controllo e vigilanza** sull'operato dell'Agenzia per la corretta attuazione del Programma
- Prevedono un'ulteriore **riduzione dell'aliquota IMU** rispetto a quella applicata al canone concordato
- Prevedono un **eventuale cofinanziamento** del Programma
- Possono beneficiare di un contributo per la copertura di spese di **start-up** per l'attivazione del Programma (fino al 70% e per un massimale di 15.000 €)

# Proprietari

- Mettono a disposizione per almeno 5 anni (3+2) il proprio alloggio a canone concordato come definito dagli accordi territoriali. Ai fini dell'accesso al Programma, il canone concordato non può comunque superare:
  - ◊ Comuni capoluogo e Comuni ATA confinanti ai capoluoghi: **€ 800/mese**
  - ◊ Altri Comuni: **€ 650/mese**

Dai valori sopra indicati sono escluse spese condominiali ed ogni altro onere.

- Sono tutelati da garanzie offerte dal Programma per:
  - Morosità (per canoni e spese condominiali non corrisposti e relative spese legali)
  - Attivazione, gestione e chiusura del contratto

# Proprietari /2

- Puntuale pagamento del canone (Modalità C); ovvero supporto da parte dell'Agenzia in caso di problemi nella riscossione del canone (Modalità B)
- 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)

Fondo di garanzia per morosità e spese legali: massimali per modalità di attuazione	Modalità A	Modalità B	Modalità C
	2.000 €	4.000 €	6.000 €
	Se è convenuto il canone minimo previsto dagli accordi territoriali:		
	3.000 €	5.000 €	6.000 €

# Proprietari /3

- Riduzione dei costi di attivazione (Attestazione di Prestazione Energetica, Registrazione del contratto di locazione, Dichiarazioni di conformità, ecc.), conduzione (manutenzione straordinaria) e chiusura del contratto (oneri di ripristino dell'alloggio, servizi accessori);

<b>Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi</b>	<b>Modalità A</b>	<b>Modalità B</b>	<b>Modalità C</b>
	2.500 €	6.000 €	6.000 €
<b>Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto comprensivo di rinnovi</b>			

- Garanzia di rientro in disponibilità dell'alloggio entro termini e condizioni stabilite nell'ambito della convenzione con l'Agenzia
- Agevolazioni fiscali (cedolare secca, aliquota IMU ulteriormente ridotta, altri benefici fiscali ove applicabili)

# Inquilini (Utilizzatori)

Requisiti per accedere al Programma:

- non titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità immobiliari ad uso residenziale poste nel territorio provinciale
- non essere beneficiari di altri contributi per la locazione (Fondo Affitto e Rinegoziazioni)
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000
- Rapporto canone/ISE adeguato a garantire la sostenibilità del canone di locazione, e in particolare:

FASCIA		RAPPORTO CANONE REDDITO
Fascia I	$9.360 < ISEE \leq 20.000$	Il canone non deve superare il 30% dell'ISE
Fascia II	$20.000 < ISEE \leq 35.000$	Il Canone non deve superare il 40% dell'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).

# Inquilini /2

A prescindere dalla modalità attuativa, l'inquilino:

- Non versa depositi cauzionali
- Gode dell'utilizzo di un alloggio per una durata almeno quinquennale (3+2),
- L'attribuzione dell'alloggio non segue rigide graduatorie predeterminate ma si fonda sull'incontro tra domanda e offerta e sulla sostenibilità economica dell'affitto rispetto al reddito familiare.
- Può avere una riduzione stabile dell'affitto in relazione all'incidenza del canone rispetto al suo reddito familiare



# Inquilini /3

Condizioni per la calmierazione del canone:

- In relazione alla fascia ISEE, il Programma utilizza le risorse disponibili per calmierare ulteriormente il canone concordato che deve versare l'inquilino riportandolo a condizioni di maggiore sostenibilità:

FASCIA	RIDUZIONE CANONE CONCORDATO	MASSIMALE ANNUO
ISEE $\leq$ 20.000	Il canone è ridotto fino ad un'incidenza del 15% sul reddito familiare netto rispetto al valore iniziale	2.000 €
20.000 < ISEE $\leq$ 35.000	Il canone è ridotto fino ad un'incidenza del 20% sul reddito familiare netto rispetto al valore iniziale	1.500 €

- La riduzione è applicata per l'intera durata del contratto (3+2); per il primo rinnovo (+2) è dimezzata; poi cessa.
- Il proprietario percepisce comunque il canone concordato corrispondente all'alloggio

# Inquilini /4: esempio

NUCLEO FAMILIARE CON ISEE  $\leq$  20.000 E REDDITO PARI A CA. 23.000 €

ALLOGGIO IN DISPONIBILITÀ AL PROGRAMMA CON CANONE PARI A 480 €/MESE

## 1) VERIFICA SOSTENIBILITÀ

- Incidenza canone/reddito:  $480 \times 12 / 23.000 = 25\% < 30\%$  (soglia di sostenibilità per fascia con ISEE da 9.360 a 20.000)
- Essendo verificata la sostenibilità economica l'alloggio può essere assegnato al nucleo familiare

## 2) CALCOLO DEL CONTRIBUTO PREVISTO DAL PROGRAMMA SUL CANONE

- Essendo il rapporto canone/reddito pari al 25% si riporta tale rapporto alla soglia ottimale del 15%, ovvero:
- $15\% \times 23.000 / 12 = 288$  €/mese a carico del nucleo familiare e 192 €/mese a carico del Programma, pari a 2.304 €/anno di contributo sul canone  $((480 - 288) \times 12)$
- Verificato che tale contributo (2.304 €) supera il massimale di 2.000 € previsto dal Programma, al nucleo familiare sarà riconosciuto un contributo annuo pari a tale massimale e pertanto:
- Quota canone a carico del Programma:  $2.000 / 12 = 167$  €/mese
- Quota a carico del nucleo familiare:  $480 - 167 = 313$  €/mese (incidenza sul reddito pari al 16%)

# Inquilini /5: esempi

Alloggio tipo – canone concordato **500 €/mese** – 6.000 €/anno

INQUILINI	FASCIA ISEE	CANONE/ REDDITO	CONTRIBUTO RER	QUOTA INQUILINO
nucleo di 3 componenti con reddito familiare netto pari a 1.900 €/mese	ISEE 9.360-20.000	26% > 15%	166 €/mese 2.000 €/anno*	334 €/mese 3.420 €/anno
nucleo di 5 componenti con reddito familiare netto pari a 2.600 €/mese	ISEE 9.360-20.000	19% > 15%	110 €/mese 1.320 €/anno	390 €/mese 4.680 €/anno
nucleo di 5 componenti con reddito familiare netto pari a 4.000 €/mese	ISEE 20.000-35.000	13% < 20%	0 €/mese 0 €/anno	500 €/mese 6.000 €/anno
nucleo di 3 componenti con reddito familiare netto pari a 4.200 €/mese	ISEE 20.000-35.000	12% < 20%	0 €/mese 0 €/anno	500 €/mese 6.000 €/anno

\*215 €/mese = 2.580 €/anno > 2.000 €/anno (superamento massimale)

# Soggetti gestori (Agenzie)

Operano in convenzione con l'Ente locale, preferibilmente su base territoriale allargata per garantire adeguate economie di scala

Hanno un ruolo fondamentale nell'attuazione del Programma:

- gestiscono l'incrocio tra domanda e offerta (no graduatorie predeterminate)
- forniscono adeguati livelli di supporto e di servizi ai proprietari
- vigilano sull'andamento del contratto di locazione per minimizzare l'utilizzo delle garanzie, e nel caso intervenire tempestivamente

Ricevono un contributo/corrispettivo per la gestione, crescente dalla Modalità A alla Modalità C

Contributo/corrispettivo per i servizi di gestione tecnica, amministrativa e contabile	Modalità A	Modalità B	Modalità C
	15 €/mese	25 €/mese	30 €/mese
Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto			

In caso l'Agenzia fornisca anche servizi di **gestione sociale** è possibile riconoscere un incremento del contributo fino a 10 €/mese

# Soggetti gestori (Agenzie) /2

Nei confronti dei proprietari offrono servizi di supporto in relazione:

- Alla fase di attivazione del contratto (APE, registrazione, dichiarazioni di conformità, ecc.)
- Alla fase di conduzione (eventuali interventi di manutenzione straordinaria: es. rottura di sanitari, ecc.)
- Alla fase di chiusura e riconsegna dell'alloggio (ripristini ordinari e straordinari)
- Al monitoraggio dei pagamenti, intervenendo tempestivamente in caso di morosità, e garantendo la copertura di alcune mensilità e l'accesso a servizi legali

# Soggetti gestori (Agenzie)/3

Nell'ambito delle garanzie, il Proprietario può scegliere di nominare imprese di fiducia (ad esempio con tecnico o artigiano di fiducia), previa presentazione del preventivo all'Agenzia, che ne valuta la congruità.

I massimali, anche in termini di copertura delle morosità, aumentano progressivamente dalla Modalità A (che ne prevede solo alcuni) alla Modalità C

# Erogazione delle risorse

Le risorse vengono concesse agli Enti locali in seguito a:

- avvenuta adesione al Programma (atto di approvazione del regolamento attuativo locale e dello schema di convenzione)
- sottoscrizione della convenzione con l'Agazia

La concessione avviene per tranches :

- la prima tranche ad avvenuta trasmissione del modulo di richiesta (avvio)
- le tranches successive all'utilizzo di almeno il 70% delle risorse già concesse (contratti sottoscritti)

L'importo di ciascuna tranche copre forfettariamente l'attivazione di 10 contratti di locazione (incluse garanzie):

- 150.000 euro per Comuni o Unioni con popolazione residente > 90.000 abitanti
- 100.000 euro per gli altri Comuni o Unioni

# Tipologie Enti locali e Agenzie – tipo A-B-C



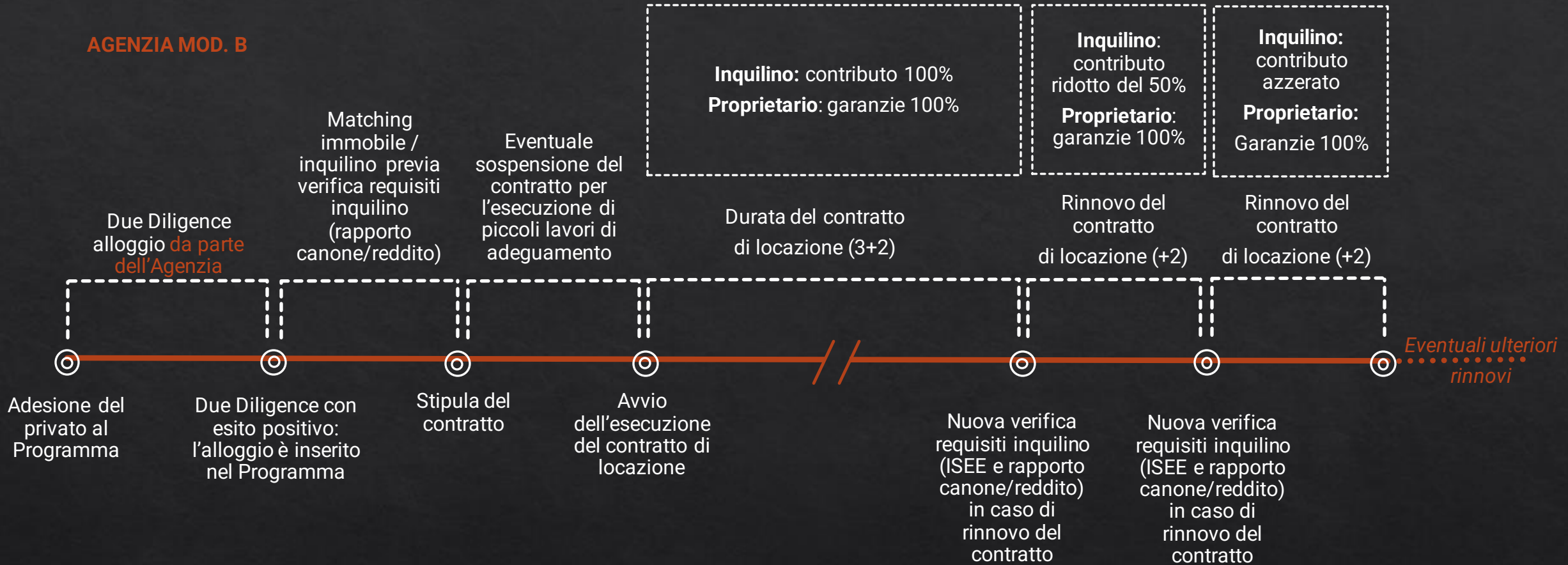


# Il processo/MOD A

## AGENZIA MOD. A

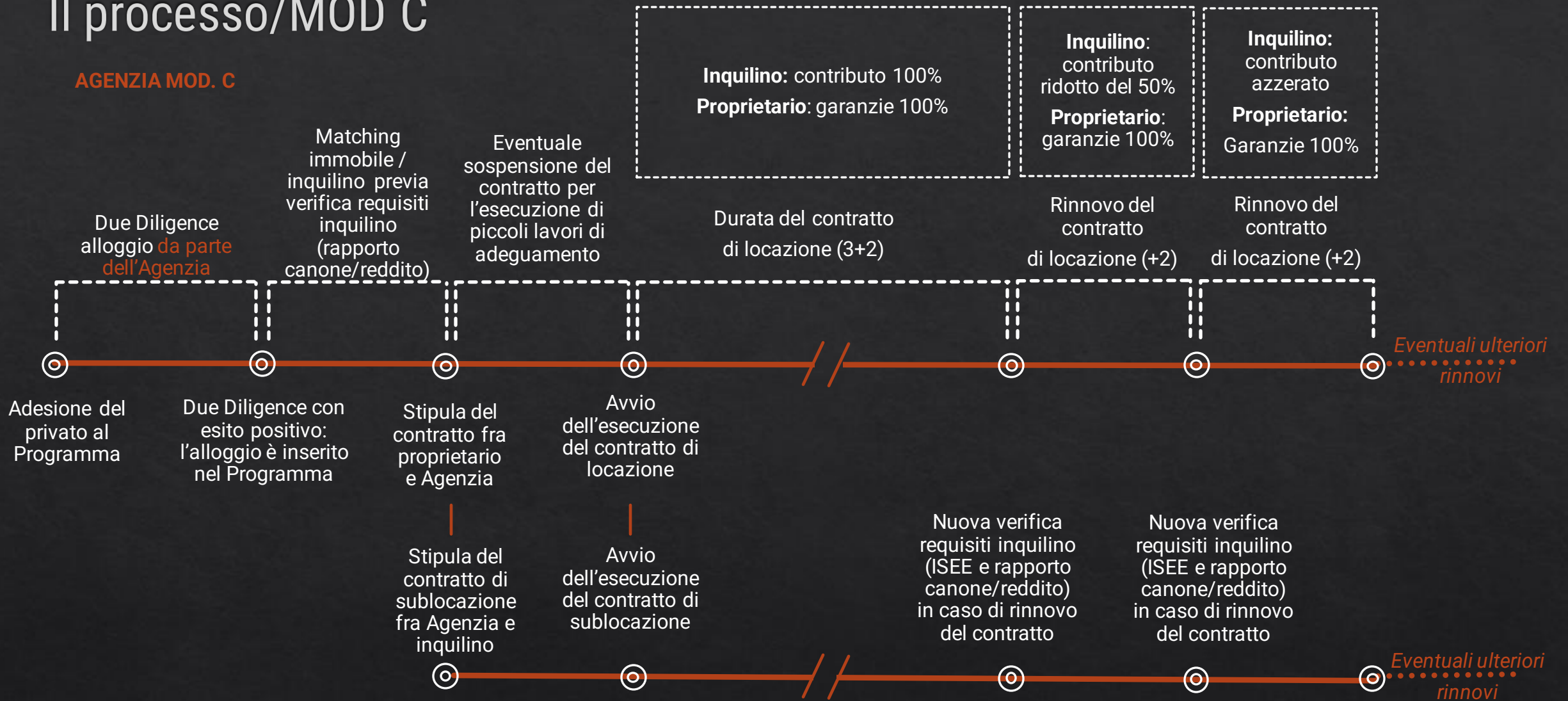


# Il processo/MOD B



# Il processo/MOD C

## AGENZIA MOD. C



# Informazioni

## AREA POLITICHE PER L'ABITARE

[pattocasaer@regione.emilia-romagna.it](mailto:pattocasaer@regione.emilia-romagna.it)