

## **Allegato A**

### **COMUNE DI FERRARA**

#### **DISPOSIZIONI ATTUATIVE LOCALI DEL PROGRAMMA “PATTO PER LA CASA”**

**(Deliberazione della Giunta Regionale n. 960 del 12/06/2023)**

##### **1. PREMESSE E FINALITA' DEL PROGRAMMA**

Premesso che:

- l'art. 6 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali e al punto h) prevede la possibilità di costituire Agenzie per la Locazione;
- Il Comune di Ferrara condivide le finalità del Programma “Patto per la casa” (di seguito anche “Programma”) approvato dalla Regione Emilia-Romagna (secondo le 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.), con delibera di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 teso a:
  - favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso l'uso 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 azioni pubbliche;
  - sostenere i nuclei familiari con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse messe a disposizione del programma dalla Regione Emilia-Romagna, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro condizioni più sostenibili;
  - incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (Agenzie) in grado di gestire il patrimonio di alloggi messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale;
  - facilitare l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile.
- la Regione Emilia - Romagna, come disciplinato con deliberazione della Giunta n. 1686 del 10/10/2022 (Approvazione del Regolamento Attuativo regionale “Programma Patto per la Casa”), successivamente modificata e integrata con deliberazione n. 960 del 12/06/2023 (Modifica del regolamento attuativo del “Patto per la Casa”) determina le condizioni generali, eroga le risorse, organizza e coordina l'attuazione del programma “Patto per la casa”.

Ciò premesso e considerato, il Comune di Ferrara aderisce al Programma “Patto per la casa”, promosso dalla Regione Emilia-Romagna, mediante le presenti “Disposizioni attuative locali” (di seguito anche “Disposizioni locali”) con le finalità sopra indicate.

##### **2. DEFINIZIONI E MODALITÀ ATTUATIVE DEL PROGRAMMA**

Nel corso delle presenti Disposizioni locali si ricorrerà 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:  $ISE = \text{Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs)} + 20\% \text{ Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)}$ .

Le modalità di attuazione del Programma previste dalle presenti Disposizioni locali sono la modalità "A" e la modalità "B" come definite agli art. 4.1 e 4.2 del Regolamento regionale e descritte nel seguito. Tali modalità si distinguono principalmente per il ruolo assunto dall'Agenzia.

Il rapporto tra il Comune di Ferrara e ciascuna Agenzia verrà disciplinato da apposita convenzione.

### **MODALITA' A**

La Modalità A di attuazione del Programma si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- Il patrimonio abitativo reso disponibile appartiene a una persona giuridica (sono escluse le persone fisiche);
- La persona giuridica gestisce, direttamente o per mezzo di eventuali suoi ausiliari, il patrimonio abitativo messo a disposizione per il Programma;
- La persona giuridica, agendo ella stessa quale Agenzia, nel rispetto di quanto previsto nei requisiti di accesso al programma, può individuare il Nucleo Familiare cui destinare gli alloggi previa verifica che i medesimi soddisfino i requisiti generali e reddituali indicati nelle presenti Disposizioni locali (cd. matching);
- il contratto è stipulato tra il Proprietario-persona giuridica (che assume il ruolo anche di Agenzia) e l'Utilizzatore;
- Il Proprietario può avvalersi di specifiche competenze di soggetti terzi, in ordine alla gestione, anche di carattere sociale, del patrimonio. In tal caso, resta comunque in capo al Proprietario ogni responsabilità in merito alla corretta attuazione del Programma e agli impegni assunti con la sottoscrizione della

convenzione. La qualifica di Agenzia resta sempre in capo al Proprietario, anche qualora egli, per lo svolgimento di singole attività, si avvalga di ausiliari.

### **MODALITA' B**

La Modalità B di attuazione del Programma 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 alle presenti Disposizioni locali.

### **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 al successivo art. 5.2.

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, direttamente o per tramite delle Agenzie

- Contribuzione per costi in fase di attivazione, conduzione e di chiusura del contratto, compresi i modesti interventi manutentivi;
- Contribuzione per fondo di garanzia per morosità e risoluzione contenzioso;

#### Voci di costo a beneficio dell'Agenzia

- Rimborso spese *una tantum* e contributo a parziale copertura dei servizi di gestione svolti per ogni contratto di locazione nella modalità B;
- Contributo per i servizi di gestione per ogni contratto di locazione nella modalità A.

#### **4. RUOLO DEL COMUNE DI FERRARA**

Il Comune di Ferrara è il soggetto istituzionale responsabile dell'attuazione operativa del Programma, mediante l'assunzione di alcuni specifici impegni, ad integrazione funzionale del ruolo esercitato dalla Regione Emilia-Romagna.

Rimangono a carico del Comune di Ferrara:

- la predisposizione e l'adozione degli atti necessari alla adesione al Programma;
- la predisposizione degli atti e delle procedure per la selezione dei soggetti gestori, nonché la successiva approvazione e stipula dei relativi atti di convenzionamento con le Agenzie;
- la previsione di una specifica aliquota IMU, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato, per gli alloggi resi disponibili al Programma;
- l'eventuale previsione di risorse locali a diretto cofinanziamento del Programma;
- le attività di verifica, controllo e vigilanza sull'operato delle Agenzie ai fini della corretta attuazione del Programma, nel rispetto delle sue finalità e delle modalità di cui alle presenti Disposizioni locali.

Ove non delegato all'Agenzia, il Comune prevede altresì alla pubblicazione di avvisi aperti, senza previsione di specifiche scadenze:

- lato offerta: per la manifestazione di interesse rivolta ai soggetti proprietari (persone fisiche o giuridiche), finalizzata a verificare la sussistenza di alloggi per l'attuazione del Programma. Nella fase di avvio del Programma l'avviso di manifestazione di interesse dovrà riguardare alloggi immediatamente utilizzabili;
- lato domanda: per la raccolta di domande da parte dei potenziali Utilizzatori, e mantenimento di apposite liste, senza formulazione di rigide graduatorie.

#### **5. 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.

##### **5.1 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 presenti Disposizioni locali.

Nella modalità B, la verifica della sussistenza delle condizioni per l'adesione al Programma è in capo all'Agenzia.

A tal fine, il proprietario dovrà fornire all'Agenzia 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.

Nella modalità B, l'Agenzia si relaziona con la proprietà, per presentare le modalità del canone concordato, degli atti territoriali vigenti di competenza e fare una proposta economica, da applicare nel contratto fra le parti.

Nella modalità A la verifica dei requisiti degli alloggi di proprietà dell'Agenzia è effettuata dal Comune prima della sottoscrizione della Convenzione; la Convenzione riporta in apposito allegato l'elenco degli alloggi a disposizione del Programma.

## **5.2 Benefici per i proprietari**

- Fondo per piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari, propedeutici alla stipula del contratto di locazione, ritenuti a tal fine inderogabili e necessari, ovvero per far fronte a guasti o imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto (Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi);
- Copertura, a titolo di garanzia, per eventuali opere di ripristino per danni arrecati all'immobile con dolo o colpa da parte dell'Utilizzatore (Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali);
- Supporto da parte dell'Agenzia in caso di problemi nella riscossione del canone con attivazione del fondo di garanzia (Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali);
- Riconoscimento di ulteriori agevolazioni qualora il Proprietario accetti quale canone il valore minimo applicabile al proprio alloggio previsto dal vigente Accordo Territoriale;
- Riduzione dei costi di attivazione del contratto (Attestazione di Prestazione Energetica, Registrazione del contratto di locazione, Dichiarazioni di conformità, ecc.) di cui al Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi;
- Riduzione dei costi di conduzione del contratto (servizi manutentivi extracanone) di cui al Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi;
- Riduzione dei costi di chiusura del contratto (oneri di ripristino dell'alloggio, servizi accessori) di cui al Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi;
- Agevolazioni fiscali (cedolare secca, aliquota IMU ridotta, altri benefici fiscali ove applicabili).

### **5.2.1 Fondo per attività tecnico amministrative e 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 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.

#### Beneficiari:

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

Per la sola modalità B, 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 e preventivamente autorizzate.

#### Modalità:

- **Modalità A:** la convenzione fra Comune ed Agenzia stabilisce i requisiti, i prezzari di riferimento e le modalità di controllo e rendicontazione che regolano i rapporti fra Comune e Agenzia, con particolare riguardo ai contributi di cui al

presente paragrafo. I lavori vengono di norma svolti dall'Agenzia in proprio o a mezzo di propri ausiliari, al ricorrere delle condizioni previste dalla convenzione. Il Comune 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, presentando almeno due preventivi. L'Agenzia, previo sopralluogo tecnico, autorizza l'esecuzione delle opere ed il successivo rimborso delle spese, in forma scritta, previa verifica dell'adeguatezza dei costi, con riferimento al prezzario regionale vigente al momento dell'esecuzione dei lavori. La proprietà è rimborsata, dell'intervento, entro i massimali di cui al presente articolo, a seguito della presentazione della fattura della ditta incaricata, debitamente saldata.

Il proprietario può chiedere di delegare all'Agenzia l'esecuzione delle opere secondo quanto previsto dall'art. 7.1 delle presenti Disposizioni locali.

Durata:

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

Massimali per modalità di attuazione:

<b>MODALITA' A</b>	<b>MODALITA' B</b>
<b>2.500 €</b>	<b>6.000 €</b>
<i>Valori riferiti a ciascun contratto sottoscritto, per l'intera sua durata</i>	

### **5.2.2 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 contributo è riconosciuto a condizione che sia dimostrato che:

- **Modalità A:** il Proprietario (nonché Agenzia) si sia attivata tempestivamente nelle azioni di recupero della morosità e/o di risoluzione delle criticità emerse, secondo le indicazioni contenute nella convenzione con il Comune;
- **Modalità B:** il Proprietario abbia comunicato 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.

La convenzione deve pertanto specificare, ai fini del presente paragrafo, le modalità del controllo che il Comune esercita sull'Agenzia nella modalità A, e che l'Agenzia esercita sul Proprietario dell'immobile nella modalità B.

La convenzione dispone espressamente 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 procedure di controllo, verifica ed eventuale intervento.

#### Massimali per modalità di attuazione

Nel caso in cui il Proprietario proponga quale canone il valore minimo previsto dagli accordi territoriali vigenti i massimali sono incrementati come da tabella seguente:

<b>A</b>	<b>B</b>
<b>2.000 €</b>	<b>4.000 €</b>
Se è convenuto il canone minimo previsto dagli accordi territoriali:	
<b>3.000 €</b>	<b>5.000 €</b>

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

#### Modalità di attivazione del fondo di garanzia per dolo:

Rilevata l'esigenza di effettuare lavori per la riduzione in pristino di eventuali danni arrecati all'immobile, con dolo o colpa, da parte del conduttore, il Proprietario dell'immobile segnala all'Agenzia gli interventi necessari. L'Agenzia, previo eventuale sopralluogo tecnico, autorizza l'esecuzione delle opere ed il successivo rimborso delle spese, previa verifica dell'adeguatezza dei costi.

Il proprietario può chiedere di delegare all'Agenzia l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo, secondo quanto previsto dall'art. 7.1 delle presenti Disposizioni locali.

Qualora il proprietario abbia provveduto autonomamente al tentativo di recupero della morosità, per ottenere la corresponsione del contributo deve presentare all'Agenzia copia degli atti esecutivi per il recupero della morosità ovvero per il recupero dell'alloggio (sfratto), comprese le parcelle quietanzate di chi ha fornito l'assistenza legale.

Il proprietario può chiedere di delegare all'Agenzia la gestione delle controversie relative alla morosità del conduttore, secondo quanto previsto dall'art. 7.1 delle presenti Disposizioni locali.



Le somme di cui al fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali sono recuperate dal Comune, che si considera cessionario del credito nei rapporti con l'Utilizzatore.

Le somme, se recuperate dal Comune, vengono poi retrocesse all'Amministrazione regionale al netto degli oneri sostenuti per il relativo recupero.

E' facoltà del Comune delegare all'Agenzia l'attività di recupero delle somme di cui al presente paragrafo.

Durata:

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

## **6. 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.

### **6.1 Requisiti per l'accesso al Programma**

Per l'ammissione al Programma, al momento della presentazione della domanda gli Utilizzatori devono possedere i 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;
- 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 comunale;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000.

Nel periodo di validità del contratto di affitto stipulato nell'ambito delle presenti Disposizioni locali 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.

### **6.2 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, l'Agenzia deve pertanto sempre accertare che il **rapporto tra detto canone e il reddito familiare netto del potenziale nucleo assegnatario, come definito dall'art. 2 delle presenti Disposizioni locali, non ecceda i seguenti limiti massimi:**

- **30% per la Fascia 9.360 < ISEE ≤ 20.000 euro;**
- **40% per la Fascia ISEE > 20.000 ≤ 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, ai sensi dell'articolo 5.4.1 del Regolamento regionale, 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, ai sensi dell'articolo 5.4.1 del Regolamento regionale:

- 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 famigliari che hanno richiesto l'accesso al Programma.

L'Agenzia procede, altresì, all'attività di matching, ossia di individuazione dell'Utilizzatore che meglio si candida ad occupare un alloggio a disposizione della

medesima, sussistendone i requisiti di cui alle presenti Disposizioni locali (fra cui il rapporto canone-reddito).

L'Agenzia comunica al Comune l'individuazione di un nucleo familiare compatibile, per le proprie caratteristiche, con l'assegnazione di un alloggio a propria disposizione e, nella modalità A, comunica, altresì la propria intenzione di stipulare col medesimo un contratto di locazione ricadente nel Programma "Patto per la casa".

L'Amministrazione vigila sull'attività di matching, chiedendo, se del caso, chiarimenti all'Agenzia circa le ragioni di scelta di un nucleo familiare in luogo di un altro parimenti iscritto.

Se l'Amministrazione non formula alcuna riserva entro il termine di 15 giorni solari, la proposta dell'Agenzia si intende accettata, salva la possibilità, anche successiva, di effettuare ulteriori controlli da parte dell'Amministrazione circa il possesso dei requisiti di partecipazione al Patto da parte dell'Utilizzatore.

Nella modalità A, Agenzia ed Utilizzatore stipulano il contratto di locazione, che viene registrato. Il soggetto che agisce sia in qualità di Proprietario del patrimonio immobiliare a disposizione del Programma, che di Agenzia, può individuare il Nucleo Familiare cui destinare l'alloggio, previa verifica che il medesimo soddisfi i requisiti e i criteri di cui al presente articolo.

Per la Modalità B è 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, sia per la modalità A che per la modalità B, dovesse emergere la necessità di procedere ai lavori e alle prestazioni di cui all'art. 5.2.1. delle Disposizioni locali, 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.

### **6.3 Impegni degli Utilizzatori**

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

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio, unicamente per il proprio nucleo familiare;
- 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;
- al rispetto delle disposizioni di cui alle presenti Disposizioni locali;
- alle altre obbligazioni previste dal Codice civile.

Il mancato assolvimento degli impegni costituisce motivo di risoluzione contrattuale in danno dell'Utilizzatore.

#### 6.4 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 di cui all'art. 5, relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma, e quelli di cui all'art. 6.2, 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 dal Comune, per tramite dell'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 della riduzione spettante è verificato annualmente dall'Agenzia, sulla base dei dati reddituali più recenti del nucleo familiare dell'assegnatario.

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

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 al massimo 1 successivo rinnovo (+2).

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

## **7. SOGGETTI GESTORI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEI RELATIVI SERVIZI**

Le Agenzie, individuate dal Comune di Ferrara secondo le modalità previste dalla legislazione vigente, devono possedere adeguate capacità tecniche e organizzative, in particolare per la gestione di patrimoni immobiliari, la fornitura di servizi tecnici necessari e lo svolgimento delle attività previste dal Programma e per l'attività di mediazione sociale.

L'Agenzia, in convenzione con il Comune e sotto la sua supervisione, gestisce il patrimonio abitativo progressivamente disponibile, con particolare riguardo ai rapporti con i proprietari, nonché tra proprietari e utilizzatori, provvedendo anche alla fornitura di specifici livelli di servizio, secondo le modalità e le condizioni previste per ciascuna modalità di attuazione di cui all'art. 2.

### **7.1 Impegni delle Agenzie**

L'Agenzia, nell'ambito della Convenzione, si occupa e garantisce adeguato supporto in merito:

- Gestione della fase di attivazione del contratto: verifica dello stato manutentivo dell'alloggio, verifica della correttezza della documentazione occorrente (APE, dichiarazioni di conformità impiantistiche) e, se richiesto, redazione del contratto di locazione. Nella modalità B, il proprietario può richiedere all'Agenzia di rilasciare un preventivo per la delega alla stessa delle attività di gestione della fase di attivazione del contratto (redazione APE, registrazione del contratto, redazione dichiarazione di conformità impiantistica, asseverazione del contratto di locazione);
- Gestione della fase di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra canone): nella modalità B, il proprietario può richiedere all'Agenzia, anche di volta in volta, di rilasciare un preventivo per la delega alla stessa di attività di riparazione (manutenzione ordinaria o straordinaria) all'interno dell'alloggio;
- Gestione della fase di chiusura del contratto (lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori): occorre garantire il rispetto puntuale della restituzione dell'alloggio al termine del contratto di locazione, ove richiesto dal proprietario. Nella modalità B, l'Agenzia valuta la congruità dei lavori eseguiti per il ripristino dell'alloggio, al fine di erogare la quota a carico del Programma. Il proprietario può richiedere all'Agenzia un preventivo per l'esecuzione dei lavori a cura della stessa, con rivalsa diretta sulla quota massima coperta dal Programma;
- Gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità del conduttore, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso: è facoltà del proprietario richiedere all'Agenzia di provvedere ai relativi adempimenti amministrativo-legali per il recupero della morosità, compresa l'attivazione dell'azione di sfratto, con rivalsa diretta sulla quota massima coperta dal programma;
- Monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso eventuali sopralluoghi e controllo puntuale delle condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali): l'Agenzia provvede alla periodica verifica, attraverso sopralluogo a cura di un proprio incaricato formalmente nominato, della regolarità della

conduzione dell'alloggio, ivi compreso il regolare controllo obbligatorio annuale della caldaia;

All'Agenzia sono altresì delegate le attività inerenti:

- la gestione delle risorse, con puntuale rendicontazione al Comune di \_\_\_\_\_;
- la gestione delle manifestazioni di interesse lato offerta;
- la gestione degli elenchi lato domanda;
- per la modalità B, Il Comune può affidare all'Agenzia anche funzioni ed attività di gestione sociale per la realizzazione di progetti speciali, rivolti a particolari tipologie di Nuclei Familiari, ovvero servizi aggiuntivi, di supporto ed assistenza a beneficio diretto degli Utilizzatori che saranno descritti nella Convenzione.

## **7.2 Rimborso spese una tantum e contributo all'Agenzia per i servizi di gestione**

A copertura forfettaria dei costi di attivazione, escluse le imposte e tasse di legge applicabili al contratto, il Comune di Ferrara riconosce, utilizzando i fondi regionali e per la sola modalità B, un rimborso spese forfettariamente predeterminato pari ad euro 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.

Il contributo riconosciuto all'Agenzia a copertura forfettaria dei costi di gestione relativi all'attivazione, conduzione e chiusura dei contratti di locazione ed a tutte le attività connesse e necessarie per l'attuazione del Programma, come indicate ai punti precedenti è pari a:

- Modalità A: € 15/mese per ogni contratto di locazione sottoscritto
- Modalità B: € 25/mese per ogni contratto di locazione sottoscritto

Può, inoltre, essere riconosciuto un ulteriore contributo pari ad € 10/mese per ogni contratto di locazione sottoscritto nella modalità B, nel caso in cui l'Agenzia svolga delle funzioni ed attività di gestione sociale, come specificate al precedente punto 7.1, ultimo capoverso.

## **8. CONVENZIONI**

Il rapporto tra Comune di Ferrara ed Agenzia è regolato da specifica convenzione della durata di 7 anni, rinnovabile, e disciplinante le finalità, i criteri, le modalità attuative, le tempistiche nel rispetto di quanto disciplinato nelle presenti Disposizioni locali e nel Regolamento attuativo regionale.

In particolare, la convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi essenziali:

- elenco delle attività svolte e dei servizi forniti, definendone le condizioni, le modalità, i limiti e le responsabilità in carico alle parti;
- impegni economico-finanziari e le modalità di pagamento e controllo;
- modalità di rendicontazione delle attività affidate all'Agenzia ed i corrispettivi ad essa riconosciuti;
- modalità di verifica, controllo e vigilanza da parte del Comune di Ferrara.

## **9. DURATA DEL PROGRAMMA**

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

## **10. 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 le Agenzie sono responsabili del trattamento dei dati per effetto della sottoscrizione dell'atto di nomina predisposto dal Comune.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale delle Agenzie, 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.

## **11. NORME DI RINVIO**

Le presenti Disposizioni locali devono sempre interpretarsi in conformità al Regolamento regionale approvato con DGR n. 960 del 12/06/2023, ed ogni norma con esso incompatibile deve intendersi nulla e non applicabile. Per quanto non disposto né dalle presenti Disposizioni locali né dal Regolamento regionale valgono le norme del codice civile e le leggi dello Stato.