

REGOLAMENTO ATTUATIVO AGENZIA PER L'AFFITTO

ART. 1 - Premessa

Il presente regolamento attua e definisce le linee guida di un Progetto denominato "Progetto Operativo Agenzia per l'Affitto" con lo scopo di individuare un nuovo strumento per aumentare l'offerta di alloggi privati da locare a canone concertato, in particolare per lavoratori singoli e con famiglia, giovani coppie e pensionati al di fuori degli interventi ordinari in materia di edilizia residenziale pubblica.

Ente attuatore del progetto è ACER Reggio Emilia, che svolge l'attività nell'ambito delle proprie competenze aziendali.

ART. 2 – Fondo di Garanzia

Per facilitare l'incontro del bisogno con l'offerta è stato istituito un Fondo Provinciale di Garanzia (di seguito chiamato "Fondo") che si pone come finalità principale la tutela dei proprietari dai rischi di morosità e di danneggiamento degli alloggi conferiti, a fronte di una significativa riduzione del canone di locazione.

ART. 3 - I destinatari del progetto

Il progetto si rivolge a due categorie di cittadini:

1. cittadini che percepiscono redditi intermedi e perciò in condizioni di autonomia finanziaria. A sostegno dei contratti di affitto per questa tipologia di cittadini verrà utilizzato il Fondo di Garanzia.
2. cittadini in condizioni economiche particolarmente disagiate rientranti nelle categorie assistite dai Comuni, sui quali ricade la totale competenza del sostegno economico e che non potranno beneficiare delle garanzie del Fondo.

ART. 4 - Consistenza del Fondo

Il Fondo sarà costituito da:

- una quota comunale formata dai contributi attivati in forma diretta o indiretta dal comune medesimo. Tale quota verrà impegnata nell'ambito del territorio comunale. I singoli Comuni, ciascuno per la propria parte, contribuiscono con una disponibilità economica pari ad € 500 per ogni contratto che preventivano di attivare,
- una quota provinciale formata dai contributi dei soggetti promotori il cui territorio di riferimento coincide con l'ambito provinciale. Tale quota ammonta complessivamente ad € 250.000.

Tale Fondo, depositato presso ACER, verrà messo a reddito e i proventi verranno utilizzati in conto gestione.

A decorrere dal 2° anno di attività, si garantisce la continuità della gestione mantenendo una parte del fondo, pari al 20% del capitale iniziale, come accantonamento di risorse.

ART. 5 – Utilizzo del Fondo

Il Fondo verrà utilizzato da Acer per offrire le seguenti garanzie:

- copertura dell'eventuale morosità da parte del conduttore di alloggio
- copertura di eventuali insolvenze relative a spese condominiali e oneri accessori
- copertura di eventuali danni all'immobile
- copertura delle spese legali e procedurali per il recupero della morosità, per lo sfratto e l'eventuale rilascio dell'alloggio

L'importo massimo garantibile per ogni contratto è pari ad € 8.500.

Il Fondo verrà inoltre utilizzato, limitatamente al 1° anno di gestione, anche per il finanziamento delle spese di implementazione, sviluppo e promozione dell'Agenzia stessa, oltre alla realizzazione di un'adeguata campagna informativa.

ART. 6 - Modalità di Funzionamento

Per rendere concretamente operativa l'applicazione del Fondo si potranno adottare, almeno nella fase iniziale, due tipologie gestionali:

5.1 - Prima tipologia

Il primo modello gestionale è quello più semplice, e probabilmente meno costoso, e fa riferimento ad una funzione di garanzia dei rapporti contrattuali. Il rapporto contrattuale di affitto viene stipulato direttamente tra proprietario ed affittuario e Acer assume il ruolo di gestore ed arbitro di tale rapporto. Acer promuove l'incontro tra domanda e offerta, individuando per ogni nuovo affittuario un'adeguata risposta alloggiativa sia per quanto riguarda i requisiti economici sia con riferimento alla durata desiderata del contratto d'affitto. Successivamente gestisce il contratto in vece del proprietario riscuotendo il canone di locazione e retrocedendolo al proprietario stesso.

5.2 - Seconda tipologia

Il secondo modello gestionale si differenzia in quanto il proprietario affitta l'alloggio ad Acer, che a sua volta lo sub-affitta all'inquilino individuato.

Tale ipotesi sembra presentare minore difficoltà nella conclusione della contrattazione con il proprietario, in quanto diretto interlocutore del contratto è Acer, ma può comportare maggiori costi dovuti alla corresponsione di oneri sostenuti nel caso di alloggi vuoti e alla gestione di un doppio contratto.

Tale modalità gestionale contribuisce a creare uno stock di alloggi, a disposizione di Acer, con differenti caratteristiche e durate contrattuali a cui fanno fronte le esigenze differenziate espresse dal lato della domanda.

5.3 – Casi in emergenza abitativa

Si dispone inoltre una terza modalità di funzionamento da attuare nella gestione di situazioni di emergenza abitativa, vuoi per difficoltà di autonomia o di problematiche socio-assistenziali del soggetto inquilino, vuoi per difficoltà dovute all'insorgere di situazioni imprevedibili e straordinarie che portano alla necessità di dovere reperire alloggi con urgenza.

Per questa terza gestione Acer si attiverà nelle forme e con le modalità previste al punto 5.2, a prescindere dalla possibilità di contare sul fondo di garanzia, ma con il riconoscimento che trattandosi di casi la cui competenza ricade istituzionalmente sui Comuni, gli stessi dovranno farsi carico completamente di eventuali sostegni economici.

Tali modalità gestionali verranno attuate e meglio definite con specifiche **Convenzioni** che dovranno essere sottoscritte fra Comune e Acer.

ART. 7 - Competenze di Acer

Acer, in particolare, provvede:

- 1) a reperire alloggi sul mercato da locare a famiglie e lavoratori
- 2) a raccogliere, in collaborazione con i Comuni e tutti i sostenitori di questo progetto le domande di richiesta di alloggio, con l'individuazione dei futuri utenti del servizio
- 3) a erogare servizi di assistenza, formazione ed affiancamento all'utenza
- 4) a svolgere attività di consulenza ed accompagnamento nella fase di predisposizione, stipula e registrazione dei contratti
- 5) a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti agli inquilini
- 6) a compiere, alle condizioni indicate nel presente accordo, tutti gli atti e le operazioni necessarie per la gestione degli alloggi
- 7) a incentivare la sottoscrizione di contratti di locazione a canone concertato direttamente tra proprietario e inquilino
- 8) ad assumere, se necessario ed opportuno, la conduzione diretta dell'alloggio per poi cederlo in sublocazione agli aventi diritto
- 9) a gestire un fondo di garanzia per la morosità e il risarcimento degli eventuali danni agli immobili
- 10) a rendicontare annualmente ai promotori del progetto in ordine alla gestione economica e finanziaria dell'attività svolta
- 11) a svolgere attività di mediazione e gestione delle situazioni conflittuali connesse alle problematiche dell'abitare.

Acer inoltre:

- 12) accerta il grado di incidenza del canone di locazione sul reddito familiare per garantire la solvibilità del medesimo e individua l'alloggio più idoneo per il futuro inquilino
- 13) accerta la consistenza e lo stato di conservazione degli alloggi dandone atto in appositi verbali
- 14) provvede alla consegna degli immobili laddove il contratto sia stato assunto direttamente da Acer
- 15) cura la riscossione dei canoni dai conduttori di alloggio, registrando i relativi incassi.
- 16) acquisisce la documentazione necessaria per l'addebito diretto del canone di affitto in busta paga o la dichiarazione, sottoscritta anche dal datore di lavoro, della disponibilità a garantire, in caso di morosità, il pagamento del canone attraverso la trattenuta sullo stipendio
- 17) corrisponde il canone pattuito per la locazione
- 18) vigila sulla corretta tenuta degli immobili
- 19) assiste il proprietario nelle azioni da promuovere per l'eventuale riscossione dei crediti, per la risoluzione dei contratti di locazione nei casi di morosità o, comunque, di inadempienza degli inquilini alle clausole contrattuali o regolamentari.
- 20) sottoscrive eventuale polizza assicurativa a copertura degli alloggi assunti in locazione direttamente da Acer, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze già in essere
- 21) offre servizi aggiuntivi per la gestione del contratto (spese condominiali, oneri accessori, imposta di registro, mediazione sociale, ecc.) che per la loro particolarità possono essere richiesti ed erogati direttamente dal proprietario o dall'inquilino dietro versamento di adeguato compenso
- 22) promuove e incentiva le agevolazioni fiscali sia a livello locale che di fiscalità generale

In una fase successiva all'avviamento del progetto, Acer ipotizza di poter sviluppare ulteriori servizi che possano rispondere ad altri bisogni e incrementare l'offerta di altre tipologie di alloggi, quali ad esempio:

- effettuare, a spese di Acer, interventi di ristrutturazione dell'alloggio per renderlo abitabile dietro corresponsione del canone di locazione per un numero di anni corrispondente all'ammortamento degli oneri sostenuti;
- incentivare la disponibilità di anziani che vivono soli ma che dispongono di appartamenti sovradimensionati rispetto alle loro esigenze, ad ospitare giovani studenti e/o lavoratori che ricercano sistemazioni a posto letto;
- la possibilità di scambiare il proprio alloggio con un altro a disposizione di Acer, con particolare riferimento agli anziani che abitano in appartamenti divenuti troppo grandi per le loro necessità contingenti o che siano collocati in edifici privi di ascensore;

ART. 8 - Modalità organizzative

La realizzazione del progetto è affidata ad Acer Reggio Emilia.

Tenuto conto degli aspetti innovativi propri del progetto e della delicatezza di alcune situazioni che il medesimo si troverà ad affrontare, viene costituito un gruppo di lavoro, che agirà a sostegno del progetto e ne costituirà strumento di monitoraggio.

Tale gruppo è costituito da: un rappresentante di Acer, un rappresentante della Provincia, un rappresentante di ogni Distretto, un rappresentante rispettivamente di Sunia, Sicut e Uniat, da un rappresentante rispettivamente di APE aderente a Confedilizia e ASPPI associazione di proprietari immobiliari. Sarà coordinato dall'Assessore provinciale delegato alle politiche abitative e casa e verrà attivato ogni qualvolta insorgano questioni non strettamente interpretate dalla normativa, soprattutto in materia contrattualistica, o su richiesta di rappresentanti del gruppo.

I soggetti componenti, anche allo scopo di alleviare la tensione abitativa e rendere più efficace la realizzazione del progetto, potranno presentare ad Acer situazioni particolari.

A livello operativo Acer, oltre che agire direttamente, si riserva la possibilità, attraverso convenzioni specifiche, di concordare con terzi (organizzazioni sindacali, associazioni di proprietari, ecc.) la gestione di una parte degli impegni di Acer.

Ciò si potrà verificare prevalentemente nell'attività di front-office con mansioni di intermediazione, contrattazione e controllo sia nei rapporti con gli inquilini che con i proprietari.

ART. 9 – Spese di gestione

Le attività di Acer tese alla realizzazione del progetto troveranno copertura economica in un fondo comune di gestione costituito da:

- quote incassate per canoni di locazione
- compensi intermediazione contratto a carico di proprietario e inquilino (€250+50%)
- percentuale trattenuta sulla quota dei canoni concordati (3% del canone)
- redditività del Fondo di Garanzia
- depositi cauzionali

Tutte le spese e i costi di funzionamento di Acer, ad esclusione dei costi iniziali di avviamento e implementazione dell'attività, ivi comprese le quote di canone da versare ai proprietari di alloggi, dovranno trovare copertura nel fondo di gestione.

Tabella Riepilogativa

Fondo Provinciale di Garanzia	→	copertura morosità, danni e spese legali
↓		spese di avviamento, promozione e pubb.tà
Contributi degli enti promotori e dei Comuni		
Fondo di gestione	→	quote canoni incassati
↓		compensi intermediazione
autofinanziamento		trattenuta per gestione incassi
		quota redditività del Fondo Prov.le
		depositi cauzionali
		copertura costi di gestione

ART. 10 - Tariffe dei servizi erogati

Le tariffe che Acer applica per l'attività di intermediazione e gestione del servizio, a copertura dei costi di gestione, sono:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| - per attività di intermediazione | |
| a carico dei proprietari | € 250,00 a contratto (IVA esclusa) |
| a carico degli inquilini | 50% di una mensilità (IVA esclusa) |
|
 | |
| - per gestione incassi e rendiconti | 3% mensile sul canone |
| a carico del proprietario | (IVA esclusa) |

ART. 11 - Benefici per i proprietari

I cittadini che si renderanno disponibili a locare alloggi di loro proprietà a canone concertato potranno usufruire dei seguenti benefici:

- garanzia sulla riscossione dei canoni di affitto ed eventuali oneri accessori fino al massimale definito
- conservazione dell'immobile nelle condizioni in cui è stato consegnato (salvo la normale vetustà)
- riconsegna dell'immobile alla data convenuta. In caso di comprovata necessità da parte del proprietario, Acer si impegna a facilitare il rilascio dell'alloggio
- consulenza tecnico-amministrativa
- agevolazioni fiscali previste per legge o per regolamento comunale

ART. 12 - Condizioni richieste ai proprietari

- l'alloggio si deve presentare in buono stato
- deve essere garantita la conformità degli impianti elettrici e termoidraulici alle normative vigenti e alla normativa relativa alla certificazione energetica.
- deve emergere la disponibilità a sottoscrivere un contratto a canone concertato ai sensi della Legge 431/98
- deve risultare la possibilità per Acer di procedere all'eventuale sub-locazione nei casi previsti al precedente punto 5.2.

ART. 13 - Requisiti richiesti agli inquilini

- avere la residenza nell'ambito del Comune o svolgere un'attività lavorativa nell'ambito del Comune medesimo o avere comprovate necessità di prossimità familiare
- non essere proprietari di immobili e non essere titolari di diritti di usufrutto, uso o abitazione (in forma totalitaria) su immobili ubicati nell'ambito comunale. Non costituisce criterio di esclusione la proprietà di alloggi non abitabili o non adeguati alle esigenze del nucleo familiare
- non essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica o di altri diritti reali su immobili
- essere disponibili a consentire l'addebito diretto del canone di locazione sullo stipendio mensile o la trattenuta sulla busta paga.
- non risultare con sfratto in corso per morosità ad esclusione di quei casi in cui l'alloggio a canone concordato consenta all'inquilino di rientrare nei parametri di sostenibilità del canone e quindi ripianare il debito pregresso.

I requisiti sopra indicati devono essere considerati indispensabili.

ART. 14 - Criteri di assegnazione

Il profilo dell'utenza deve essere individuato con criteri univoci e sostanzialmente uniformi per tutto il territorio provinciale per poter garantire procedure di totale trasparenza, snellezza ed efficienza.

L'individuazione dell'utenza destinataria dell'attività di Acer e l'assegnazione degli alloggi deve avvenire, in accordo e su indicazione dei singoli Comuni, con criteri e/o graduatorie elastiche (elenchi, bandi aperti e aggiornabili periodicamente, semplice raccolta di domande).

Allo scopo di favorire i processi di integrazione e sostenibilità sociale, l'abbinamento tra proprietario ed inquilino viene effettuato da Acer, d'intesa con il proprietario, secondo i requisiti e le esigenze degli inquilini e secondo criteri di sostenibilità dell'affitto rispetto al reddito del richiedente.

ART. 15 – Verifiche di gestione

Acer, come già previsto al punto 10) del precedente art. 6, si impegna a rendicontare, ai promotori del progetto, in ordine alla gestione economica e finanziaria dell'attività svolta.

Ogni anno si rende comunque opportuna una verifica complessiva della gestione, sia in termini di valutazione del raggiungimento degli obiettivi del progetto, che di riscontro economico. In tale occasione verranno messe a punto le strategie future necessarie per apportare eventuali modifiche alla struttura operativa o per determinare altri possibili strumenti economici per il rifinanziamento del fondo di garanzia.

ART. 16 - Campagna informativa e Sportello Informazioni

Acer per incentivare i proprietari di immobili a mettere sul mercato della locazione le proprie abitazioni promuove una campagna informativa che in modo chiaro e convincente stimoli la disponibilità di chi possiede alloggi vuoti o sfitti.

Molto importante in questo contesto risulta l'attivazione di uno sportello presso l'Urp di Acer per rendere concretamente visibile la nuova attività, ma soprattutto per garantire la divulgazione di ogni tipo di informazione e diventare un punto di riferimento per tutti i lavoratori in cerca di una casa.