



# **Tavolo provinciale di concertazione per le Politiche abitative della provincia di Reggio Emilia**

Giovedì 6 aprile 2023, ore 15



### 3. Illustrazione del programma regionale “Patto per la Casa Emilia-Romagna”



# Patto per la Casa: obiettivi

I contenuti del Patto per la Casa sono stati presentati dal dirigente regionale Marcello Capucci nel corso del Tavolo provinciale di concertazione per le Politiche abitative del 21 dicembre 2022

Obiettivi:

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

- in tempi rapidi
- con risorse finite

# Patto per la Casa: strumenti

## Patto per la Casa

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

# Patto per la Casa: finalità

## Patto per la Casa

- ampliare il numero di alloggi a canone concordato, attingendo dal patrimonio abitativo già disponibile e 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 vi siano le condizioni, con contributi ad ulteriore calmierazione del canone concordato
- Promuovere ed incentivare la formazione di soggetti autorevoli ed affidabili capaci di gestire, in termini immobiliari e sociali, il patrimonio immobiliare reso disponibile al Programma (AGENZIE)
- Facilitare l'uscita dagli alloggi ERP per coloro che ne hanno i requisiti, liberando così patrimonio abitativo



# Patto per la Casa: risorse

## Patto per la Casa

- Beneficiari: enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana)
- Disponibilità: nel 2022 4 mln €; nel 2023 3 mln €
- Modalità: no scadenza, no riparto. Attivazione sulla base dell'organizzazione territoriale

## Quota a fondo perduto:

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

## Quota a titolo di garanzia (con massimali):

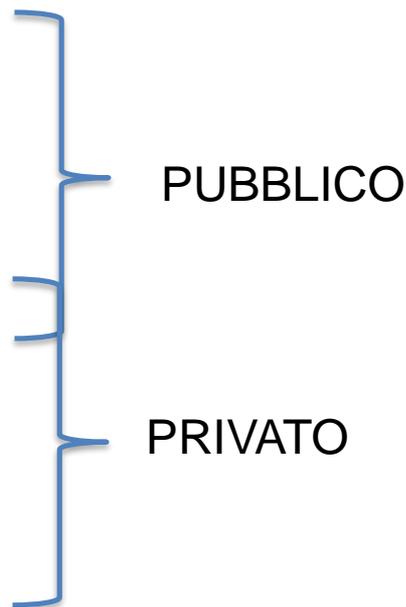
- contributo in caso di morosità (canoni e spese condominiali) e risoluzione contenzioso
- contributo per attivazione, conduzione e chiusura contratto



# Patto per la Casa: soggetti

## Patto per la Casa

- Regione Emilia Romagna
- Enti locali
- Soggetti gestori (Agenzie)
- Proprietari
- Inquilini



A ciascun soggetto competono impegni e benefici specifici



# Patto per la Casa: risorse

## Patto per la Casa

- Beneficiari: enti locali (Comuni, Unioni di Comuni, Città Metropolitana)
- Disponibilità: nel 2022 4 mln €; nel 2023 3 mln €
- Modalità: no scadenza, no riparto. Attivazione sulla base dell'organizzazione territoriale

## Quota a fondo perduto:

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

## Quota a titolo di garanzia (con massimali):

- contributo in caso di morosità (canoni e spese condominiali) e risoluzione contenzioso
- contributo per attivazione, conduzione e chiusura contratto



# Patto per la Casa: modalità attuative

## Patto per la Casa

### Agenzia tipo A –

Soggetto proprietario e gestore coincidono

- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario/gestore e inquilino

### Agenzia tipo B –

Intermediazione e supporto pubblico dell'Agenzia

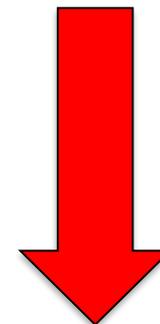
- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e inquilino

### Agenzia tipo C –

Gestione diretta

- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e Agenzia che a sua volta concede l'alloggio all'inquilino

*Faccio tutto io proprietario...*



*Fai tutto tu Agenzia...*



# A - Coincidenza tra proprietario e gestore

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto giuridico) è da questo gestito, direttamente o indirettamente, per le finalità del Programma
- il contratto di affitto è stipulato dal proprietario con l'inquilino
- il proprietario può avvalersi di specifiche competenze di soggetti terzi per la gestione; fermo restando che rimane comunque in capo ad esso ogni responsabilità sull'attuazione del Programma
- il rapporto tra soggetto proprietario/gestore (Agenzia tipo A) e Comune si sancisce attraverso specifica convenzione
- il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

# B - Intermediazione e supporto pubblico

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

# C - Gestione diretta

- il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario (soggetto fisico o giuridico) è dato in affitto direttamente dall'Agenzia e da questa gestito autonomamente
- il contratto di locazione è stipulato tra proprietario e Agenzia
- l'Agenzia Casa cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- il rapporto tra Agenzia e Comune si sancisce attraverso specifica convenzione
- il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma





# L'esperienza dell'Agenzia per l'Affitto a Reggio Emilia



# I numeri dell'Agenzia per l'Affitto

**581**

**contratti  
stipulati**



**300**

**contratti  
in corso**



**700**

**domande  
2020-2022**



# Garanzie per il proprietario

**FINO A 8500 EURO COMPLESSIVI PER**

**Assistenza  
tecnica**



**Assistenza  
amministrativa**



**Copertura  
insoluti canoni  
e spese  
condominiali**



**Copertura  
danni**



**Assistenza  
legale**



# Garanzie per l'inquilino

**Canone di locazione sostenibile  
rispetto al reddito**



**Una sola mensilità di deposito  
cauzionale**



# Affittare è vantaggioso

Ipotesi per un appartamento di circa 70 mq con 2 camere da letto

## CASA NON AFFITTATA

- IMU € 733
- Spese condominiali € 1.200

**TOTALE SPESE € 1.933**



## CASA AFFITTATA A CANONE CONCORDATO

- canone annuo (€ 500/mese) € 6.000

da cui si sottraggono le seguenti spese

- IMU € 400
  - Spese condominiali (quota a carico della proprietà) € 300
  - Tasse sulla locazione € 600
  - gestione ACER € 220
- } € 1.520

**TOTALE AL NETTO DELLE SPESE = € 4.480**

# Alloggi privati affidati in gestione ad ACER Reggio Emilia

**Palazzina di 16 alloggi  
in via Compagnoni 25**



**Palazzine per complessivi  
52 alloggi  
in via Reggiani**



**A completamento, si riporta l'elenco degli interventi per i quali era stata inoltrata domanda di finanziamento, non accolta per punteggio insufficiente e quindi non compresa in alcuno degli elenchi di finanziamento**

# Grazie per l'attenzione



**Marco Corradi**

**Presidente ACER Reggio Emilia**

[www.acer.re.it](http://www.acer.re.it)

[casa.acer.re.it](http://casa.acer.re.it)

[www.facebook.com/acer.re.it](http://www.facebook.com/acer.re.it)

[www.powerhouseeurope.eu](http://www.powerhouseeurope.eu)



[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)

[info@housingeurope.eu](mailto:info@housingeurope.eu)

 [@housingeurope](https://twitter.com/housingeurope)

 [HousingEurope](https://www.facebook.com/HousingEurope)

 [Housing Europe](https://www.linkedin.com/company/HousingEurope)

**il Portale della Casa**

**federcasa**

