



## **UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

**PIAZZA DEL POPOLO N. 31 - FAENZA**

\* \* \* \* \*

**REP. A.R. N. 20**

**PROVINCIA DI RAVENNA**

**CONVENZIONE PER L’AFFIDAMENTO A FONDAZIONE ABITARE ETS DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO DI AGENZIA PER LA CASA DELL’UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA DAL 1° DICEMBRE 2023 AL 31 DICEMBRE 2026, RINNOVABILE PER ULTERIORI ANNI 5 (CINQUE)-CIG: ZB83D5AB7**

\* \* \* \* \*

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e ragione di legge tra l’**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA** (Cod. Fisc. 90028320399), con sede in Faenza, Piazza del Popolo n. 31, per la quale interviene la Dott.ssa Antonella Caranese, nata a Conselice (RA) il 09.04.1969 nella sua qualità di Dirigente dell’Area Servizi alla Comunità dell’Unione della Romagna Faentina, domiciliata per la carica in Faenza, Piazza del Popolo n. 31, come da incarico conferito con decreto del Presidente dell’Unione medesima n. 9 del 21.12.2022 ed ai sensi dell’art. 107 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000, nonché dell’art. 28 del Regolamento degli uffici e dei servizi dell’Unione della Romagna Faentina e in virtù del conferimento all’Unione medesima dei servizi e delle funzioni relative ai servizi sociali dei Comuni ad essa aderenti con convenzione Rep. URF n. 341 del 28.12.2015 e **FONDAZIONE ABITARE ETS** (Cod. Fisc. 92050270401) con sede a Forlì, via Dandolo 16, di seguito per brevità anche solo “Fondazione”, iscritta al Registro Unico Nazionale degli enti del Terzo Settore (RUNTS) al Rep. n. 26004 dal 24.03.2022, per la quale interviene nel presente atto il Sig. Alberto Gentili, nato a Forlì il

07.01.1962, domiciliato per la carica presso la sede di Forlì, nella sua esclusiva qualità di Presidente e legale rappresentante

**PREMESSO CHE**

- il Programma “*Patto per la Casa Emilia-Romagna*” (di seguito anche “Programma”) costituisce un’azione innovativa della Regione Emilia-Romagna 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 difficoltà a reperire una locazione nel libero mercato e che contestualmente non possono avere accesso all’edilizia residenziale pubblica.

- la Regione Emilia-Romagna con Delibera di Giunta n. 2115 del 13.12.2021 e poi con Delibera di Giunta n. 960 del 12.06.2023 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, stanziando apposite risorse finanziarie e ha approvato il relativo Regolamento attuativo regionale (di seguito anche “Regolamento regionale”);

- l’Unione della Romagna Faentina ha altresì elaborato un progetto finalizzato ad ampliare la qualità e le risorse messe a disposizione dal Patto per la Casa regionale per la costituzione di un’Agenzia per la Casa attiva sul territorio della Romagna Faentina, nell’ambito dell’Agenda Trasformativa Urbana per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS) - Priorità 3 Inclusione sociale, per il quale è stato sottoscritto con la Regione l’Investimento Territoriale Integrato (ITI), registrato al prot. URF 111110/2023;

- il progetto, negoziato e approvato dalla Regione, è denominato “*Nuove attività dedicate all'inclusione nella Romagna Faentina: buon abitare*” e prevede la costituzione di un’Agenzia per la Casa, entro il 30/04/2024;
- le risorse del Programma Regionale FSE+ messe a disposizione dalla Regione nell’ambito del progetto ATUSS sopramenzionato, concorrono, assieme alle risorse del Patto per la Casa, a finanziare l’Agenzia.;
- Fondazione Abitare ETS è un ente del terzo settore avente la finalità di “*promuovere interventi abitativi per garantire la qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli*”;
- l’Unione della Romagna Faentina riconosce che lo status giuridico, l’organizzazione e le modalità operative di Fondazione Abitare ETS sono idonee al perseguimento degli scopi dell’Agenzia, e pertanto intende attuarli affidandoli alle condizioni previste dalla presente Convenzione, alla stessa Fondazione;
- Fondazione Abitare ETS si impegna a svolgere la propria attività secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità, impiegando il controllo di gestione quale strumento di sistematica verifica della sostenibilità del proprio operato, in relazione alle finalità del presente accordo;
- la presente Convenzione è esclusa dall’ambito di applicazione del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici).
- Vista la deliberazione del Consiglio dell’Unione della Romagna Faentina n. 49 del 29.11.2023, esecutiva ai sensi di legge, di adesione al Programma e approvazione del Regolamento Attuativo locale (di seguito anche “*Regolamento Attuativo*”) e dello schema della presente convenzione;
- vista la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Fondazione Abitare ETS del 06/11/2023 che ha approvato la presente Convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E RITENUTO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL  
PRESENTE ATTO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE  
ART. 1 – OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA PER LA CASA  
DELL’UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

L’Unione, come sopra rappresentata, nei limiti ed alle condizioni di cui alle successive pattuizioni, affida a Fondazione Abitare ETS, che in persona del proprio rappresentante accetta, la gestione del servizio di Agenzia per la Casa dell’Unione della Romagna Faentina, così come declinato dal Programma regionale “Patto per la Casa Emilia-Romagna”, ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 960/2023.

**ART. 2 – MODALITÀ OPERATIVA**

Fondazione Abitare ETS, in esecuzione della presente Convenzione, svolgerà la propria attività secondo la cosiddetta “Modalità B”, di cui al punto 4.2 del Regolamento Attuativo approvato con Delibera della Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 960 del 12/06/2023.

La Modalità B si caratterizza per i seguenti aspetti:

- il Proprietario è persona fisica o giuridica;
- il Proprietario stipula il contratto di locazione direttamente con l’Utilizzatore;
- l’Agenzia, nel periodo di validità della presente Convenzione, assume un ruolo di supporto tra il Proprietario e l’Utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e garanzie, come genericamente indicato nel Regolamento allegato alla presente convenzione sotto il numero “1”, quale parte integrante e sostanziale, e che sono dettagliati nel Piano di Gestione (allegato “2”), nella Carta dei Servizi Proprietario (allegato “3”) e nella Carta dei Servizi Utilizzatore (allegato “4”) previsti all’art. 9;

- l’Agenzia, per conto dell’Unione della Romagna Faentina, eroga i contributi di cui al successivo articolo 6;

L’Unione della Romagna Faentina esercita ogni forma di vigilanza e controllo sul rispetto delle condizioni fissate nel presente atto, di verifica ed esame degli atti, delle informazioni e dei dati dell’attività gestionale della Fondazione, nei limiti delle obbligazioni da quest’ultima assunte con la presente Convenzione. Fondazione Abitare ETS, a sua volta, è tenuta a sottoporre la propria attività, sempre nel suddetto limite, a tutti i controlli amministrativi, statistici e tecnici che l’Unione stessa intenda eseguire. All’Unione della Romagna Faentina che agisce in funzione di controllo, l’Agenzia non può opporre riserva di segretezza commerciale, intellettuale o di altra sorta in relazione alle attività svolte in esecuzione della presente Convenzione.

### **ART. 3 – FUNZIONI SVOLTE DA FONDAZIONE ABITARE ETS**

Fondazione Abitare ETS, in qualità di Agenzia per la Casa dell’Unione della Romagna Faentina, si impegna a svolgere, secondo la “Modalità Operativa B”, le attività descritte genericamente nel Regolamento Attuativo, e meglio dettagliate nelle Carte dei Servizi e nel Piano di Gestione previsti all’art. 9 e sinteticamente provvede a:

- adottare, insieme all’Unione, strategie comunicative per aumentare le probabilità di interesse dei proprietari;
- affiancare l’Unione nelle attività di promozione e di informazione;
- gestire 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;

- fare attività di sportello/front-office secondo modalità e tempi concordati con l'Unione;

- verificare i requisiti previsti dal Regolamento Attuativo relativi ai potenziali Utilizzatori nonché procedere alla verifica annuale del rapporto canone/reddito ai fini dell'applicazione dei benefici di cui all'art. 6.1. del Regolamento Attuativo.

- garantire adeguato supporto in merito alle seguenti attività:

. individuazione e reperimento degli alloggi da immettere nel Programma per la locazione da assegnare alla c.d. fascia intermedia;

. supporto all'attivazione del contratto tra Proprietario ed Utilizzatore;

. supporto nella conduzione del contratto (ad es. agli interventi manutentivi extra canone);

. supporto nella chiusura del contratto (ad es. coordinamento dei lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori commissionati dal proprietario);

. supporto nella gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'Utilizzatore;

. monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso eventuali sopralluoghi programmati;

. supporto al Proprietario nel controllo puntuale, dell'eventuale verificarsi di condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali, ecc.);

- possibili ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di Utilizzatori previo accordo tra Fondazione e Unione;

- la gestione delle risorse pubbliche affidate, con puntuale rendicontazione all'Unione della Romagna Faentina in merito al loro utilizzo.

L'affidamento a Fondazione Abitare ETS di ulteriori attività può essere disposto anche dopo la sottoscrizione del presente atto, tramite successiva comunicazione scritta e relativa accettazione congiunta.

Fondazione Abitare ETS si impegna a fornire all'Unione rendicontazioni trimestrali delle componenti finanziarie, garantendo una tracciabilità puntuale dei due distinti canali di finanziamento di cui al successivo art. 6.

#### **ART. 4 – FUNZIONI SVOLTE DALL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

L'Unione della Romagna Faentina è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma "Patto per la Casa" e soggetto beneficiario del finanziamento FSE+ relativo al progetto "*Il diritto al buon abitare*" presentato dall'Unione della Romagna Faentina nell'ambito dell'Agenda Trasformativa Urbana per lo Sviluppo Sostenibile (ATUSS), mediante l'assunzione di alcuni specifici impegni, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna.

L'Unione della Romagna Faentina nello specifico provvede:

- a finanziare le attività di Fondazione Abitare ETS inerenti all'attuazione della presente Convenzione mettendo a disposizione le risorse FSE+ del progetto "*Il diritto al buon abitare*";
- approvare il Regolamento Attuativo (Allegato "1") in cui vengono declinate le modalità operative, i corrispettivi e gli impegni dei soggetti coinvolti;
- 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;

- ad attività di verifica, controllo e vigilanza sull'operato dell'Agenzia, ai fini della corretta attuazione del Programma secondo le condizioni del Regolamento regionale e del progetto ATUSS, finanziato da fondi FSE+, nel rispetto della presente Convenzione.

#### **ART. 5 - GESTIONE DELLA GRADUATORIA E MATCHING**

Fondazione Abitare ETS gestisce le richieste da parte dei possibili Utilizzatori attraverso la creazione di apposite liste senza scadenza. La fase di assegnazione dell'alloggio agli Utilizzatori non segue graduatorie predeterminate, ma è finalizzata a definire, sulla base di una valutazione discrezionale della Fondazione stessa riferita al possesso dei requisiti e degli elementi di priorità stabiliti nel Regolamento Attuativo, il miglior incontro tra domanda e offerta, sia con riferimento alle condizioni di sostenibilità sopra esposte, sia con riferimento all'oggettiva situazione dei nuclei famigliari e delle persone che hanno fatto domanda di alloggio. Se l'Utilizzatore ha fatto altresì domanda di assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, verrà escluso dal Programma qualora ne risultasse assegnatario. I requisiti oggettivi, soggettivi, reddituali e di sostenibilità economica della locazione sono definiti nel Regolamento.

#### **ART. 6 - RISORSE MESSE A DISPOSIZIONE DALLE PARTI**

Le Parti mettono a disposizione risorse come di seguito descritto.

L'Unione della Romagna Faentina mette a disposizione:

- un ufficio, sito a Faenza in via Portisano, n. 47 di proprietà comunale, a Fondazione Abitare ETS per la durata della presente Convenzione, che sarà preposto ad attività di front office e back office e sarà dotato di linea telefonica e dati ed adeguatamente attrezzato ed ammobiliato con le facilities e le attrezzature necessarie allo scopo della presente Convenzione;



- un mediatore sociale a tempo pieno, a supporto dell’Agenzia nelle sue attività di facility management;
- un indirizzo mail ed un numero telefonico fisso e uno mobile dedicati di cui potrà disporre l’Agenzia;
- la propria struttura amministrativa e operativa per le attività e iniziative comunicative a carattere promozionale e informativo;
- **le risorse regionali afferenti al Programma Regionale Patto per la Casa, secondo gli importi individuati dalla Regione (come modificato con DGR 960/2023) e i fondi FSE+ del progetto ATUSS così declinati:**

<b>Rimborso</b> forfettario una tantum per spese di attivazione dei contratti	€ 200	Erogato per ogni contratto attivato, riconosciuto solo all’atto della prima stipula (e non per i successivi rinnovi)
<b>Contributo</b> per gestione (property e facility management (come dettagliato nel Regolamento)	€ 35/mese	Per ogni contratto sottoscritto con modalità B
<b>Fondo</b> per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi	€ 6.000	Per ogni alloggio contratto di locazione sottoscritto tra
<b>Fondo</b> di garanzia per dolo, morosità e spese legali ( <u>compresi eventuali piani di rientro</u> )	€ 4.000 o € 5.000 se si è convenuto il canone minimo previsto dagli accordi territoriali	Per ogni contratto di locazione sottoscritto.
<b>Fondo</b> per la riduzione del canone di locazione (operata dall’URF per tramite dell’Agenzia)	Importi variabili sulla base della fascia ISEE (come dettagliato nel Regolamento all’art.6) entro un massimale di € 2.000 (per fascia ISEE 9.360 < ISEE ≤ 20.000) e massimale di € 1.500 (per fascia ISEE 20.000 < ISEE ≤ 35.000)	Per ogni contratto sottoscritto nel quale sussistano le condizioni per la sua attivazione (come dettagliato nel Regolamento all’art.6). URF eroga all’Agenzia il fondo, la quale poi trasferisce la somma direttamente all’Utilizzatore.
<b>Contributo e rimborso</b> delle spese sostenute dalla Agenzia per ogni attività connessa alla attuazione della presente Convenzione non coperte dai fondi sopra citati	Fino alla concorrenza dell’importo massimo pari a € 365.950 (fondi FSE+ del progetto ATUSS)	Riconosciuti solo previa rendicontazione delle spese effettivamente sostenute

Gli importi sono da intendersi IVA inclusa.

Le risorse del Patto per la Casa sono garantite dall’Unione per conto dalla Regione per tutta la durata del contratto sottoscritto tra Proprietario e Utilizzatore; le

risorse relative al progetto “Il diritto al buon abitare”, finanziato con fondi europei FSE+, hanno una durata triennale (dal 2023 al 2026).

L’Unione della Romagna Faentina, terminato il progetto “*Il diritto al buon abitare*” si impegna ad individuare nuove risorse e/o ridefinire con Fondazione Abitare ETS le attività oggetto del presente atto in modo da mantenere l’equilibrio economico e la sostenibilità dell’Agenzia per la Casa.

Fondazione Abitare ETS mette a disposizione:

- proprio personale idoneo a svolgere le attività di cui all’art. 3 della presente Convenzione;
- un proprio mezzo di trasporto per svolgere le attività di cui all’art. 3 della presente Convenzione.

#### **ART. 7 – GESTIONE CONTRIBUTI A FONDO PERDUTO**

##### **E FONDI PER LA RIDUZIONE DEL CANONE**

Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi, di cui al punto 9.2.1 del Regolamento Attuativo.

Si tratta di un Fondo a favore del Proprietario a copertura di tutte le eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell’alloggio, sia in fase di attivazione del contratto, che durante la conduzione del contratto e in fase di chiusura dello stesso.

È accantonato per tutta la durata del contratto ed è versato a Fondazione Abitare ETS al momento della stipula di ciascun contratto di locazione. Il relativo impiego sarà rendicontato trimestralmente da Fondazione Abitare ETS ed i fondi eventualmente non utilizzati saranno restituiti all’Unione della Romagna Faentina al venir meno della presente Convenzione o al termine del contratto a cui sono col-

legati. Le eventuali quote eccedenti e non coperte dal fondo sono a carico del Proprietario.

Laddove l'intervento oggetto di attivazione del fondo di cui al presente articolo possa godere di forme di incentivazione di qualunque genere (quali, ad esempio, sgravi fiscali previsti dalle normative vigenti), il contributo può riguardare esclusivamente la quota di spesa non coperta o copribile dall'incentivo.

Il contributo sarà riconosciuto al Proprietario tramite l'Agenzia, il quale provvederà in proprio ad eseguire o a fare eseguire le attività di cui sopra. Il contributo è concesso a titolo di rimborso. In ogni caso, sarà erogato solo mediante rendicontazione delle spese effettivamente sostenute e previa autorizzazione delle stesse da parte dell'Agenzia.

L'Unione della Romagna Faentina vigila sull'operato dell'Agenzia, assicurando che i lavori siano stati effettivamente svolti, che la spesa sostenuta sia congrua con i valori di mercato e richiedendo documenti a comprova (a titolo esemplificativo e non esaustivo: documentazione giustificativa, preventivi, fotografie dell'intervento, fatture, ecc.).

L'Agenzia che opera secondo la "Modalità B" rileva dal Proprietario o dall'Utilizzatore (che segnala il problema) l'esigenza di effettuare i lavori di cui al presente paragrafo, e, a seguito di sopralluogo tecnico di verifica, autorizza l'esecuzione delle opere e il rimborso delle spese, valutando la loro congruità secondo prezziari definiti nella Carta dei Servizi.

Fondo per la riduzione del canone di locazione, di cui al punto 6.1 del Regolamento Attuativo.

Si tratta di risorse derivanti dalla riduzione del canone di locazione che saranno corrisposti all'Utilizzatore dall'Unione della Romagna Faentina, per tramite

dell’Agenzia. Saranno versati dall’Unione della Romagna Faentina a Fondazione Abitare ETS subito dopo la stipula del contratto di locazione tra Proprietario e Utilizzatore per il primo anno, in riferimento ai documenti reddituali prodotti dall’Utilizzatore stesso. Annualmente, l’Agenzia verificherà la sussistenza e l’eventuale modifica delle condizioni necessarie per l’accesso al Fondo, richiedendo all’Unione l’adeguamento del contributo esigibile dall’Utilizzatore. Il relativo impiego sarà rendicontato trimestralmente dalla Fondazione ed i fondi eventualmente non utilizzati saranno restituiti all’Unione della Romagna Faentina al venir meno della presente Convenzione o al termine della locazione.

Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali, di cui al punto 6.2.1 del Regolamento Attuativo.

Si tratta di un contributo riconosciuto dal Programma a tutela del Proprietario 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.

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, così come dettagliato nella Carta dei Servizi prevista all’art. 9, anche con riferimento all’eventuale opportuni-

tà di risolvere il contratto con l'Utilizzatore, decade dai benefici di cui al presente articolo.

Il fondo è accantonato per tutta la durata del contratto, ed è versato a Fondazione Abitare ETS al momento della stipula di ciascun contratto di locazione. Il relativo impiego sarà rendicontato trimestralmente da Fondazione Abitare ETS ed i fondi eventualmente non utilizzati saranno restituiti all'Unione della Romagna Faentina al venir meno della presente Convenzione o al termine della locazione.

#### **ART. 8 – VERIFICA DELL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

La verifica dell'attività complessiva di gestione di Fondazione Abitare ETS è compiuta, limitatamente alle funzioni svolte in esecuzione della presente Convenzione, attraverso report periodici, su specifica richiesta dell'Unione della Romagna Faentina e attraverso una Relazione annuale generale sull'andamento dell'attività svolta. Detta relazione riferirà in particolare in merito a:

- rilevazione anagrafico-reddituale delle famiglie assegnatarie;
- informativa all'utenza sul rispetto delle norme che regolano i diritti ed i doveri derivanti dalla conduzione dell'alloggio;
- andamento del fenomeno della morosità.

Con successivo documento operativo-programmatico di seguito, Piano di gestione, Fondazione Abitare ETS disciplinerà ulteriori profili di carattere metodologico e procedurale in relazione alle proprie attività oggetto della presente Convenzione.

#### **ART. 9 - CARTE DEI SERVIZI E INFORMAZIONI AGLI UTENTI**

Fondazione Abitare ETS adotta una Carta dei Servizi Proprietario e una Carta dei Servizi Utilizzatore, le quali definiscono le modalità di accesso ai servizi previsti dalla presente Convenzione da parte dei Proprietari e degli Utilizzatori.

Predisporre inoltre un Piano di Gestione che definisce nel dettaglio le procedure, le tariffe orarie e i prezziari di riferimento in relazione ai rapporti tra Unione e Fondazione.

Fondazione Abitare ETS, inoltre, assicura una continua e completa informazione agli utenti sulle modalità di prestazione dei servizi.

Tale informazione è resa soprattutto attraverso numeri dedicati, sito web, pagine social, opuscoli, nonché attraverso il confronto con le Organizzazioni Sindacali degli utenti (Proprietari e Utilizzatori).

#### **ART. 10 – TRATTAMENTO DEI DATI**

A seguito dell'entrata in vigore del D. Lgs. 196/2003, così come modificato dal decreto-legge 8 ottobre 2021, n. 139, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 dicembre 2021, n. 20 (per quanto compatibile) e del Regolamento UE 2016/679 (da adesso GDPR), relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati (che abroga la direttiva 95/46/CE), il soggetto convenzionato assume il ruolo di responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 GDPR.

Ai sensi e per gli effetti della normativa sopra citata, si dà atto che l'Unione della Romagna Faentina è titolare in ordine al trattamento dei dati personali, in virtù del presente capitolato.

Nella veste di responsabile del trattamento è consentito al soggetto affidatario del servizio in oggetto di trattare i dati personali soltanto in relazione alle specifiche finalità correlate allo svolgimento del servizio oggetto del presente contratto, tenendo conto delle istruzioni documentate del soggetto titolare, come sopra precisati.

Il soggetto convenzionato si impegna a manlevare e tenere indenne il soggetto titolare da qualsiasi danno, pretesa, risarcimento, e/o sanzione possa derivare al titolare medesimo dalla mancata osservanza di tali obblighi e più in generale dalla violazione della normativa applicabile in materia di tutela dei dati personali da parte del responsabile.

Con riferimento al presente contratto, l'Unione della Romagna Faentina impartisce le seguenti istruzioni al soggetto convenzionato, quale Responsabile del Trattamento:

- il responsabile del trattamento non ricorre a un altro responsabile senza previa autorizzazione scritta, specifica o generale, del soggetto titolare;
- tenendo conto dello stato dell'arte e dei costi di attuazione, nonché della natura, dell'oggetto, del contesto e delle finalità del trattamento, come anche del rischio di varia probabilità e gravità per i diritti e le libertà delle persone fisiche, deve assicurarsi che le misure di sicurezza predisposte ed adottate siano adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato al rischio, in particolare contro:
  - distruzione, perdita, modifica, divulgazione non autorizzata o accesso, in modo accidentale o illegale, a dati personali trasmessi, conservati o comunque trattati;
  - trattamento dei dati non consentito o non conforme alle finalità delle operazioni di trattamento;
- adotta tutte le misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza adeguato richieste ai sensi dell'articolo 32 GDPR e, a tal fine:
  - a) assicura in via permanente la riservatezza, l'integrità, la disponibilità e la resilienza dei sistemi e dei servizi di trattamento;
  - b) assicura la capacità di ripristinare tempestivamente la disponibilità e l'accesso dei dati personali in caso di incidente fisico o tecnico;

c) mette in atto una procedura per testare, verificare e valutare regolarmente l'efficacia delle misure tecniche e organizzative al fine di garantire la sicurezza del trattamento;

- tiene, e aggiorna costantemente un registro di tutte le categorie di attività relative al trattamento svolte per conto del titolare del trattamento, contenente le informazioni indicate dall'art. 30 paragrafo 2 del GDPR;

- tenendo conto della natura del trattamento, assiste il soggetto titolare del trattamento con misure tecniche e organizzative adeguate, al fine di soddisfare l'obbligo gravante sui medesimi di dare seguito alle richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato. In particolare, in considerazione delle attività di trattamento affidategli, il soggetto convenzionato quale responsabile del trattamento:

- assiste l'Unione della Romagna Faentina nel garantire il rispetto degli obblighi di sicurezza del trattamento, nella notifica di una violazione dei dati personali all'autorità di controllo, nella comunicazione di una violazione dei dati personali all'interessato, nella eventuale valutazione d'impatto sulla protezione dei dati e consultazione preventiva cui agli articoli da 32 a 36 GDPR, tenendo conto della natura del trattamento e delle informazioni a disposizione del responsabile del trattamento;

- si conforma alle indicazioni del soggetto titolare in materia di cancellazione e/o restituzione dei dati personali, una volta che è terminata la prestazione dei servizi oggetto del presente contratto, tenuto conto delle disposizioni di legge in materia di conservazione dei servizi oggetto del presente contratto e mette a disposizione del titolare del trattamento tutte le informazioni circa lo svolgimento delle operazioni di trattamento o del luogo in cui sono custoditi i dati e, più in generale, tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi di cui al pre-



sente contratto, consentendo e favorendo le attività di controllo, comprese le ispezioni, realizzate dal titolare o da un altro soggetto da questi incaricato;

- comunica tempestivamente al titolare istanze degli interessati nonché reclami, contestazioni, ispezioni o richieste del Garante e delle Autorità Giudiziarie, ed ogni altra notizia rilevante in relazione al trattamento dei dati personali;
- individua e comunica tempestivamente al soggetto titolare le persone che, nell'ambito della propria organizzazione, lo stesso responsabile autorizza al trattamento, facendosi contestualmente carico, nell'atto di designazione, di fornire adeguate istruzioni scritte alle persone autorizzate al trattamento circa le modalità del trattamento, in ottemperanza a quanto disposto dalla legge e dal presente contratto e facendosi carico altresì di garantire un'adeguata formazione in materia alle persone medesime e il successivo aggiornamento professionale;
- vincola le persone autorizzate al trattamento alla riservatezza e ad un adeguato obbligo legale di riservatezza, anche per il periodo successivo all'estinzione del rapporto di lavoro/collaborazione intrattenuto con il responsabile, in relazione alle operazioni di trattamento da esse eseguite;
- per quanto concerne i trattamenti dei dati con sistemi informatizzati, il responsabile è altresì tenuto al rispetto delle disposizioni relative alla disciplina sugli amministratori di sistema, incluse le disposizioni contenute nei provvedimenti in materia, adottati dal Garante per la protezione dei dati personali, impegnandosi a conservare gli estremi identificativi delle persone fisiche preposte quali amministratori di sistema e a fornirli e al soggetto titolare, su richiesta dei medesimi;
- informa immediatamente il soggetto titolare del trattamento qualora, a suo parere, un'istruzione violi il GDPR o altre disposizioni, nazionali o dell'URF, relative alla protezione dei dati;

- in caso di danni derivanti dal trattamento, il Responsabile è tenuto a risponderne qualora non abbia adempiuto agli obblighi della normativa *pro tempore* vigente in materia di trattamento di dati personali specificatamente diretti ai responsabili del trattamento o abbia agito in modo difforme o contrario rispetto alle presenti istruzioni del titolare;
- mette a disposizione del titolare del trattamento tutte le informazioni necessarie per dimostrare il rispetto degli obblighi in materia di tutela dei dati personali. Consente e contribuisce, con risorse a proprio carico, alle attività di revisione, compresi gli audit e le ispezioni, realizzati o richiesti dal titolare del trattamento o da un altro soggetto da questi incaricato;

Il soggetto titolare si riserva di impartire, durante il corso di svolgimento delle prestazioni oggetto del presente servizio, ulteriori istruzioni scritte che si rendano necessarie per implementare il livello di protezione dei dati.

Il responsabile è tenuto a raccogliere i dati esclusivamente per le finalità determinate, esplicite e legittime collegate ai servizi di cui al presente contratto e a trattare i dati in modo che non sia incompatibile con tali finalità.

Le parti si danno atto che le categorie di dati oggetto di trattamento riguardano gli utenti dei Servizi di Agenzia per la Casa.

Le categorie di dati personali particolari oggetto di trattamento in relazione ai servizi resi sono:

- dati anagrafici dei fruitori dei servizi e dei loro familiari di riferimento;
- dati relativi a diete personalizzate di carattere sanitario ed etico-religioso;
- dati relativi alla condizione di disabilità ai sensi della L. 104/1992.

L'Unione della Romagna Faentina dà atto che i dati che vengono trasmessi al Responsabile del trattamento sono pertinenti e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono stati raccolti e successivamente trattati.

In ogni caso, i dati personali, oggetto delle operazioni di trattamento affidate al responsabile devono essere raccolti e trattati rispettando ogni prescrizione normativa e regolamentare e, per l'effetto devono essere, a cura del responsabile del trattamento:

- a) trattati in modo lecito, corretto e trasparente nei confronti dell'interessato ("liceità, correttezza e trasparenza");
- b) raccolti per le finalità determinate, esplicite e legittime sopra indicate, e successivamente trattati in modo che non sia incompatibile con tali finalità;
- c) adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati ("minimizzazione dei dati");
- d) esatti e, se necessario, aggiornati;
- e) devono essere adottate tutte le misure ragionevoli per cancellare o rettificare tempestivamente i dati inesatti rispetto alle finalità per le quali sono trattati ("esattezza");
- f) conservati in una forma che consenta l'identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità per le quali sono trattati. Le parti si danno atto che i dati personali possono essere conservati per periodi più lunghi a condizione che siano trattati esclusivamente a fini di archiviazione nel pubblico interesse, di ricerca scientifica o storica o a fini statistici, conformemente all'articolo 89, paragrafo 1, fatta salva l'attuazione di misure tecniche e organizzative adeguate richieste dal presente regolamento a tutela dei diritti e delle libertà dell'interessato ("limitazione della conservazione");

g) trattati in maniera da garantire un'adeguata sicurezza dei dati personali, compresa la protezione, mediante misure tecniche e organizzative adeguate, da trattamenti non autorizzati o illeciti e dalla perdita, dalla distruzione o dal danno accidentali ("integrità e riservatezza").

Tutte le comunicazioni in materia di protezione dei dati personali devono essere inviate all'Unione della Romagna Faentina nella persona della Dirigente del Settore Servizi alla Comunità - Dott.ssa Antonella Caranese, antonella.caranese@romagnafaentina.it.

Nel caso di violazione dei dati (*data breach*) di cui venga a conoscenza il Responsabile del trattamento, lo stesso dovrà darne tempestiva comunicazione al soggetto titolare, ai sensi dell'art. 33 p.1-2 del GDPR, ai recapiti sopra indicati e mediante invio all'indirizzo PEC: pec@cert.romagnafaentina.it utilizzando specifica modulistica. Si precisa altresì che il Responsabile protezione dati (DPO) per il Titolare è Dott. Stefano Manzelli.

**Fondazione Abitare ETS non potrà conservare copia di dati e programmi dell'Unione, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza della Convenzione e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'Unione.**

#### **ART. 11 – DURATA, RISOLUZIONE E CONTROVERSIA CON L'UTENZA**

La presente Convenzione ha durata di **tre anni con decorrenza dal 1° dicembre 2023 fino al 31 dicembre 2026**, termine decorso il quale le parti potranno rinnovare per ulteriori anni 5 (cinque) la presente, tramite un nuovo atto che tenga conto delle mutate esigenze e del quadro normativo.

Le parti convengono che la presente Convenzione potrà comunque essere disdetta da una delle stesse in ogni momento previo preavviso di 6 (sei) mesi, ovvero in caso di gravi inadempienze, oppure risolta consensualmente dalle parti.

In caso di mancato rinnovo o di anticipata estinzione della presente Convenzione, tutti gli obblighi e tutte le facoltà che la presente Convenzione attribuisce a Fondazione Abitare ETS saranno automaticamente trasferiti all'Unione della Romagna Faentina.

In caso, a seguito di inefficacia di tutte le misure in via bonaria e previste dalla Carta dei Servizi attuate dalla Fondazione Abitare ETS, insorgessero motivi di contenzioso con i proprietari e/o gli utilizzatori non più risolvibili da Fondazione Abitare ETS, quest'ultima concorda con l'Unione della Romagna Faentina come procedere e le relative spese saranno a carico dell'Unione della Romagna Faentina.

#### **ART. 12 – OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

Fondazione Abitare ETS assume l'impegno di rispettare tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari specificamente sanciti dalla Legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive disposizioni interpretative e modificative di cui al D.L. 12 novembre 2010 n. 187, adottando tutte le misure applicative ed attuative conseguenti.

È fatto, perciò, obbligo a Fondazione Abitare ETS di utilizzare per tutti i movimenti finanziari riferibili alla presente convenzione, conformemente a quanto previsto dall'art. 3, comma. 1, Legge n. 136/2010, uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la società Poste italiane S.p.A, dedicati, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche ovvero utilizzati anche promiscuamente per più commesse pubbliche. Sui medesimi conti possono essere effettuati movimenti finanziari anche estranei alle commesse pubbliche comunicate.

I pagamenti e le transazioni afferenti al presente capitolato dovranno essere registrati su tali conti correnti dedicati ed essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni.

Parimenti, i pagamenti destinati a dipendenti, consulenti e fornitori di beni e servizi rientranti tra le spese generali nonché quelli destinati alla provvista di immobilizzazioni tecniche dovranno essere eseguiti tramite il conto corrente dedicato, anche con strumenti diversi dal bonifico bancario o postale purché idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per l'intero importo dovuto, anche se non riferibile in via esclusiva alla realizzazione degli interventi affidati.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, Fondazione Abitare ETS dovrà riportare negli strumenti di pagamento, in relazione a ciascuna transazione riferibile alla presente convenzione, il seguente codice identificativo di gara (**CIG**) **ZB83D5AB7**.

In ottemperanza agli obblighi di cui all'art. 3, co. 1, della Legge n. 136/2010, Fondazione Abitare ETS si impegna a comunicare gli estremi del conto corrente su cui effettuare tutti i pagamenti relativi alla convenzione in oggetto.

In caso di variazione del conto corrente, così come previsto dall'art. 3, co. 7, della Legge n. 136/2010, Fondazione Abitare ETS dovrà trasmettere apposita comunicazione circa il nuovo conto corrente e le persone delegate ad operare su di esso, entro sette giorni.

La variazione delle persone delegate ad operare sul conto corrente dedicato di cui sopra dovrà essere tempestivamente notificata all'Unione.

Le parti convengono di escludere, in sede di esecuzione della presente convenzione, ogni cessione di credito diversa da quelle effettuate con banche o intermediari

finanziari disciplinati dalle leggi in materia bancaria e creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti d'impresa.

L'eventuale cessione notificata in violazione al committente è in ogni caso priva di effetti nei confronti del debitore ceduto, con piena ed esclusiva responsabilità del soggetto convenzionato nei confronti del cessionario. Si applica il comma 12 dell'art. 120 del D.Lgs. n. 36/2023 e l'art. 6 dell'Allegato II.14 al medesimo D.Lgs. n. 136/2023.

La normativa sulla tracciabilità si applica anche ai movimenti finanziari relativi ai crediti ceduti: conseguentemente il cessionario deve comunicare all'Amministrazione gli estremi identificativi del conto corrente dedicato, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso, nonché, al fine di garantire la piena tracciabilità di tutte le operazioni finanziarie, è tenuto ad indicare il codice identificativo di gara (CIG), e, ove obbligatorio, il codice unico di progetto (CUP), e ad effettuare i pagamenti all'esecutore cedente sui conti correnti dedicati mediante bonifico bancario o postale.

L'esecutore dichiara di conoscere la norma che prevede la risoluzione del contratto ovvero la revoca dell'autorizzazione al subcontratto nonché l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui alla legge 136/2010 e successive modificazioni, qualora venga effettuata una movimentazione finanziaria (in entrata o in uscita) senza avvalersi degli intermediari e dei conti dedicati di cui all'art. 3 della legge citata.

Per quanto non disciplinato espressamente dal presente articolo si rinvia alla Legge n. 136/2010 e alle successive disposizioni interpretative e modificative di cui al D.L. 12 novembre 2010 n. 187, convertito dalla L. 17 dicembre 2010, n. 217.

### **ART. 13 - DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente accordo deve sempre interpretarsi in conformità al Regolamento attuativo locale approvato con delibera di Consiglio di Unione n. 49 del 29.11.2023 ed al Regolamento attuativo regionale approvato con DGR n. 25 del 12.06.2023 ed ogni norma con essi incompatibile deve intendersi nulla e non applicabile. Per quanto non disposto né dal presente regolamento né dal regolamento regionale valgono le norme del Codice civile e le leggi dello Stato.

#### **ART. 14 - DEFINIZIONE CONTROVERSIE**

Per le controversie inerenti all'esecuzione della presente convenzione le parti convengono che sarà competente il Foro di Ravenna; nelle more della definizione della controversia l'Agenzia non potrà in alcun modo interrompere le proprie prestazioni e dovrà assicurare ogni attività necessaria all'attuazione del Programma. Le parti convengono, altresì, di escludere il conferimento della questione ad arbitri.

#### **ART. 15 - SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE**

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 82, comma 5, D.lgs 117/2017 e viene registrato in misura fissa ai sensi dell'art. 82, comma 3, D.lgs. 117/2017 in quanto trattasi di convenzione stipulata con ente del Terzo settore iscritto al RUNTS.

Le spese tutte della presente Convenzione, inerenti e conseguenti, sono a carico dei contraenti nella misura del 50% ciascuno.

Letto, confermato e sottoscritto,

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**

**FONDAZIONE ABITARE ETS**

La Dirigente dell'Area Servizi alla Comunità

Il Presidente

*Antonella Caranese*

*Alberto Gentili*

*documento sottoscritto digitalmente*





## AGENZIA PER LA CASA UNIONE ROMAGNA FAENTINA REGOLAMENTO ATTUATIVO

(Approvato con Deliberazione di Consiglio n. del)

### 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:  $ISE = \text{Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs)} + 20\% \text{ Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)}$ .

# PIANO DI GESTIONE

## AGENZIA PER LA CASA DELL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

All. "2"  
Rep. A.R. 20/2024

Con convenzione stipulata in data 01/02/2024, con validità differita dal 01/12/2023, l'Unione della Romagna Faentina (nel prosieguo anche URF o Unione) ha affidato a Fondazione Abitare ETS (nel prosieguo anche FA) la gestione del servizio di Agenzia per la Casa nei territori dei propri Comuni, così come previsto dal Programma regionale "Patto per la Casa Emilia-Romagna" (nel proseguo anche Programma), ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 960/2023.

Fondazione Abitare svolgerà la propria attività nella c.d. "Modalità B" consentita dal Programma e che prevede in sintesi:

- che il Proprietario stipuli il contratto di locazione direttamente con l'Utilizzatore;
- che l'Agenzia svolga un ruolo di supporto per Proprietari e Utilizzatori, fornendo loro specifici livelli di servizio e garanzie.

Il presente **PIANO DI GESTIONE** ha lo scopo di (i) **definire le modalità di svolgimento delle attività di Fondazione Abitare ETS in esecuzione della suddetta Convenzione**, (ii) **stabilire una prassi operativa nell'organizzazione e gestione delle attività suddette** e (iii) **regolamentare i rapporti tra Fondazione Abitare e Unione nell'ambito della Convenzione stessa e per tutto il suo periodo di validità**, ricompreso fra il 1° dicembre 2023 e il 31 dicembre 2026.

## 1. DEFINIZIONI

**Programma:** il Programma Regionale "Patto per la Casa Emilia-Romagna", ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 960/2023, che intende ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni concordati, favorendo, prioritariamente, l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente e il sostegno della cosiddetta "fascia intermedia" di reddito.

**Unione della Romagna Faentina:** è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma "Patto per la Casa" che affida il servizio di Agenzia per la Casa verificando, controllando e vigilando sul suo operato.

**Regolamento:** si intende il Regolamento Attuativo dell'Agenzia per la Casa approvato con Deliberazione dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina n. 49 del 29.11.2023.

**Convenzione:** si intende la Convenzione stipulata in data 01/02/2024 con validità differita dal 01/12/2023 fra l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina e la Fondazione Abitare ETS per l'affidamento del servizio di Agenzia per la Casa nei territori dei propri Comuni.

**Agenzia per la Casa:** si intende Fondazione Abitare ETS, soggetto privato del Terzo Settore, al quale l'Unione della Romagna Faentina ha affidato, il servizio a supporto di Proprietari e Utilizzatori, fornendo loro specifici livelli di accompagnamento e garanzie per il perseguimento degli obiettivi del Programma Regionale.

**Canoni concordati:** si intendono i canoni di locazione derivanti dagli accordi territoriali vigenti nei territori dell'Unione della Romagna Faentina.



**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 (nel testo, i termini “Proprietario” e “Proprietari” afferiscono pariteticamente anche ai termini “Proprietaria” e “Proprietarie”).

**Utilizzatori:** si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso previsti dal Programma, acquisiscono in godimento gli alloggi inseriti nelle disponibilità dal Programma stesso (nel testo, i termini “Utilizzatore” e “Utilizzatori” afferiscono pariteticamente anche ai termini “Utilizzatrice” e “Utilizzatrici”).

**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.

**Carta dei Servizi Proprietari:** il documento che indica gli impegni e i benefici per i Proprietari che aderiscono al Programma.

**Carta dei Servizi Utilizzatori:** il documento che indica gli impegni e i benefici per gli Utilizzatori degli immobili immessi nel Programma.

## AZIONE DI SUPPORTO A PROPRIETARI E UTILIZZATORI

### 2. SPORTELLO AGENZIA PER LA CASA DELL’UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

L’Agenzia usufruisce di un ufficio messo a disposizione dall’URF in comodato d’uso gratuito, attrezzato ed ammobiliato con facilities e attrezzature idonee, dotato di linea telefonica e dati.

Ogni onere di spesa, tassa o imposta direttamente o indirettamente connessa o derivante dall’utilizzo dell’ufficio è a carico dell’URF.

Tale ufficio sarà nelle disponibilità dell’Agenzia per tutta la durata della Convenzione per svolgere attività di front office e back office. L’Unione fornisce altresì un indirizzo mail ed un numero telefonico fisso e uno mobile dedicati.

La funzione dello sportello è, prioritariamente, quella di fornire adeguate informazioni a Proprietari e Utilizzatori interessati a aderire al Programma. Parallelamente, l’ufficio anzidetto rappresenta il luogo fisico dove sarà possibile candidarsi, incontrando il personale dell’Agenzia per proporre l’inserimento nel Programma del proprio immobile o chiedendo di essere iscritto nella lista per la ricerca alloggiativa.

#### **Sede:**

Fatte salve ulteriori e successive determinazioni di URF, la sede è ubicata in via Portisano n. 47 - Faenza

#### **Orari di apertura:**

saranno concordati periodicamente in riferimento all’andamento del servizio

#### **Contatto telefonico**

338 3660727

#### **Indirizzo posta elettronica**

In attesa di indicazioni da parte di URF

### 3. GESTIONE DELL'OFFERTA - PROPRIETARI

Le **offerte** che arriveranno allo sportello, telefonicamente o per posta elettronica, verranno raccolte dall'Agenzia, inserite nella propria banca dati e prese in carico dagli operatori che si attiveranno con la finalità ultima di ricevere nelle proprie disponibilità nuovi alloggi idonei ad essere concessi in locazione all'interno del Programma.

In tale fase di avvio si distinguono le seguenti azioni:

- **Primo approccio con la proprietà - valutazione di massima.** L'Agenzia al primo contatto fornisce una spiegazione sintetica del metodo operativo e del servizio svolto. Presumibilmente la proprietà accetterà di concordare una visita al proprio immobile solo dopo aver ricevuto una stima, almeno approssimativa, del canone di locazione che potrebbe esserle corrisposto. L'Agenzia compila perciò il modulo idoneo (in base all'accordo territoriale del determinato Comune) effettuando un primo screening dell'immobile stesso con le informazioni basilari. Sovente la proprietà non è in possesso della visura catastale in cui è riportata la consistenza in metri quadrati (fondamentale per la simulazione del canone); l'Agenzia può produrre tale documento in autonomia, su richiesta del Proprietario, per agevolare le verifiche e accelerare le tempistiche della possibile presa in carico rendicontando la propria prestazione all'Unione per il necessario rimborso. Segue il lavoro di compilazione del quadro per il calcolo del canone calmierato e del prospetto per la stima di massima dei costi di attivazione del contratto di locazione. I documenti redatti sono poi illustrati al Proprietario (inviati per le vie brevi e spiegati presumibilmente telefonicamente), il quale, se ritiene interessante la proposta, fissa un appuntamento per la visita al proprio immobile.
- **Sopralluogo e verifica dello stato di conservazione dell'alloggio.** Durante il sopralluogo l'Agenzia redige una sintesi dello stato dei luoghi. Raramente l'appartamento risulta subito pronto per essere locato. Con buona probabilità gli alloggi messi a disposizione del Programma saranno per lo più inutilizzati da tempo e le attività necessarie a renderli idonei alla locazione potranno essere molteplici. Nelle situazioni più favorevoli e più frequenti il Proprietario dovrà reperire i documenti attestanti la conformità degli impianti e le certificazioni energetiche, provvedere all'imbiancatura ed effettuare la pulizia dei locali. Altre volte serviranno opere straordinarie murarie e/o di adeguamento dell'impianto. L'Agenzia potrà proporre al Proprietario, che valuterà in completa libertà e autonomia, imprese idonee per la redazione dei relativi preventivi.  
La valutazione delle attività / opere / interventi / documenti necessari a rendere l'alloggio idoneo alla locazione è rimessa alla valutazione discrezionale dell'Agenzia, che, in ogni caso, esercita tale prerogativa nel perseguimento del duplice obiettivo di immettere nel programma il maggior numero possibile di alloggi e di fornire agli Utilizzatori condizioni alloggiative idonee.
- **Stima definitiva del canone.** Il sopralluogo consente all'Agenzia anche di verificare alcune caratteristiche oggettive dell'immobile e di poter calcolare in definitiva il canone di locazione agevolato, indicando il valore minimo e il valore massimo entro il quale dovrà essere compreso.
- **Accompagnamento** del Proprietario a una valutazione complessiva dei vari aspetti economici emersi (lavorazioni necessarie, canone esigibile, accesso ai fondi previsti) al fine di poter inserire l'alloggio nelle disponibilità del Programma;
- **Sottoscrizione del Modulo di Adesione al Programma.** Definito il punto precedente è possibile formalizzare l'adesione al Programma tramite l'accettazione da parte del proprietario del Modulo apposito, con l'indicazione, in particolare, del canone di locazione ricercato e dell'eventuale ricorso



alle risorse messe a disposizione dall'Unione tramite il Fondo dedito per adeguare l'alloggio rispetto agli standard locativi stabiliti dall'Agenzia e dare avvio al rapporto di locazione.

#### 4. GESTIONE DELLA DOMANDA - UTILIZZATORI

Le richieste abitative che arriveranno allo sportello, previo appuntamento concordato telefonicamente, verranno raccolte dall'Agenzia, inserite nella propria banca dati e prese in carico dagli operatori che si attiveranno con la finalità ultima di addivenire, nel più breve tempo possibile, all'abbinamento con uno degli alloggi che si saranno resi disponibili.

La lista di Utilizzatori non è soggetta a scadenza. Tuttavia, i soggetti che richiedono l'ammissione al Programma sono tenuti a segnalare, con cadenza almeno annuale, il permanere delle proprie esigenze abitative ed eventuali variazioni dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'ammissione.

La mancata segnalazione annuale non comporta la cancellazione dalla lista. Tuttavia, nello svolgimento delle attività di matching di propria competenza, l'Agenzia valuterà prioritariamente i soggetti che hanno provveduto all'aggiornamento annuale. La mancata segnalazione per tre anni consecutivi comporta l'archiviazione della domanda.

È data facoltà al Proprietario di proporre all'Agenzia uno o più Utilizzatori ai quali intende prioritariamente concedere in locazione il proprio immobile. L'abbinamento sarà consentito dall'Agenzia sulla sola base della positiva verifica del possesso, da parte dell'Utilizzatore proposto, dei requisiti oggettivi e soggettivi per accedere al Programma (vedere "Carta dei Servizi Utilizzatori"), senza ulteriori valutazioni di carattere comparativo fra i requisiti e le esigenze dell'Utilizzatore proposto dal Proprietario e quelli degli altri già presenti nella lista.

In tale fase di avvio si distinguono le seguenti azioni:

- Primo contatto, in genere telefonico, nel quale vengono fornite informazioni sommarie sull'adesione al Programma e viene fissato un appuntamento presso lo sportello dell'Agenzia per la Casa;
- Appuntamento per gli approfondimenti con consegna della Carta dei Servizi Utilizzatori e la raccolta della documentazione necessaria;
- Verifica in back office della condizione reddituale e definizione del canone massimo sostenibile.

#### 5. ABBINAMENTO

La fase di abbinamento (cd. "matching") non prevede la formazione di graduatorie rigidamente predeterminate, ma è operata al fine di definire, sulla base di una valutazione discrezionale dell'Agenzia stessa riferita al possesso dei requisiti e degli elementi di priorità stabiliti nel Regolamento Attuativo, il miglior incrocio tra domanda e offerta, con riferimento anche alle condizioni di sostenibilità economica finanziaria del Programma e alle oggettive condizioni dei Nuclei Familiari che si sono candidati (es. numero dei componenti del nucleo, dimensioni dell'alloggio, distanza dal luogo di lavoro e di istruzione, ecc.).

Qualora i candidati Utilizzatori di un determinato alloggio si trovassero nella medesima situazione reddituale, l'Agenzia accerterà con maggiori livelli di dettaglio le condizioni di sostenibilità della locazione (es. la stabilità dei redditi percepiti, il numero di soggetti percipienti reddito rispetto al numero di componenti, ecc.)

In ogni caso l'attività di assegnazione è improntata a principi di equità e non discriminazione, in conformità alle diverse istanze sociali presenti nel territorio.





Se l'Utilizzatore ha fatto altresì domanda di assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, verrà escluso dal Programma qualora ne risultasse assegnatario. I requisiti oggettivi, soggettivi, reddituali e di sostenibilità economica della locazione sono definiti nel Regolamento.

Eseguito il matching più appropriato, l'Agenzia programma un incontro congiunto tra le parti per avviare il confronto finalizzato alla stipula del contratto di locazione.

## 6. GESTIONE CONTRATTI TRA PROPRIETARIO E UTILIZZATORE

L'Agenzia fornirà al Proprietario e all'Utilizzatore il format del contratto di locazione agevolato e del modulo di asseverazione, relativo agli accordi territoriali dello specifico Comune d'interesse.

I patti, le condizioni ed i profili normativi che regolano il rapporto di locazione debbono essere quelli contenuti nel format contrattuale fornito dall'Agenzia e non sono oggetto di trattativa fra le parti.

La consegna dell'alloggio all'Utilizzatore ha per presupposto l'accertamento in contraddittorio mediante apposito verbale, dello stato di fatto dell'alloggio e, nel caso, dell'arredamento e delle dotazioni di cui dispone, anche tramite apposita documentazione fotografica.

Il Proprietario o l'Utilizzatore potranno:

- Provvedere in autonomia (o l'uno, o l'altro) alla compilazione del contratto, all'asseverazione della sua conformità rispetto agli Accordi Territoriali in essere (presso una delle organizzazioni preposte a tale funzione) ed alla registrazione (presso l'Agenzia delle Entrate), conservandone una copia ciascuno e impegnandosi a consegnarne copia registrata anche all'Agenzia. I costi relativi a queste azioni saranno sostenuti a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore);

*Oppure*

- Delegare l'Agenzia a svolgere le azioni di cui sopra, la quale consegnerà copia registrata ad ognuno. I costi di tali servizi saranno comunicati alle parti prima della stipula del contratto e saranno divisi a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore).

È data facoltà al Proprietario di utilizzare, a rimborso del costo a suo carico, il Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi, indicando all'Agenzia l'esercizio di tale facoltà all'atto della sottoscrizione del modulo di adesione al Programma del Proprietario. In tale circostanza, l'Agenzia procederà come indicato al Successivo punto 7.

Il contratto registrato sarà trasmesso senza indugio dall'Agenzia a URF, la quale a sua volta provvederà all'immediato trasferimento delle somme destinate ad alimentare i fondi stabiliti dal Regolamento e dalla Convenzione, come definito nei punti successivi.

## 7. CREAZIONE E ALIMENTAZIONE DEI FONDI

Il Regolamento e la Convenzione prevedono che, per ogni contratto di locazione stipulato nell'ambito del Programma, URF è tenuta a trasferire all'Agenzia le somme destinate alla costituzione dei fondi per tutta la durata del contratto stesso, al fine di consentire all'Agenzia di disporre anticipatamente delle risorse eventualmente necessarie.

Tali fondi sono:

- 1) Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (in breve "**Fondo Manutenzioni**")
- 2) Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali (in breve "**Fondo Morosità e Contenzioso**")

3) Fondo per la riduzione del canone di locazione (in breve “**Fondo Canone**”), se e nella misura in cui tale riduzione spetti all’Utilizzatore.

Dal punto di vista contabile, l’Agenzia costituirà i fondi distinguendoli per ogni singolo contratto ed annotando di volta in volta, per cassa, la loro movimentazione, con precisi riferimenti ai documenti di spesa ed alle operazioni bancarie eseguite.

Dal punto di vista finanziario, i fondi confluiranno in un unico conto corrente dedicato appositamente predisposto dall’Agenzia, che sarà movimentato con le modalità, con le procedure autorizzative e secondo le attribuzioni di responsabilità già adottate dalla Fondazione Abitare nell’ambito delle sue ordinarie attività statutarie.

Avvenuta la trasmissione ad URF della copia del contratto di locazione registrato, URF trasferirà senza indugio sul conto dedicato, mediante un unico bonifico:

- 1) La somma destinata ad alimentare il Fondo Manutenzioni, pari a € 6.000;
- 2) La somma destinata ad alimentare il Fondo Morosità e Contenzioso, pari a € 4.000 (ovvero € 5.000 nel caso in cui il canone di locazione corrisponda a quello minimo previsto dagli Accordi Territoriali);
- 3) La prima annualità del Fondo Canone, nel caso in cui spetti all’Utilizzatore la riduzione del canone prevista dal Regolamento e dalla Convenzione. Le successive annualità saranno richieste dall’Agenzia e versate da URF in esito alla verifica annuale in capo all’Utilizzatore della permanenza dei requisiti previsti per beneficiare della riduzione del canone.

Con cadenza trimestrale, l’Agenzia fornirà ad URF un rendiconto sull’utilizzo dei fondi.

## 8. UTILIZZO DEI FONDI

### 8.1 FONDO MANUTENZIONI

Il Fondo copre i costi di eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell’alloggio, in fase di attivazione, di conduzione e di chiusura del contratto di locazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

#### Fase di avvio del contratto di locazione

- Ottenimento delle dichiarazioni di conformità dell’impianto elettrico e dell’impianto idraulico;
- Ottenimento della certificazione energetica;
- Modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- Registrazione del contratto ed eventuali spese relative;

#### Fase di conduzione del contratto di locazione

- Manutenzioni di tipo straordinario e/o per interventi urgenti e indifferibili, comprese eventuali verifiche e/o perizie tecniche propedeutiche agli interventi stessi;

#### Fase di chiusura del contratto di locazione

- 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 e modalità di utilizzo**

Il contributo può essere riconosciuto al **Proprietario**, fino alla concorrenza del massimale previsto, qualora egli provveda in proprio all’esecuzione delle attività di cui sopra.

**Il contributo è sempre concesso a titolo di rimborso ed erogato solo previa rendicontazione delle spese, preventivamente autorizzate dall’Agenzia sia in relazione alla loro necessità, sia in relazione alla loro congruità rispetto ai prezzi di mercato.** L’effettivo sostenimento delle spese è documentato dal Proprietario mediante la

produzione delle fatture quietanzate con allegato il pagamento tracciato. Le eventuali quote eccedenti il massimale restano a carico del proprietario.

Nel caso in cui l'intervento del Fondo sia richiesto dal Proprietario nella fase di avvio del contratto, l'erogazione delle somme a rimborso è sempre subordinata all'accettazione da parte del Proprietario della Carta dei Servizi Proprietario e alla sottoscrizione del Modulo di adesione al Programma con l'impegno a mettere l'alloggio a disposizione del Programma stesso, anche nel caso in cui, per qualunque ragione, il rapporto di locazione con il primo Utilizzatore dovesse concludersi in anticipo rispetto alla sua naturale scadenza, sino al completamento di almeno un ciclo locativo di 3 anni più 2.

Nel caso in cui l'alloggio fosse sottratto anticipatamente alla disponibilità del Programma, il Proprietario è tenuto alla restituzione dell'intera somma erogata a valere sul Fondo.

Laddove l'intervento per il quale viene richiesta l'attivazione del fondo di cui al presente paragrafo possa godere di forme di incentivazione di qualunque genere a beneficio del proprietario (quali, ad esempio, sgravi fiscali previsti dalle normative vigenti), o di indennizzi assicurativi, il contributo può riguardare esclusivamente la quota di spesa non coperta o copribile dall'incentivo o dall'indennizzo assicurativo.

L'insorgenza del diritto del Proprietario all'utilizzo del fondo è subordinata al versamento da parte di URF delle somme necessarie alla sua costituzione, come previsto al precedente punto 7.

Le somme erogate dal fondo vengono riconosciute al Proprietario esclusivamente mediante bonifico bancario.

### **Massimale previsto**

€ 6.000 riferiti a ciascun contratto di locazione tra Proprietario e Utilizzatore.

### **Durata**

Il fondo resta accantonato e utilizzabile per tutta la durata del contratto di locazione tra Proprietario e Utilizzatore. Al termine di tale periodo in caso di mancato rinnovo dell'adesione al Programma le somme afferenti al fondo e rimaste inutilizzate saranno restituite a URF entro i successivi 90 giorni, con le modalità che saranno indicate da URF medesima.

## **8.2 FONDO MOROSITÀ E CONTENZIOSO**

---

Il Programma e la Convenzione prevedono, per ogni contratto di locazione stipulato nell'ambito del Programma medesimo, la costituzione di un fondo che permetta:

- a) La copertura di mensilità del canone eventualmente non corrisposte dall'Utilizzatore al Proprietario;
- b) La copertura di spese condominiali eventualmente non corrisposte dall'Utilizzatore al Condominio;
- c) La copertura degli oneri necessari per la riduzione in pristino dell'alloggio a seguito di eventuali danni ad esso arrecati durante la locazione, con dolo o colpa, da parte dell'Utilizzatore;
- d) La copertura di spese legali necessarie per la soluzione dell'eventuale contenzioso con l'Utilizzatore.

Le voci di cui ai punti a) e b) sono rispettivamente determinate sulla base del contratto di locazione e del piano di riparto delle spese condominiali.

Le voci di cui ai punti c) e d) vengono erogate a titolo di rimborso, solo previa rendicontazione delle spese, preventivamente autorizzate dall'Agenzia sia in relazione alla loro necessità, sia in relazione alla loro congruità rispetto ai prezzi di mercato. L'effettivo sostenimento delle spese è documentato dal Proprietario mediante la produzione delle fatture quietanzate con allegato il pagamento tracciato.

### **Condizioni e modalità di utilizzo**

Il Fondo viene attivato su richiesta del Proprietario, che è tenuto a:

- Segnalare tempestivamente all'Agenzia gli eventuali inadempimenti e le eventuali criticità riferibili alla responsabilità dell'Utilizzatore;

- Laddove possibile e utile, fornire all’Agenzia documenti e riferire circostanze di fatto a conferma della segnalazione;
- Comunicazione scritta (raccomandata postale, mail o messaggio whatsapp) del Proprietario all’Agenzia nel caso in cui l’Utilizzatore protraesse il suo inadempimento per due mesi successivi. Tale comunicazione dovrà avvenire entro il terzo giorno successivo al compimento del secondo mese in cui si è verificato l’inadempimento.

L’attivazione del Fondo Morosità e Contenzioso comporta l’obbligo per il Proprietario di attenersi alle istruzioni impartite dall’Agenzia, sia in relazione all’accettazione delle condizioni stabilite dall’Agenzia per un eventuale piano di rientro con l’Utilizzatore moroso, sia in relazione alla possibilità di intraprendere iniziative in sede giudiziaria per il recupero dei canoni e delle spese legali non corrisposte e, all’occorrenza, anche per avviare eventuali procedure di sfratto.

Il contratto di locazione tra Proprietario e Utilizzatore è l’unico strumento legale di riferimento per valutare ritardi e inadempienze.

Nel caso in cui (i) il Proprietario non segnali tempestivamente all’Agenzia l’inadempimento dell’Utilizzatore, (ii) sia rilevata dall’Agenzia l’infondatezza della segnalazione o (iii) il Proprietario non si attenga alle istruzioni fornite dall’Agenzia, il Proprietario medesimo decade dal diritto di utilizzo del Fondo, 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, con l’obbligo per il Proprietario di restituire all’Agenzia le somme che, a valere sul fondo medesimo, l’Agenzia abbia già erogato al Proprietario stesso.

L’insorgenza del diritto del Proprietario all’utilizzo del fondo è subordinata al versamento da parte di URF delle somme necessarie alla sua costituzione, come previsto al precedente punto 7.

Le eventuali voci di costo eccedenti i massimali previsti restano a carico del Proprietario.

Nel caso in cui l’Agenzia abbia erogato, a valere sul Fondo, somme a qualunque titolo, le eventuali somme recuperate nell’ambito di eventuali piani di rientro con l’Utilizzatore o in esito ad iniziative di tipo giudiziario intraprese dal Proprietario su indicazione dell’Agenzia, saranno retrocesse al Fondo stesso, sino alla concorrenza delle somme erogate.

### **Massimali**

- € 4.000 riferiti a ciascun contratto di locazione sottoscritto
- € 5.000 riferiti a ciascun contratto di locazione sottoscritto nel caso in cui il Proprietario proponga quale canone il valore minimo previsto dagli accordi territoriali.

Qualora l’accordo territoriale applicabile ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 non preveda un range variabile tra un valore minimo ed un valore massimo, le ulteriori agevolazioni di cui al presente punto sono riconosciute a patto che, rispetto al valore previsto dall’accordo territoriale, il proprietario offra una riduzione di almeno il 15%.

### **Durata**

Il fondo resta accantonato e disponibile tutta la durata del contratto di locazione e dei successivi rinnovi.

Al termine della locazione, o al venir meno della Convenzione, le somme afferenti al fondo e rimaste inutilizzate, previa rendicontazione, saranno restituite a URF entro i successivi 90 giorni, con le modalità che saranno indicate da URF medesima.

La disposizione di cui al punto precedente non si applica (e le somme non utilizzate resteranno a disposizione del fondo) nel caso in cui, al momento dell’estinzione del rapporto contrattuale, sia pendente un giudizio fra Proprietario ed Utilizzatore in relazione a tale rapporto.

### 8.3 FONDO CANONE

Il Programma prevede che, allo scopo di ridurre ulteriormente il rischio di morosità dell'Utilizzatore, questi possa beneficiare, al verificarsi di determinate condizioni, di una riduzione del canone di locazione, così come determinato in applicazione degli Accordi Territoriali.

#### **Condizioni e modalità di utilizzo**

L'Utilizzatore è ammesso a beneficiare della riduzione del canone in relazione alla sua fascia di reddito ISEE. La riduzione spettante è quella che consente di ridurre l'incidenza del canone annuo sul Reddito Familiare Netto sino alle seguenti percentuali:

- $9.360 < ISEE \leq 20.000$  - Il canone non può superare il 30% del reddito familiare netto e può essere ridotto fino ad una incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto.
- $20.000 < ISEE \leq 35.000$  - Il canone non può superare il 40% del reddito familiare netto e può essere ridotto fino ad una incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto.

Il permanere o l'insorgenza delle condizioni che danno diritto alla riduzione del canone e l'importo della riduzione spettante a valere sul fondo relativo sono **verificati annualmente dall'Agenzia**, nei trenta giorni antecedenti al compimento di ciascuna annualità del contratto, previa presentazione da parte dell'Utilizzatore del modello ISEE. La mancata presentazione dello stesso da parte dell'Utilizzatore comporta la mancata erogazione del contributo fino alla regolarizzazione della propria posizione nell'annualità in corso.

Gli esiti della verifica saranno comunicati senza indugio a URF per il trasferimento della successiva annualità del Fondo Canone, come previsto al precedente punto 7.

La calmierazione è operata direttamente dall'Unione della Romagna Faentina per tramite dell'Agenzia, la quale verserà direttamente all'Utilizzatore, con le risorse provenienti dal fondo, una quota del canone di locazione convenuto, di importo pari alla riduzione del canone spettante.

L'insorgenza del diritto dell'Utilizzatore all'utilizzo del Fondo Canone è subordinata al versamento annuale da parte di URF delle somme necessarie alla sua costituzione, come previsto al precedente punto 7.

#### **Massimale previsto**

Il Fondo Canone può essere utilizzato, in ogni caso, fino alla concorrenza dei seguenti massimali:

9.360 < ISEE ≤ 20.000.....	€ 2.000,00
20.000 < ISEE ≤ 35.000.....	€ 1.500,00

La riduzione è riconosciuta solo per la durata del contratto (3 anni) e del primo rinnovo (+ 2). Nel secondo rinnovo (ulteriori +2) è riconosciuta solo al 50%. Dal terzo rinnovo (quindi dall'ottavo anno) il contributo non verrà più riconosciuto.

#### **Durata**

Il fondo resta accantonato e disponibile tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi (3+2+2).

Date le condizioni e le modalità di utilizzo del Fondo, non è prevista la giacenza di somme residue non utilizzate a fine locazione. Salvo il caso di interruzione anticipata della locazione. In questo caso le somme afferenti al fondo e rimaste inutilizzate, previa rendicontazione, saranno restituite a URF entro i successivi 90 giorni, con le modalità che saranno indicate da URF medesima.

## 9. SERVIZIO PER L'AVVIO DEI CONTRATTI

L'Agenzia, al momento dell'avvio del contratto di locazione tra le parti, può svolgere le attività di cui al punto 5 e 6 del presente documento.

## 10. SERVIZIO DURANTE LA CONDUZIONE DEI CONTRATTI

L'Agenzia, al momento dell'avvio del contratto di locazione tra le parti, può svolgere le attività:

### **Supporto al Proprietario nella gestione dell'alloggio e dell'Utilizzatore**

- L'Agenzia è referente del Proprietario e dell'Utilizzatore in relazione ad ogni vicenda inerente all'esecuzione del contratto di locazione e viene da questi contattata in caso di necessità sopraggiunta;
- L'Agenzia provvede a verificare le criticità emerse, a comprenderne le cause e a individuare le figure specializzate necessarie a risolverle. Il Proprietario sarà interessato solo laddove sia necessario in termini contrattuali e in riferimento alle finalità ed alle modalità attuative del Programma.
- L'Agenzia informa e accompagna il Proprietario in merito alla possibilità di poter usufruire delle risorse messe a disposizione dal Programma per gli interventi a suo carico che si rendessero necessari (paragrafo 3.3.1).

### **Mediazione sociale**

L'Agenzia svolge un ruolo di mediazione tra Proprietari, Utilizzatori, Condomini, Amministratori Condominiali e vicinato, a supporto di situazioni relazionali complesse che potrebbero verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto di locazione all'interno del Programma, ferme restando le prerogative, i diritti, le responsabilità e le facoltà che la legge attribuisce al locatore e al conduttore.

### **Supporto alle situazioni di morosità o al contenzioso fra Proprietario ed Utilizzatore**

L'Agenzia, dietro segnalazione tempestiva del Proprietario, provvede ad avviare le necessarie verifiche inerenti alla situazione di morosità che si è venuta a creare, incontrando l'Utilizzatore, predisponendo piani di rientro e mettendo a disposizione del proprietario stesso il Fondo regionale dedito.

## 11. SERVIZIO A CHIUSURA CONTRATTI

L'Agenzia, al momento della chiusura del contratto di locazione tra le parti, può svolgere le seguenti attività:

- verifica dello stato dei locali, del mobilio e delle dotazioni dell'alloggio rispetto al verbale originale stilato alla consegna dell'immobile e sottoscritto tra le parti;
- evidenzia eventuali discrepanze a carico dell'Utilizzatore invitandolo alla loro eliminazione;  
*Oppure*
- in caso di inadempienza da parte dell'Utilizzatore, ne stima il costo attraverso la raccolta di preventivi idonei e ne verifica con il Proprietario la possibilità di accedere al Fondo dedito;
- se incaricata, provvede alla chiusura definitiva del contratto e presenza alla restituzione delle chiavi dell'alloggio.

# RAPPORTI FRA FONDAZIONE ABITARE ETS E UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA

## 12. RAPPORTI ECONOMICI E RENDICONTAZIONE

I rapporti economici fra l'URF e FA sono regolati dal Regolamento dalla Convenzione, i quali attribuiscono a URF l'obbligo di rimborsare i costi sostenuti da quest'ultima in esecuzione del Programma.

La rendicontazione delle attività svolte avviene trimestralmente, salva la facoltà di FA di rendicontarla, all'occorrenza, con cadenza bimestrale o mensile.

FA entro il giorno 15 del primo mese successivo al trimestre di riferimento, rendiconta a URF l'attività svolta in attuazione del Programma, comunicando:

- 1) Le ore di lavoro svolte dai suoi operatori nelle attività oggetto del Programma, che saranno rimborsate da URF alla tariffa oraria forfettaria di € 30,00. Tale tariffa sarà aggiornata annualmente in base all'intero indice del costo della vita pubblicato dall'ISTAT.
- 2) L'impiego di automezzi (privati, o di proprietà di FA), che sarà rimborsato tramite l'applicazione delle tariffe ACI vigenti nell'anno in corso, nonché tutte le relative spese di trasferta;
- 3) Spese per acquisti direttamente imputabili alla attività di cui trattasi in esecuzione della convenzione.

Gli importi rendicontati con i criteri di cui sopra saranno trasferiti da URF a FA, mediante bonifico bancario entro la fine del primo mese successivo al trimestre di riferimento.

## 13. RELAZIONE SULL'AVANZAMENTO DEL PROGRAMMA

L'Unione esercita ogni forma di vigilanza e controllo sul rispetto delle condizioni fissate nella Convenzione, di verifica ed esame degli atti, delle informazioni e dei dati dell'attività gestionale dell'Agenzia.

FA è pertanto tenuta a sottoporre la propria attività, nel limite delle obbligazioni da essa assunte con la stipula della Convenzione, a tutti i controlli amministrativi, statistici e tecnici che l'Unione intenda eseguire. All'Unione che agisce in funzione di controllo, l'Agenzia non può opporre riserva di segretezza commerciale, intellettuale o di altra sorta in relazione alle attività svolte in esecuzione della Convenzione.

A tal fine, l'Agenzia fornisce annualmente ad URF una relazione sulle attività svolte, che conterrà, in sintesi, ed a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, i dati aggregati relativi a:

- Il numero, le caratteristiche dimensionali ed impiantistiche, la vetustà e la classe energetica degli immobili acquisti alla disponibilità del programma;
- Il numero delle domande di assegnazione complessivamente ricevute e di quelle che, alla verifica dei requisiti, sono state ammesse, le caratteristiche (in termini di provenienza, composizione e di reddito ISEE) dei nuclei famigliari ammessi nelle liste;
- Il numero dei contratti di locazione stipulati nell'ambito del programma, i canoni medi, l'incidenza sul totale dei contratti di quelli che prevedono la riduzione del canone ed il relativo importo medio, ecc.;
- Le morosità rilevate da parte degli Utilizzatori.

FA, in qualità di Agenzia, è tenuta al rispetto dei soli impegni assunti all'atto della stipula della Convenzione nelle forme e nei limiti stabiliti da quest'ultima e dal presente Piano di Gestione, e resta, pertanto, estranea agli orientamenti, alle valutazioni, alle decisioni ed agli indirizzi degli organi politici di URF.

## 14. RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

In caso di mancato rinnovo o di anticipata estinzione della presente Convenzione, tutti gli obblighi e tutte le facoltà che la presente Convenzione attribuisce a Fondazione Abitare ETS saranno automaticamente trasferiti all'Unione della Romagna Faentina, compresa la restituzione dei Fondi non utilizzati.



# CARTA DEI SERVIZI PROPRIETARI

All. "3"  
Rep. A.R. 20/2024

## 1. DEFINIZIONI

**Programma:** il Programma Regionale "Patto per la Casa Emilia-Romagna" (nel proseguo anche Programma), ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 960/2023, che intende ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni concordati, favorendo, prioritariamente, l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente e il sostegno della cosiddetta "fascia intermedia" di reddito.

**Unione della Romagna Faentina:** l'Unione della Romagna Faentina (nel proseguo anche URF o Unione) è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma che affida il servizio di Agenzia per la Casa verificando, controllando e vigilando sul suo operato.

**Regolamento:** si intende il Regolamento Attuativo dell'Agenzia per la Casa approvato con Deliberazione dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina n. 49 del 29.11.2023.

**Convenzione:** si intende la Convenzione stipulata in data 01/02/2024 con validità differita dal 01/12/2023 fra l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina e la Fondazione Abitare ETS per l'affidamento del servizio di Agenzia per la Casa nei territori dei propri Comuni.

**Agenzia per la Casa:** si intende Fondazione Abitare ETS (nel proseguo anche FA), soggetto privato del Terzo Settore, al quale l'Unione della Romagna Faentina ha affidato, il servizio a supporto di Proprietari e Utilizzatori, fornendo loro specifici livelli di accompagnamento e garanzie per il perseguimento degli obiettivi del Programma Regionale.

**Canoni concordati:** si intendono i canoni di locazione derivanti dagli accordi territoriali vigenti nei territori dell'Unione della Romagna Faentina.

**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 (nel testo, i termini "Proprietario" e "Proprietari" afferiscono pariteticamente anche ai termini "Proprietaria" e "Proprietarie").

**Utilizzatori:** si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso previsti dal Programma, acquisiscono in godimento gli alloggi inseriti nelle disponibilità dal Programma stesso (nel testo, i termini "Utilizzatore" e "Utilizzatori" afferiscono pariteticamente anche ai termini "Utilizzatrice" e "Utilizzatrici").

**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.

**Carta dei Servizi Proprietari:** Il presente documento. Esso indica gli impegni e i benefici per i Proprietari che aderiscono al Programma.

**Carta dei Servizi Utilizzatori:** il documento che indica gli impegni e i benefici per gli Utilizzatori degli immobili immessi nel Programma.

## 2. IMPEGNI RICHIESTI

L'adesione al Programma comporta per i Proprietari:

- L'obbligo di **mettere a disposizione** dell'*Agenzia per la Casa dell'Unione della Romagna Faentina* alloggi idonei alla stipula di un contratto di locazione della durata di almeno 3+2 anni, con canone concordato desunto, in riferimento alle caratteristiche dell'alloggio, dagli accordi territoriali attivi nei Comuni dell'Unione della Romagna Faentina. Il limite massimo di canone riconoscibile non può comunque eccedere il limite di € 800/mese per i Comuni capoluogo e Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) confinanti ai capoluoghi e il limite di € 650/mese per gli altri Comuni, esclusi spese condominiali ed ogni altro onere.
- L'obbligo di far fronte agli **oneri necessari** per l'attivazione e la gestione del contratto e agli oneri di manutenzione straordinaria relativi all'alloggio, eventualmente usufruendo degli appositi fondi messi a disposizione dal programma, alle condizioni da esso previste (si vedano gli specifici paragrafi);
- L'assunzione di tutti gli **obblighi**, nessuno escluso, che le leggi vigenti pongono a carico del locatore.

## 3. AGEVOLAZIONI, SERVIZI E GARANZIE OFFERTI

A fronte di tali impegni i Proprietari possono conseguire un insieme di benefici quali **agevolazioni, servizi e garanzie** consentiti dal Programma e sostenuti dall'Unione per tramite dell'Agenzia per la Casa.

### 3.1 - AGEVOLAZIONI

#### - Cedolare secca (per i soli immobili concessi in locazione da persone fisiche)

Il regime fiscale della cosiddetta "cedolare secca" è disciplinato dall'art. 3 del D.lgs. n. 23 del 2011 che così recita testualmente. "... il canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo... può essere assoggettato, in base alla decisione del locatore, ad un'imposta, operata nella forma della cedolare secca, sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione...".

Pertanto, le condizioni di fruibilità del regime alternativo sono:

- a) che il locatore sia persona fisica che non agisca in regime di impresa o di libera professione;
- b) che l'unità immobiliare locata sia abitativa e destinata ad uso abitativo.

#### - Riduzione IMU

L'Unione, così come stabilito da Programma, riconosce al Proprietario che mette l'alloggio a disposizione del Programma il diritto ad una riduzione dell'aliquota IMU, ulteriore rispetto a quella già spettante per la locazione a canone calmierato.

#### - Bonus per applicazione del canone di locazione minimo esigibile

Qualora il Proprietario applichi all'Utilizzatore il canone minimo esigibile,

*Ovvero*

Qualora il Proprietario riconosca una riduzione sul canone calmierato pari almeno al 15%, nel caso in cui l'accordo territoriale di riferimento non preveda un canone minimo ed un canone massimo, potrà beneficiare di un aumento del Fondo Morosità (v. infra)

#### 3.2.1 In fase di avvio del contratto di locazione

##### **Orientamento generale e prime valutazioni sull'immobile proposto Supporto alla verifica delle condizioni dell'alloggio proposto**

- L'Agenzia, al primo contatto, fornisce al Proprietario una spiegazione sintetica del Programma e del servizio svolto;
- Qualora il Proprietario lo richieda, produce una stima approssimativa del canone di locazione che potrebbe essergli corrisposto, compilando il modulo idoneo contenuto nell'accordo territoriale del Comune di riferimento, sulla base delle informazioni di massima ricevute. Questa stima necessita della visura catastale dell'immobile nella quale sia riportata la consistenza in metri quadrati;
- L'Agenzia illustra i documenti redatti al Proprietario per consentirgli la valutazione della proposta e dell'eventuale prosieguo.

##### **Sopralluogo e verifica dello stato di conservazione dell'alloggio**

- Qualora il Proprietario intenda approfondire l'analisi sul suo alloggio, l'Agenzia esegue un sopralluogo al fine di verificare lo stato di conservazioni e i documenti in possesso del Proprietario stesso;
- L'Agenzia esplicita al Proprietario quali siano i documenti necessari per l'adesione al Programma:

###### DOCUMENTI PERSONALI

- Documento di identità;
- Codice fiscale;
- Codice IBAN per corresponsione importo affitto mensile;

###### DOCUMENTI ALLOGGIO

- Visura con consistenza;
  - Planimetria catastale;
  - Certificazione energetica (APE);
  - Dichiarazione conformità impianto elettrico;
  - Dichiarazione conformità impianto idraulico;
  - Libretto caldaia e ultimo rapporto di intervento manutentivo;
  - Nominativo (eventuale) amministratore condominiale;
  - Ultimo prospetto (eventuale) spese di condominio;
  - Regolamento di condominio;
  - Valore immobile per polizza assicurativa;
  - Eventuale ultima ricevuta spurgo pozzetti;
  - Dati dei contatori e dei contratti utenze domestiche;
  - Attestazione di ogni onere accessorio riguardante l'alloggio e afferente al contratto di locazione, anche in forma preventiva con conguaglio periodico;
  - Ogni altra integrazione documentale che il Comune di riferimento possa richiedere al fine di emettere certificato di idoneità alloggiativa per cittadini stranieri;
- L'Agenzia esplicita quale sia lo stato dei locali richiesto per l'adesione al Programma:
    - Locali imbiancati
    - Locali puliti
    - Locali funzionali e idonei ad essere abitati
    - Locali liberi da oggetti e mobilio segnalati dall'Agenzia

Qualunque eccezione sarà valutata con accordo specifico tra Proprietario e Utilizzatore.

- L'Agenzia, a seguito del sopralluogo, redige una sintesi di quanto rilevato e segnala al Proprietario attività / opere / interventi / documenti necessari a rendere l'alloggio idoneo alla locazione. La valutazione discrezionale dell'Agenzia è in ogni caso esercitata nel perseguimento dell'obiettivo di contemperare l'esigenza di immettere nel programma il maggior numero possibile di alloggi con l'esigenza di assicurare agli Utilizzatori condizioni alloggiative adeguate.
- L'Agenzia potrà proporre al Proprietario, che valuterà in completa libertà e autonomia, imprese idonee per la redazione dei relativi preventivi.

### **Determinazione del canone**

- L'Agenzia, in seguito al sopralluogo, stima il canone di locazione concordato definitivo, indicando al Proprietario il valore minimo e il valore massimo entro il quale dovrà essere compreso;
- L'Agenzia coadiuva il Proprietario nella valutazione complessiva dei vari aspetti economici emersi al fine di soddisfare le sue esigenze e di poter inserire l'alloggio nelle disponibilità del Programma.

### **Sottoscrizione del Modulo di Adesione al Programma Patto per la Casa**

- L'Agenzia accompagna il Proprietario nella compilazione del Modulo di Adesione al Programma nel quale saranno indicati, in particolare, il canone di locazione scelto all'interno della fascia proposta e la volontà o meno di voler usufruire delle risorse messe a disposizione dal Programma per l'adeguamento dell'alloggio (paragrafo 3.3.1) e dare così avvio alla ricerca dell'Utilizzatore.

### **Supporto alla selezione dell'inquilino**

- L'Agenzia seleziona l'inquilino idoneo alle specifiche condizioni dell'alloggio proposto (localizzazione, tipologia edilizia, dimensione, canone richiesto, ecc.) dalla lista di attesa stilata, in cui sono inseriti nuclei familiari con verificata rispondenza ai requisiti fissati dal Programma. In alternativa, verifica la rispondenza ai medesimi requisiti per l'Utilizzatore proposto dal Proprietario che, qualora risulti idoneo, può avere priorità di assegnazione in risposta all'esigenza del Proprietario stesso.

L'abbinamento (cd. "Matching") fra alloggio e Utilizzatore non avviene mediante graduatorie rigidamente predeterminate, ma è operato su valutazione discrezionale dell'Agenzia, al fine di definire il miglior incrocio tra domanda e offerta. Sono tenute di riferimento per tale valutazione anche le condizioni di sostenibilità economica finanziaria del Programma e le oggettive condizioni dei Nuclei Familiari candidati (es. numero dei componenti del nucleo, dimensioni dell'alloggio, distanza dal luogo di lavoro e di istruzione, ecc.), fatto salvo il possesso dei requisiti e degli elementi di priorità stabiliti;

- Qualora i candidati Utilizzatori idonei a un determinato alloggio si trovassero nella medesima situazione reddituale, l'Agenzia accerterà con maggiori livelli di dettaglio le condizioni di sostenibilità della locazione (es. la stabilità dei redditi percepiti, il numero di soggetti percipienti reddito rispetto al numero di componenti, ecc.). In ogni caso l'attività di assegnazione sarà sempre improntata a principi di equità e non discriminazione, in conformità alle diverse istanze sociali presenti nel territorio;

- L'Agenzia, Una volta eseguito il matching più appropriato, programma un incontro congiunto tra le parti per avviare il confronto finalizzato alla stipula del contratto di locazione.

### **Supporto alla contrattualistica**

- L'Agenzia fornisce al Proprietario e all'Utilizzatore il format del contratto di locazione agevolato e del modulo di asseverazione, relativo agli accordi territoriali dello specifico Comune d'interesse;

I patti, le condizioni ed i profili normativi che regolano il rapporto di locazione dovranno essere quelli contenuti nel format contrattuale fornito dall'Agenzia e non sono oggetto di trattativa fra le parti.

La stipula del contratto di locazione e la consegna dell'alloggio all'Utilizzatore hanno per presupposto l'accertamento in contraddittorio, mediante apposito verbale, dello stato di fatto dell'alloggio e, nel caso, dell'arredamento e delle dotazioni di cui dispone, anche tramite apposita documentazione fotografica redatta sempre dall'Agenzia.

- Il Proprietario o l'Utilizzatore potranno provvedere in autonomia (o l'uno, o l'altro) alla compilazione del contratto, all'asseverazione della sua conformità rispetto agli Accordi Territoriali in essere (presso una delle organizzazioni preposte a tale funzione) ed alla registrazione (presso l'Agenzia delle Entrate), conservandone una copia ciascuno e impegnandosi a consegnarne copia registrata anche all'Agenzia. I costi relativi a queste azioni saranno divisi a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore).
- In alternativa, il Proprietario o l'Utilizzatore potranno delegare l'Agenzia a svolgere le azioni di cui sopra, la quale consegnerà copia registrata ad ognuno. I costi di tali servizi, indicati nel tariffario predisposto e che saranno comunicati alle parti prima della stipula del contratto, saranno divisi a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore).

### 3.2.1 In fase di conduzione del contratto di locazione

#### **Supporto al Proprietario nella gestione dell'alloggio e dell'Utilizzatore**

- L'Agenzia è referente del Proprietario e dell'Utilizzatore in relazione ad ogni vicenda inerente all'esecuzione del contratto di locazione e viene da questi contattata in caso di necessità sopraggiunta;
- L'Agenzia provvede a verificare le criticità emerse, a comprenderne le cause e a individuare le figure specializzate necessarie a risolverle. Il Proprietario sarà interessato solo laddove sia necessario in termini contrattuali e in riferimento alle finalità ed alle modalità attuative del Programma.
- L'Agenzia informa e accompagna il Proprietario in merito alla possibilità di poter usufruire delle risorse messe a disposizione dal Programma per gli interventi a suo carico che si rendessero necessari (paragrafo 3.3.1).

#### **Mediazione sociale**

- L'Agenzia svolge un ruolo di mediazione tra Proprietari, Utilizzatori, Condomini, Amministratori Condominiali e vicinato, a supporto di situazioni relazionali complesse che potrebbero verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto di locazione all'interno del Programma, ferme restando le prerogative, i diritti, le responsabilità e le facoltà che la legge attribuisce al locatore e al conduttore.

#### **Supporto alle situazioni di morosità o al contenzioso fra Proprietario ed Utilizzatore**

- L'Agenzia, dietro segnalazione tempestiva del Proprietario, provvede ad avviare le necessarie verifiche inerenti alla situazione di morosità che si è venuta a creare, incontrando l'Utilizzatore, predisponendo piani di rientro e mettendo a disposizione del proprietario stesso il Fondo regionale dedito (paragrafo 3.3.2).

### 3.2.3 In fase di chiusura del contratto di locazione

#### **Supporto nella conclusione del rapporto di locazione**

- L'Agenzia affianca il Proprietario e l'Utilizzatore nelle attività finalizzate alla riconsegna dell'alloggio a fine locazione e nella verbalizzazione, in contraddittorio con l'Utilizzatore, delle attività di verifica delle condizioni dell'immobile;
- L'Agenzia mette a disposizione del Proprietario le somme eventualmente ancora disponibili del Fondo Manutenzioni, alle condizioni indicate al successivo punto 3.3.1.

### 3.3 – GARANZIE E MODALITA' DI EROGAZIONE

---

#### 3.3.1 Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (in breve "Fondo Manutenzioni")

Il Fondo copre i costi di eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell'alloggio, in fase di attivazione, di conduzione e di chiusura del contratto di locazione, come a titolo esemplificativo e non esaustivo:

##### In fase di avvio del contratto di locazione:

- Ottenimento delle dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idraulico;
- Ottenimento della certificazione energetica APE;
- Modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- Registrazione del contratto ed eventuali relative spese;

##### In fase di conduzione del contratto di locazione:

- 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 di locazione:

- 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.

##### *Beneficiari*

Il contributo può essere riconosciuto al Proprietario, fino alla concorrenza del massimale previsto, qualora egli provveda in proprio (o con suoi ausiliari) all'esecuzione delle attività di cui sopra.

##### *Condizioni e modalità di utilizzo*

- Il contributo è sempre concesso a titolo di rimborso ed erogato solo previa rendicontazione delle spese, preventivamente autorizzate dall'Agenzia sia in relazione alla loro necessità, sia in relazione alla loro congruità rispetto al Prezzario delle opere pubbliche della Regione Emilia-Romagna. L'effettivo sostenimento delle spese è documentato dal Proprietario mediante la produzione delle fatture quietanzate;
- Le eventuali quote eccedenti il massimale restano a carico del Proprietario;
- Nel caso in cui l'intervento del Fondo sia richiesto dal Proprietario nella fase di avvio del contratto di locazione, l'erogazione delle somme a rimborso è sempre subordinata alla sottoscrizione da parte sua del Modulo di Adesione al Programma con l'impegno a mantenere l'alloggio a disposizione del Programma per il periodo minimo previsto (3+2 anni), anche nel caso in cui, per qualunque ragione, il rapporto di locazione con un determinato Utilizzatore dovesse concludersi in anticipo rispetto alla sua naturale scadenza;
- Laddove l'intervento per il quale viene richiesta l'attivazione del Fondo di cui al presente paragrafo possa godere di forme di incentivazione di qualunque genere a beneficio del proprietario (quali, ad esempio, sgravi fiscali previsti dalle normative vigenti), o di indennizzi assicurativi, il contributo può riguardare esclusivamente la quota di spesa non coperta o copribile dall'incentivo o dall'indennizzo assicurativo;
- L'insorgenza del diritto del Proprietario all'utilizzo del Fondo è subordinata al versamento da parte di URF delle somme necessarie alla sua costituzione;
- Le somme erogate dal Fondo vengono riconosciute al Proprietario esclusivamente mediante bonifico bancario.

##### *Massimale previsto*

€ 6.000 riferiti a ciascun contratto di locazione sottoscritto tra Proprietario e Utilizzatore.

### *Durata*

Il Fondo manutenzioni resta accantonato e disponibile per tutta la durata del contratto di locazione sottoscritto tra Proprietario e Utilizzatore e per i successivi rinnovi.

### 3.3.2 Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali (in breve “Fondo Morosità e Contenzioso”)

Il Programma e la Convenzione prevedono, per ogni contratto di locazione stipulato nell’ambito del Programma medesimo, la costituzione di un Fondo che permetta:

- a) La copertura di mensilità del canone eventualmente non corrisposte dall’Utilizzatore al Proprietario;
- b) La copertura di spese condominiali eventualmente non corrisposte dall’Utilizzatore al Condominio;
- c) La copertura degli oneri necessari per la riduzione in pristino dell’alloggio a seguito di eventuali danni ad esso arrecati durante la locazione, con dolo o colpa, da parte dell’Utilizzatore;
- d) La copertura di spese legali necessarie per la soluzione dell’eventuale contenzioso con l’Utilizzatore.

Le voci di cui ai punti a) e b) sono rispettivamente determinate sulla base del contratto di locazione e del piano di riparto delle spese condominiali.

Le voci di cui ai punti c) e d) vengono erogate a titolo di rimborso, solo previa rendicontazione delle spese, preventivamente autorizzate dall’Agenzia sia in relazione alla loro necessità, sia in relazione alla loro congruità rispetto ai prezzi di mercato. L’effettivo sostenimento delle spese è documentato dal Proprietario mediante la produzione delle fatture quietanzate.

### *Beneficiari*

Contributo riconosciuto dal Programma a tutela del Proprietario.

### *Condizioni e modalità di utilizzo*

Il Fondo viene attivato su richiesta del Proprietario, che è tenuto a:

- > Segnalazione all’Agenzia fin dalla mancata corresponsione di una mensilità di canone o di altra situazione di morosità palesatasi dell’Utilizzatore, per attenzionare gli operatori all’attivazione di procedure di controllo, verifica ed eventuale intervento;
  - > Comunicazione scritta del Proprietario all’Agenzia (entro e non oltre il secondo mese di inadempienza dell’Utilizzatore) all’aggravarsi della situazione di morosità (raccomandata postale o mail o messaggio whatsapp) che saranno il riferimento per l’effettiva presa in carico.
- L’attivazione del Fondo Morosità e Contenzioso comporta l’obbligo per il Proprietario di attenersi alle istruzioni impartite dall’Agenzia, sia in relazione all’accettazione delle condizioni stabilite dall’Agenzia stessa per un eventuale piano di rientro con l’Utilizzatore moroso, sia in relazione alla possibilità di intraprendere iniziative in sede giudiziaria per il recupero dei canoni e delle spese legali non corrisposte e, all’occorrenza, anche per avviare eventuali procedure di sfratto.
  - Il contratto di locazione tra Proprietario e Utilizzatore è l’unico strumento legale di riferimento per valutare ritardi e inadempienze.
  - L’attivazione del Fondo Morosità e Contenzioso comporta inoltre l’obbligo per il proprietario di rivolgersi, se richiesto dall’Agenzia, ai legali da quest’ultima indicati.
  - Nel caso in cui (i) il Proprietario non segnali tempestivamente all’Agenzia l’inadempimento dell’Utilizzatore, (ii) sia rilevata dall’Agenzia l’infondatezza della segnalazione o (iii) il Proprietario non si attenga alle istruzioni fornite dall’Agenzia, il Proprietario medesimo decade dal diritto di utilizzo del



Fondo, 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, con l'obbligo per il Proprietario di restituire all'Agenzia le somme che, a valere sul Fondo medesimo, l'Agenzia abbia già erogato al Proprietario stesso.

- L'insorgenza del diritto del Proprietario all'utilizzo del fondo è subordinata al versamento da parte di URF delle somme necessarie alla sua costituzione.
- Le eventuali voci di costo eccedenti i massimali previsti restano a carico del Proprietario.
- Nel caso in cui l'Agenzia abbia erogato, a valere sul Fondo, somme a qualunque titolo, le eventuali somme recuperate nell'ambito di eventuali piani di rientro con l'Utilizzatore o in esito ad iniziative di tipo giudiziario intraprese dal Proprietario su indicazione dell'Agenzia, saranno retrocesse al Fondo stesso, sino alla concorrenza delle somme erogate.

#### *Massimali previsti*

- € 4.000 riferiti a ciascun contratto di locazione sottoscritto tra Proprietario e Utilizzatore e per l'intera sua durata;
- € 5.000 riferiti a ciascun contratto di locazione sottoscritto tra Proprietario e Utilizzatore o e per l'intera sua durata nel caso in cui il Proprietario proponga quale canone il valore minimo previsto dagli accordi territoriali. Qualora l'accordo territoriale applicabile ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 non preveda un range variabile tra un valore minimo ed un valore massimo, le ulteriori agevolazioni di cui al presente punto sono riconosciute a patto che, rispetto al valore previsto dall'accordo territoriale, il proprietario offra una riduzione di almeno il 15%.

#### *Durata*

- Il fondo resta accantonato e disponibile tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi.
- Al termine della locazione, o al venir meno della Convenzione, le somme afferenti al fondo e rimaste inutilizzate, previa rendicontazione, saranno restituite a URF entro i successivi 90 giorni, con le modalità che saranno indicate da URF medesima,
- La disposizione di cui al punto precedente non si applica (e le somme non utilizzate resteranno a disposizione del Fondo) nel caso in cui, al momento dell'estinzione del rapporto contrattuale, sia pendente un giudizio fra Proprietario ed Utilizzatore in relazione a tale rapporto.

#### 3.3.3 Fondo per la riduzione del canone di locazione (in breve "Fondo Canone")

Il Programma e la Convenzione prevedono altresì la possibilità di un'ulteriore calmierazione del canone di locazione richiesto dal Proprietario a beneficio diretto dell'Utilizzatore e indiretto del Proprietario stesso che può avvalersi di maggiori garanzie circa la sostenibilità economica del conduttore, allontanando ulteriormente il rischio di morosità. Tale Fondo viene erogato dall'Agenzia direttamente all'Utilizzatore che dovrà corrispondere mensilmente al Proprietario l'intero canone previsto dal contratto di locazione.

## 4. CONCLUSIONI

Essendo il Programma un'azione innovativa a carattere sperimentale della Regione Emilia-Romagna, ogni situazione non prevista da questa Carta dei Servizi, sarà prontamente portata dall'Agenzia all'attenzione dell'Unione della Romagna Faentina e da quest'ultima, se necessario, alla Regione Emilia-Romagna, mediante un interpello ufficiale.



# CARTA DEI SERVIZI UTILIZZATORI

All. "4"  
Rep. A.R. 20/2024

## 1. DEFINIZIONI

**Programma:** il Programma Regionale "Patto per la Casa Emilia-Romagna" (nel proseguo anche Programma), ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 960/2023, che intende ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni concordati, favorendo, prioritariamente, l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente e il sostegno della cosiddetta "fascia intermedia" di reddito.

**Unione della Romagna Faentina:** l'Unione della Romagna Faentina (nel proseguo URF o Unione) è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma "Patto per la Casa" che affida il servizio di Agenzia per la Casa verificando, controllando e vigilando sul suo operato.

**Regolamento:** si intende il Regolamento Attuativo dell'Agenzia per la Casa approvato con Deliberazione dell'Unione dei Comuni della Romagna Faentina n. 49 del 29.11.2023.

**Convenzione:** si intende la Convenzione stipulata in data 01/02/2024 con validità differita dal 01/12/2023 fra l'Unione dei Comuni della Romagna Faentina e la Fondazione Abitare ETS per l'affidamento del servizio di Agenzia per la Casa nei territori dei propri Comuni.

**Agenzia per la Casa:** si intende Fondazione Abitare ETS (nel proseguo anche FA), soggetto privato del Terzo Settore, al quale l'Unione della Romagna Faentina ha affidato, il servizio a supporto di Proprietari e Utilizzatori, fornendo loro specifici livelli di accompagnamento e garanzie per il perseguimento degli obiettivi del Programma Regionale.

**Canoni concordati:** si intendono i canoni di locazione derivanti dagli accordi territoriali vigenti nei territori dell'Unione della Romagna Faentina.

**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 (nel testo, i termini "Proprietario" e "Proprietari" afferiscono pariteticamente anche ai termini "Proprietaria" e "Proprietarie").

**Utilizzatori:** si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso previsti dal Programma, acquisiscono in godimento gli alloggi inseriti nelle disponibilità dal Programma stesso (nel testo, i termini "Utilizzatore" e "Utilizzatori" afferiscono pariteticamente anche ai termini "Utilizzatrice" e "Utilizzatrici").

**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.

**Carta dei Servizi Proprietari:** il documento che indica gli impegni e i benefici per i Proprietari che aderiscono al Programma.

**Carta dei Servizi Utilizzatori:** il presente documento. Esso indica gli impegni e i benefici per gli Utilizzatori degli immobili immessi nel Programma.

## 2. REQUISITI RICHIESTI

La persona che intenda essere inserita nelle liste per l'eventuale ammissione al Programma deve recarsi allo sportello dell'Agenzia, previo appuntamento, e compilare la **modulistica predisposta** dall'operatore nel rispetto dei 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;
- Essere residenti e/o avere in essere un contratto di lavoro nel territorio dei Comuni dell'Unione della Romagna Faentina;
- 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 dell'Unione della Romagna Faentina, per il quale presentano domanda di partecipazione al Programma;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio Nucleo Familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000.

Inoltre, nel periodo di validità del contratto di locazione stipulato in attuazione del Programma è preclusa all'Utilizzatore 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.

La lista per la domanda abitativa non è soggetta a scadenza. Tuttavia, i soggetti che richiedono l'ammissione al Programma sono tenuti a segnalare, con cadenza almeno annuale, il permanere delle proprie esigenze abitative ed eventuali variazioni dei requisiti oggettivi e soggettivi per l'ammissione.

La mancata segnalazione annuale non comporta la cancellazione dalla lista. Tuttavia, nello svolgimento delle attività di matching di propria competenza, l'Agenzia valuterà prioritariamente i soggetti che hanno provveduto all'aggiornamento annuale. La mancata segnalazione per tre anni consecutivi comporta l'archiviazione della domanda.

## 3. ABBINAMENTO

L'Agenzia, ottenuto nelle disponibilità del Programma un nuovo alloggio, effettuerà l'abbinamento selezionando l'Utilizzatore dalla lista redatta. A garanzia della complessiva sostenibilità economica finanziaria del Programma, nel processo di abbinamento (cd. "matching") degli alloggi disponibili ai Nuclei Familiari richiedenti, verifica che sussistano adeguate condizioni di sostenibilità economica, vale a dire che il rapporto tra il canone e il Reddito Familiare Netto del Nucleo non ecceda i seguenti limiti massimi:

- 30% per la Fascia 1 =  $9.360 < ISEE \leq 20.000$

- 40% per la Fascia 2 = 20.000 < ISEE ≤ 35.000

L'Agenzia valuta altresì le specifiche condizioni dell'alloggio proposto (localizzazione, tipologia edilizia, dimensione, canone richiesto, ecc.) in rapporto alle caratteristiche delle persone in lista di attesa o, su richiesta del Proprietario, alla persona da lui proposta con verificata rispondenza ai requisiti fissati dal Programma.

Il matching non avviene pertanto mediante graduatorie rigidamente predeterminate, ma è operato su valutazione discrezionale dell'Agenzia, al fine di definire il miglior incrocio tra domanda e offerta.

Qualora i candidati Utilizzatori idonei a un determinato alloggio si trovassero nella medesima situazione reddituale, l'Agenzia accerterà con maggiori livelli di dettaglio le condizioni di sostenibilità della locazione (es. la stabilità dei redditi percepiti, il numero di soggetti percipienti reddito rispetto al numero di componenti, ecc.). In ogni caso l'attività di assegnazione sarà sempre improntata a principi di equità e non discriminazione, in conformità alle diverse istanze sociali presenti nel territorio.

L'Agenzia accompagnerà in visita all'immobile il primo nucleo individuato che potrà sottoscrivere il suo gradimento e la volontà a procedere nell'apposito **verbale di accompagnamento**.

L'Agenzia, successivamente, organizza un incontro conoscitivo tra le parti finalizzato alla stipula del contratto di locazione.

L'Agenzia contestualmente accompagna l'Utilizzatore nella compilazione del Modulo di Adesione al Programma nel quale saranno indicati, in particolare, l'alloggio, il canone di locazione e la volontà o meno di voler usufruire delle risorse messe a disposizione dal Programma per la riduzione ulteriore del canone di locazione

## 4. IMPEGNI RICHIESTI

A fronte dell'avvenuta assegnazione in locazione di un alloggio, l'Utilizzatore si impegna per tutta la durata del contratto a:

- Al pagamento dei costi necessari all'attivazione del contratto di locazione;
- Alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio;
- Al rispetto di quanto stabilito nei regolamenti condominiali;
- Al puntuale pagamento del canone, 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 obblighi sopra citati costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione con il Proprietario in danno all'Utilizzatore.

## 5. AGEVOLAZIONI E SERVIZI OFFERTI

### 5.1 – AGEVOLAZIONI

- Stipula di un contratto di locazione con il Proprietario nel rispetto dei canoni calmierati stabiliti dagli accordi territoriali di ogni Comune dell'Unione;

- Possibilità ottenere un'ulteriore riduzione del canone di locazione accedendo al Fondo dedito (in breve "Fondo Canone", nei seguenti limiti:

FASCIA		RIDUZIONE CANONE
Fascia 1	9.360 < ISEE ≤ 20.000	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto
Fascia 2	20.000 < ISEE ≤ 35.000	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto

La riduzione del canone è operata direttamente dall'Unione, per tramite dell'Agenzia, mediante il versamento in tre rate quadrimestrali posticipate di pari importo, fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA		MASSIMALE RIDUZIONE ANNUA
Fascia 1	9.360 < ISEE ≤ 20.000	€ 2.000
Fascia 2	20.000 < ISEE ≤ 35.000	€ 1.500

L'importo della riduzione spettante è verificato annualmente sulla base dei dati reddituali più recenti del Nucleo Familiare assegnatario. L'Utilizzatore si impegnerà a presentare all'Agenzia, nel corso dell'ultimo mese di ciascuna annualità, il modello ISEE aggiornato al fine di consentire la verifica della permanenza dei requisiti per l'accesso al Fondo Canone.

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

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

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

La regolarità nel pagamento del canone di locazione al Proprietario da parte dell'Utilizzatore è condizione per l'insorgenza del diritto di quest'ultimo alla percezione del contributo a valere sul Fondo Canone.

- In nessun caso è richiesto all'Utilizzatore il versamento di un deposito cauzionale.

## 5.2 – SERVIZI

### Supporto alla contrattualistica

- L'Agenzia fornisce all'Utilizzatore e al Proprietario il format del contratto di locazione agevolato e del modulo di asseverazione, relativo agli accordi territoriali dello specifico Comune d'interesse.

I patti, le condizioni ed i profili normativi che regolano il rapporto di locazione dovranno essere quelli contenuti nel format contrattuale fornito dall'Agenzia e non sono oggetto di trattativa fra le parti.

La stipula del contratto di locazione e la consegna dell'alloggio all'Utilizzatore hanno per presupposto l'accertamento in contraddittorio, mediante apposito verbale, dello stato di fatto dell'alloggio e, nel caso, dell'arredamento e delle dotazioni di cui dispone, anche tramite apposita documentazione fotografica redatta sempre dall'Agenzia.

Il Proprietario o l'Utilizzatore potranno provvedere in autonomia (o l'uno, o l'altro) alla compilazione del contratto, all'asseverazione della sua conformità rispetto agli Accordi

Territoriali in essere (presso una delle organizzazioni preposte a tale funzione) ed alla registrazione (presso l'Agenzia delle Entrate), conservandone una copia ciascuno e impegnandosi a consegnarne copia registrata anche all'Agenzia. I costi relativi a queste azioni saranno divisi a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore).

- In alternativa, il Proprietario o l'Utilizzatore potranno delegare l'Agenzia a svolgere le azioni di cui sopra, la quale consegnerà copia registrata ad ognuno. I costi di tali servizi, indicati nel tariffario predisposto e che saranno comunicati alle parti prima della stipula del contratto, saranno divisi a metà tra le parti (Proprietario e Utilizzatore).

### 3.2.1 In fase di conduzione del contratto di locazione

#### **Supporto alla gestione dell'alloggio locato**

- L'Agenzia è referente del Proprietario e dell'Utilizzatore in relazione ad ogni vicenda inerente all'esecuzione del contratto di locazione e viene da questi contattata in caso di necessità sopraggiunta;
- L'Agenzia provvede a verificare le criticità emerse, a comprenderne le cause e a individuare le figure specializzate necessarie a risolverle. Il Proprietario sarà interessato solo laddove sia necessario in termini contrattuali e in riferimento alle finalità ed alle modalità attuative del Programma.
- Nel caso di manutenzioni ordinarie, l'Agenzia invita l'Utilizzatore alla sua presa incarico suggerendo possibili soluzioni, se richiesto.

#### **Supporto alla mediazione sociale**

- L'Agenzia svolge un'azione di mediazione tra inquilini e proprietari, condomini e amministratori condominiali, a supporto di situazioni relazionali complesse che potrebbero verificarsi nel corso dell'esecuzione del contratto di locazione all'interno del Programma, ferme restando le prerogative, i diritti, le responsabilità e le facoltà che la legge attribuisce al locatore e al conduttore.

#### **Supporto alle situazioni di morosità o al contenzioso fra Proprietario ed Utilizzatore**

- L'Agenzia, dietro segnalazione tempestiva del Proprietario, provvede ad avviare le necessarie verifiche inerenti alla situazione di morosità che si è venuta a creare, incontrando l'Utilizzatore, predisponendo opportuni piani di rientro.

### 3.2.3 In fase di chiusura del contratto di locazione

#### **Supporto nella conclusione del rapporto di locazione**

- L'Agenzia affianca il Proprietario e l'Utilizzatore nelle attività finalizzate alla riconsegna dell'alloggio a fine locazione e nella verbalizzazione, in contraddittorio con l'Utilizzatore, delle attività di verifica delle condizioni dell'immobile.

## 6. CONCLUSIONI

Essendo il Programma un'azione innovativa a carattere sperimentale della Regione Emilia-Romagna, ogni situazione non prevista da questa Carta dei Servizi, sarà prontamente portata dall'Agenzia all'attenzione dell'Unione della Romagna Faentina e da quest'ultima, se necessario, alla Regione Emilia-Romagna, mediante un interpello ufficiale.