

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA RICERCA NEL TERRITORIO COMUNALE DI FERRARA DI ALLOGGI AD USO ABITATIVO DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO CON I BENEFICI DEL PROGRAMMA REGIONALE “PATTO PER LA CASA” DI CUI ALLA D.G.R. N. 960 DEL 12/06/2023

1. FINALITA'

Il Programma “Patto per la Casa Emilia-Romagna” (di seguito anche “Programma”) costituisce un’ulteriore 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.

Prioritariamente, si vuole favorire l’immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari (persone fisiche e persone giuridiche) a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica, sostenendo altresì gli inquilini con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro migliori condizioni di sostenibilità.

In via di prima applicazione, il Programma prevede l’utilizzo di alloggi sfitti e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità.

2. DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Il Comune di Ferrara con D.G.C. n. 179 del 19/03/2024 ha approvato le Disposizioni attuative locali del Programma e ha deliberato di attribuire ad ACER Ferrara, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione, il ruolo di Agenzia per la Casa, secondo la modalità B del Programma.

La Modalità B si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il proprietario dell’alloggio è persona fisica o giuridica;
- il Proprietario stipula il contratto di locazione direttamente con l’Utilizzatore;
- l’Agenzia, nel periodo di validità del contratto, assume un ruolo di supporto ed intermediazione tra il Proprietario e l’Utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e garanzie, come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali stabiliti tra Agenzia ed Ente Locale;
- l’Agenzia, per conto dell’Ente Locale, eroga i contributi a fondo perduto di cui al presente Regolamento locale.

Nel presente Avviso si farà riferimento alle seguenti definizioni:

- **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).
- **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.
- **Utilizzatori:** si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso, acquisiscono in godimento gli alloggi offerti in disponibilità dal Programma.
- **Reddito Familiare:** si intende il reddito determinato ai fini ISEE.
- **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 all'interno del Programma, se ad essa delegate dall'Ente locale.
- **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).

3. DESTINAZIONE DELLE RISORSE DISPONIBILI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Le risorse sono destinabili unicamente ad alloggi messi in disponibilità al Programma i cui contratti di locazione siano stati stipulati successivamente alla adesione al Programma da parte del Comune di Ferrara, a condizione che i medesimi:

- non siano stati realizzati in regime di agevolazione pubblica, con effetti o convenzioni ancora vigenti;
- risultino liberi e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità, di cui alle Disposizioni attuative locali.

Gli alloggi che siano stati oggetto di risoluzione anticipata di precedenti contratti di locazione non possono essere assegnati dal Programma al medesimo precedente Utilizzatore.

Le risorse stanziare sono in parte a fondo perduto ed in parte a titolo di garanzia e sono funzionali alla copertura delle principali voci di costo di seguito riportate:

Principali voci di costo a beneficio degli Utilizzatori:

- Contributo a fondo perduto in quota canone di locazione (o omologa forma), ove previsto, finalizzato alla compensazione della differenza tra il canone percepito dal proprietario (comunque non superiore al valore del canone concordato corrispondente all'alloggio, come stabilito dai vigenti accordi territoriali) ed il canone effettivamente pagato dall'Utilizzatore, per la durata del contratto ed in relazione alla situazione reddituale del Nucleo Familiare.

Principali voci di costo a beneficio del proprietario:

- Contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi;
- Contribuzione per fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali.

4. PROPRIETARI DEGLI ALLOGGI

Il canone concordato riconosciuto al Proprietario per l'alloggio messo a disposizione è quello derivante dalla applicazione degli accordi territoriali vigenti. Il limite massimo di canone riconoscibile agli alloggi dati in disponibilità al Programma non può comunque eccedere il limite di € 800/mese, escluse le spese condominiali e 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.

4.1 IMPEGNI DEI PROPRIETARI

- Messa in disponibilità dell'alloggio per la durata di un nuovo contratto di locazione di almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali;
- Quota degli oneri necessari all'attivazione e alla gestione del contratto, ed oneri di manutenzione straordinaria relativi all'alloggio, per la parte eccedente i massimali coperti dal Programma;
- Obbligazioni da Codice civile.

Gli alloggi inseriti nel Programma devono rispettare le condizioni di cui all'art. 3 delle Disposizioni attuative locali.

La verifica della sussistenza delle condizioni per l'adesione al Programma è in capo all'Agenzia.

A tal fine, il proprietario dovrà fornire le seguenti informazioni:

- a) Dati anagrafici di tutti i titolari di diritti reali sull'alloggio;
- b) Indirizzo dell'alloggio;
- c) Dati catastali;
- d) Numero di vani;
- e) superficie dell'alloggio calcolata secondo le modalità previste dall'Accordo Territoriale applicabile;
- f) Eventuale necessità di eseguire interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, dell'alloggio, indispensabili per il suo effettivo utilizzo.

4.2 BENEFICI PER I PROPRIETARI

I proprietari possono accedere ai seguenti contributi:

a) **Fondo per attività tecnico amministrativa ed interventi manutentivi**

Definizione:

Fondo a copertura di tutte le eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell'alloggio, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- per l'attivazione del contratto: elaborazione di Attestato di Prestazione Energetica (APE), dichiarazione di conformità o di

rispondenza 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.;

- per 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;
- per la 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 sottoscritto, fino alla concorrenza dei massimali di seguito riportati, a seguito di rendicontazione delle spese effettivamente sostenute.

Gli eventuali interventi manutentivi potranno essere eseguiti soltanto ad avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione con l'Utilizzatore, che prevederà, eventualmente, un differimento del proprio termine iniziale congruo rispetto ai lavori necessari, comunque non superiore a 120 giorni.

Le eventuali quote eccedenti i rispettivi massimali restano a carico del proprietario.

Laddove l'intervento oggetto di 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), il contributo può riguardare esclusivamente la quota di spesa non coperta o copribile dall'incentivo.

Durata:

Il fondo resta accantonato e disponibile per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi, salvo esaurimento delle risorse o conclusione del Programma da parte della Regione.

Massimale:

previsto in euro 6.000,00, valore riferito a ciascun contratto per l'intera sua durata. Le eventuali quote eccedenti il massimale restano a carico del proprietario.

b) Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali

Definizione:

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 non corrisposte;
- 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 risoluzione del contenzioso con l'Utilizzatore.

Condizioni:

il Proprietario deve comunicare 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, decade dai benefici di cui al presente paragrafo, 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 e disponibile per tutta la durata del contratto e dei successivi rinnovi, salvo esaurimento delle risorse o conclusione del Programma da parte della Regione.

Massimali:

previsto in euro 4.000,00 ovvero euro 5.000,00 nel caso in cui sia stata convenuta l'applicazione del canone minimo previsto dai vigenti accordi territoriali. Le eventuali quote eccedenti i rispettivi massimali restano a carico del proprietario.

- c) Agevolazioni fiscali:** applicazione di un'aliquota IMU ridotta

5. UTILIZZATORI

Gli Utilizzatori sono definiti al precedente art. 2. Sono qualificati come Utilizzatori, ai sensi del Programma, anche i soggetti beneficiari di alloggi in godimento di cooperative edilizie di abitazione, a proprietà divisa ed indivisa.

5.1 ATTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI

A garanzia della complessiva sostenibilità economica finanziaria del Programma, nel processo di assegnazione degli alloggi disponibili, ai nuclei familiari richiedenti occorre garantire il rispetto di adeguate condizioni di sostenibilità economica.

Nell'assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal proprietario, si procederà ad accertare che il rapporto tra detto canone e il reddito familiare netto del potenziale nucleo assegnatario, come definito dall'art. 2 del presente Avviso, non ecceda i seguenti limiti massimi:

- 30% per la Fascia $9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$ euro;
- 40% per la Fascia $\text{ISEE} > 20.000 \leq 35.000$ euro.

La valutazione del rapporto tra il canone ed il reddito familiare netto del nucleo richiedente sarà effettuata all'atto dell'abbinamento del nucleo familiare all'alloggio disponibile.

Ai fini della definizione del reddito familiare netto si farà riferimento ai redditi lordi la cui certificazione unica sia disponibile al momento della presentazione della domanda mentre, per la valutazione della consistenza del patrimonio mobiliare si farà riferimento alle certificazioni rilasciate ai richiedenti dagli istituti finanziari e/o di credito che attestino la situazione patrimoniale del nucleo familiare con riferimento al 31 dicembre dell'anno precedente e che siano disponibili al momento dell'abbinamento dell'alloggio.

E', inoltre, stabilito il seguente ulteriore criterio di verifica delle condizioni di stabilità economica della locazione da parte dei potenziali Utilizzatori:

- nel nucleo familiare richiedente deve essere presente almeno un soggetto percipiente reddito da lavoro autonomo o da contratto di lavoro a tempo indeterminato ovvero, a tempo determinato la cui durata residua, al momento della stipula del contratto di locazione, sia di almeno 6 mesi. Tale criterio di sostenibilità, per i lavoratori dipendenti, sarà verificato al momento dell'abbinamento dell'alloggio mediante produzione, da parte del nucleo familiare richiedente, del contratto di lavoro, ovvero dell'ultima busta paga disponibile nella quale sia indicata la tipologia del contratto di lavoro nonché la sua eventuale scadenza. Per i lavoratori autonomi, il soddisfacimento del criterio sarà dimostrato dall'iscrizione alla CCIAA e dalla presentazione dell'ultima dichiarazione dei redditi.

Qualora non sia possibile soddisfare tutte le domande in relazione all'offerta di alloggi, saranno applicati i seguenti criteri di priorità:

all'ISEE più basso;

- poi, al n. di minori presenti nel nucleo;
- poi, alla presenza di disabili con un grado di invalidità superiore al 67%;
- poi, giovani coppie, con almeno uno dei due componenti di età inferiore ai 35 anni;
- poi, all'anzianità della domanda.

La fase di assegnazione non segue graduatorie rigidamente predeterminate, ma è finalizzata a definire il miglior incrocio tra offerta e domanda, sia con riferimento alle condizioni di sostenibilità sopra esposte, sia con riferimento alle oggettive condizioni dei nuclei familiari che hanno richiesto l'accesso al Programma.

E', in ogni caso, lasciata al proprietario la facoltà di proporre direttamente un Utilizzatore, fermi restando i requisiti di cui al presente articolo, ovvero di valutare, entro ragionevoli limiti, le proposte di assegnazione da parte dell'Agenzia.

Laddove, all'esito della due diligence tecnica preliminare alla stipula del contratto, dovesse emergere la necessità di eseguire lavori di manutenzione di modesta entità, il contratto di locazione dovrà prevedere il differimento della propria esecuzione per un termine congruo all'esecuzione di questi ultimi, comunque non superiore a 120 giorni.

5.2 BENEFICI PER GLI UTILIZZATORI

Agli Utilizzatori non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto di locazione.

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 il canone di locazione.

Fermi restando i vincoli relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma, e quelli relativi ai rapporti massimi tra canone e reddito familiare netto 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
$9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul reddito familiare netto
$20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul reddito familiare netto

La riduzione del canone di locazione è operata direttamente dall'Agenzia, utilizzando le risorse regionali disponibili a fondo perduto fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE CANONE
$9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$	2.000 euro
$20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$	1.500 euro

L'importo di riduzione del canone a carico del Programma è versato direttamente al proprietario, trimestralmente in via anticipata, da parte dell'Agenzia (semestralmente, in via anticipata, in caso di riduzione del canone di almeno il 15% da parte del proprietario).

L'Utilizzatore può avvalersi dei benefici di cui al Programma 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 al massimo 1 successivo rinnovo (+2).

A partire dal terzo rinnovo (ottavo anno e seguenti) non sono ulteriormente riconosciuti a favore dell'Utilizzatore i sopra descritti contributi.

6. DURATA DEL PROGRAMMA

La durata del Programma è commisurata alle risorse regionali effettivamente disponibili, in ragione della loro progressiva concessione durante la sua attuazione.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La manifestazione di interesse dei soggetti proprietari a mettere a disposizione il proprio alloggio per il programma può essere inoltrata esclusivamente tramite il MODULO ON LINE reperibile sul sito www.acerferrara.it, accessibile mediante registrazione al sito internet di ACER ovvero utilizzando le proprie credenziali SPID o CIE.

L'istanza sarà redatta secondo il modello dell'autocertificazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e, alla stessa, dovrà essere obbligatoriamente allegato:

- a) copia di valido documento di riconoscimento firmato nel caso in cui non si effettui il log-in utilizzando le proprie credenziali SPID o CIE.

8. CONTROLLI

ACER effettuerà controlli sulle autocertificazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Il richiedente dovrà dichiarare di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R. n. 445/2000 per falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.

I controlli potranno essere disposti d'ufficio anche dalla Guardia di Finanza.

Ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento, in sede di istruttoria, potrà richiedere il rilascio di dichiarazioni o la rettifica di dichiarazioni o istanze erranee o incomplete e potrà esperire accertamenti tecnici ed ordinare esibizioni documentali, fissando un termine entro il quale adempiere.

9. INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGISLATIVO 10 AGOSTO 2018, N. 101 E DELL'ARTICOLO 13 DEL REGOLAMENTO UE N. 2016/679

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali e del GDPR 2016/679, nonché degli atti assunti in materia dal Comune di Ferrara, il Titolare del trattamento dei dati personali dei richiedenti l'alloggio attraverso il Servizio di Agenzia è il Comune di Ferrara, mentre ACER Ferrara è responsabile del trattamento dei dati per effetto della sottoscrizione dell'atto di nomina predisposto dal Comune.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale di ACER Ferrara, specificamente e formalmente autorizzato, utilizzando procedure manuali (es. su supporto cartaceo) e/o attraverso strumenti elettronici e/o telematici nel rispetto delle disposizioni di legge atte a garantire la riservatezza e la sicurezza, nonché l'esattezza, l'aggiornamento e la pertinenza dei dati stessi rispetto ai vincoli imposti dall'atto di nomina a Responsabile del trattamento.

I dati personali dei richiedenti l'alloggio non saranno oggetto di diffusione, ferme restando le comunicazioni effettuate in esecuzione di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalle norme comunitarie. I dati potranno altresì essere comunicati ai soggetti pubblici e privati individuati dalle disposizioni assunte dal Titolare del trattamento e previa autorizzazione da parte dello stesso.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Ferrara, mentre il Responsabile del loro trattamento è il sottoscritto Direttore Generale, mail: direttore@acerferrara.it.

Il Responsabile della protezione dei dati è AP&Partners S.r.l., con sede legale in via Cortevicchia n. 3 a Ferrara, mail: rpd@appartners.it, tel. 0532-318261.

10. ALTRE DISPOSIZIONI

Il Responsabile della procedura di cui al presente Avviso, è il Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario di ACER FERRARA – Dott. Michele Brandolini.

Per la normativa di dettaglio si rimanda integralmente alle Disposizioni attuative locali del programma, approvate con DGC n. 179 del 19/03/2024 nonché alla DGR n. 960 del 12/06/2023.

Per eventuali informazioni sull'Avviso è possibile telefonare ai seguenti numeri telefonici: 0532/230339 – 0532/230335 dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e martedì dalle 15.30 alle 17.00.

Inoltre, è possibile inviare una mail al seguente indirizzo: agenzia.locazione@acerferrara.it.

Ferrara, 27/05/2024

**Il Direttore Generale
Dott. Diego Carrara**