

Invito Conferenza Stampa

PATTO PER LA CASA

Acer Reggio Emilia, soggetto attuatore del Patto per la Casa, ha presentato l'attività per realizzare il programma regionale nei Comuni reggiani

E' sempre più difficile trovare una casa in affitto, anche per le famiglie che hanno redditi da lavoro stabile. Fenomeno che contrasta con il fatto che sul territorio dell'intera provincia risultano esserci diverse centinaia di alloggi sfitti.

Sono tanti i motivi che inducono i proprietari a tenere gli alloggi vuoti, ma nella maggior parte dei casi la scelta è legata ad esperienze negative dirette o indirette: affitti non pagati, danni all'immobile, spese legali, ecc.

Per incoraggiare il mercato delle locazioni, garantire i diritti dei proprietari e allo stesso tempo offrire soluzioni a tante famiglie alla ricerca di un alloggio sostenibile, la Regione Emilia-Romagna (con deliberazione di Giunta n. 2115/2021) ha presentato il "Patto per la Casa", programma finalizzato ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato, che va ad integrazione delle misure già in atto in materia di sostegno alla locazione.

Acer Reggio Emilia, come previsto dalla Legge Regionale n. 24/2001, in qualità di ente istituzionalmente preposto alla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica, attraverso lo strumento dell'Agenzia per l'Affitto, costituita dal 2008, è in grado di gestire le attività previste nel "Patto per la Casa" e contribuire concretamente all'avvio del programma regionale.

Ad oggi il Comune di Reggio Emilia e i Comuni dell'Unione Tresinaro Secchia hanno aderito al programma regionale, approvato il regolamento attuativo locale e affidato ad Acer Reggio Emilia il servizio.

Il programma è stato presentato nel corso di una conferenza stampa, che si è svolta nella sede della Provincia di Reggio Emilia, alla quale hanno partecipato **Marco Corradi**, presidente di Acer Reggio Emilia, e **Alberto Cirelli**, presidente di Seta S.p.A.

A margine della conferenza stampa, i presidenti Corradi e Cirelli hanno siglato l'accordo in base al quale Acer mette a disposizione di Seta agevolata due appartamenti in locazione abitativa agevolata - in viale Montegrappa, in pieno Centro storico - che potranno ospitare fino a 12 posti letto, da destinare ai dipendenti di Seta.

All'incontro erano presenti anche **Luca Benecchi**, dirigente del Servizio sociale unificato dell'Unione Tresinaro Secchia, **Chiara Lupi** del sindacato Siset-Cisl, il segretario di Sunia-Cgil, la presidente provinciale di Confabitare associazione di proprietari **Stefania Soncini** e **Alberto Ferrari**, **Giuseppe Petracchi**, segretario provinciale Unione Inquilini, **Emanuela Casavecchia** dell'associazione Filef locale, il vice presidente di ACER Reggio Emilia **Carlo Fornili**, il direttore generale **Emilia Iori** e la responsabile del servizio Agenzia per l'Affitto di ACER, **Monica Caramaschi**.

PATTO PER LA CASA

Il programma presentato dalla Regione Emilia-Romagna ha l'obiettivo di ampliare il numero di alloggi a canone calmierato disponibili alla locazione, attingendo dal patrimonio abitativo privato sfitto, già pronto ed utilizzabile, per rispondere ai bisogni abitativi della fascia media della popolazione solvibile e affidabile, ma non in grado di sostenere i costi di affitto degli alloggi del mercato libero. Per i proprietari che mettono a disposizione i propri alloggi sfitti, il Patto per la Casa prevede garanzie ed incentivi fiscali, come un fondo a copertura di affitti e spese condominiali non corrisposte oltre alle eventuali spese legali.

MODALITA' ATTUATIVE

Il Patto per la casa prevede due modalità attuative. In entrambi i casi il rapporto fra Agenzia per l'Affitto e Comune è regolato da specifica convenzione e il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma.

Nel primo caso, il contratto di affitto viene stipulato tra il proprietario e 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 per conto del Comune eroga i contributi a fondo perduto.

Nel secondo caso, il contratto di locazione viene stipulato direttamente tra il proprietario e l'Agenzia per l'Affitto, che a sua volta gestisce autonomamente l'alloggio e lo concede all'inquilino con contratto di sub-locazione. L'Agenzia, quindi, cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili. L'attività dell'Agenzia per l'Affitto è garantita nelle proprie attività dal fondo Regionale messo a disposizione del Programma.

PROPRIETARI

I proprietari mettono a disposizione per almeno 5 anni (3+2) il proprio alloggio a canone concordato come definito dagli Accordi territoriali. Ai fini dell'accesso al programma Patto per la Casa, **il canone non può essere superiore ad 800 euro mensili.**

Gli alloggi messi a disposizione devono essere sfitti e immediatamente utilizzabili o comunque interessati da modesti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per renderli abitabili, quali ad esempio: Attestato Prestazione Energetica (APE), dichiarazione conformità e messa in sicurezza degli impianti elettrico e gas, modesti interventi che si dovessero rendere indispensabili all'effettivo utilizzo.

L'Agenzia per l'Affitto li supporta nella gestione amministrativa e tecnica dell'immobile per l'attivazione del contratto, la registrazione e successiva chiusura dello stesso.

A seconda della modalità attuativa scelta, i proprietari beneficiano del puntuale pagamento del canone o sono supportati dall'Agenzia in caso di problemi nella riscossione degli affitti.

Possono accedere al Fondo di garanzia per morosità e contenzioso fino ad un importo massimo di 4.000 euro (che può aumentare fino a 5.000 euro se viene applicato al contratto il canone minimo previsto dall'Accordo Territoriale) per la copertura di mensilità del canone non corrisposte, di spese condominiali, per il ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile con dolo o colpa grave da parte dell'inquilino, per la copertura di spese legali necessarie per la soluzione di eventuale contenzioso con l'inquilino.

I proprietari, inoltre, possono accedere al fondo di garanzia per attività tecnico-amministrative e interventi di manutenzione fino ad un importo massimo di € 6.000, in fase di attivazione del contratto per l'elaborazione dell'Attestato Prestazione Energetica, la dichiarazione conformità e sicurezza impianti, la registrazione contratto e spese conseguenti compreso eventuale costo di asseverazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rivelarsi indispensabili per l'utilizzo dell'alloggio, ecc.

Durante la conduzione del contratto per l'effettuazione di manutenzioni di tipo straordinario e/o interventi urgenti e indifferibili, comprese eventuali verifiche e/o perizie tecniche propedeutiche agli interventi stessi.

In fase di chiusura del contratto per il 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.

Ai proprietari è garantita una durata del contratto inferiore rispetto ai contratti del libero mercato, il rientro della disponibilità dell'alloggio e alcune agevolazioni fiscali, come l'aliquota IMU dedicata pari al 6/1000 (anziché al 7,6) e la cedolare secca al 10%.

INQUILINI

L'inquilino beneficia di una riduzione stabile dell'affitto in relazione all'incidenza del canone rispetto al suo reddito familiare, grazie ad una quota di fondo messa a disposizione dal Patto per la Casa.

La riduzione è applicata per l'intera durata del contratto (3+2); in caso di rinnovo contrattuale (+2) è dimezzata. Il proprietario percepisce comunque il canone di locazione concordato con l'Agenzia in fase di valutazione iniziale. **Agli inquilini non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale** alla sottoscrizione del contratto in quanto è l'Agenzia per l'Affitto ad offrire adeguate garanzie di solvibilità.

ACER REGGIO EMILIA - SOGGETTO GESTORE

Acer Reggio Emilia, tramite il servizio dell'Agenzia per l'Affitto, in seguito alla stipula di convenzione con i Comuni, collabora con i Comuni per la ricerca e l'individuazione di alloggi disponibili e gestisce gli alloggi messi a disposizione dai proprietari, ai quali fornisce supporto e servizi, vigila sull'andamento del contratto di locazione per minimizzare l'utilizzo delle garanzie e, in caso di bisogno intervenire tempestivamente. Si occupa della fase di attivazione del contratto (APE, registrazione, dichiarazioni di conformità, ecc...) e della fase di conduzione (eventuali interventi di manutenzione straordinaria: es. rottura di sanitari, ecc...).

Inoltre, al termine del contratto Acer segue la fase di chiusura contrattuale e di riconsegna dell'alloggio al proprietario, gestendo eventuali ripristini ordinari e straordinari. Gestisce eventuali controversie derivanti da morosità dell'inquilino, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di sfratti e contenzioso. Si occupa del monitoraggio dello stato dell'alloggio, attraverso sopralluoghi, ed effettua il controllo puntuale di eventuali morosità (canone, spese condominiali). Tramite il servizio interno di Gestione sociale, Acer segue eventuali controversie fra proprietario e inquilino o fra inquilino e altri condomini.

ACCORDO CON SETA S.p.A.

A seguito delle difficoltà manifestate da Seta S.p.A. a reperire sistemazioni abitative in affitto a Reggio Emilia per il proprio personale proveniente da altre province, tali da garantire una loro sistemazione stabile in città, Acer Reggio Emilia ha messo a disposizione due appartamenti di proprietà in viale Montegrappa, in pieno Centro storico, che potranno ospitare complessivamente 12 posti letto. L'accordo tra Acer e Seta S.p.A. è stato formalmente sottoscritto nel corso della conferenza stampa.

DICHIARAZIONI

Marco Corradi, presidente di Acer Reggio Emilia

“Ogni giorno riceviamo numerose richieste di alloggi a canone calmierato, sia da parte di aziende, per i propri collaboratori, che di cittadini privati, in particolare famiglie. Purtroppo, a livello nazionale non sono attualmente disponibili risorse per realizzare nuovi alloggi e il mercato dell'affitto è bloccato. Il Patto per la Casa della Regione Emilia-Romagna va a supporto delle famiglie di ceto medio il cui reddito non consente di sostenere gli affitti del libero mercato e allo stesso tempo non rientrano nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi a canone sociale.

Il Patto per la Casa va a sostegno anche della forte domanda inesausta da parte delle imprese, per le quali la disponibilità di alloggi per il personale è fondamentale al fine di attrarre lavoratori e collaboratori. L'accordo con Seta S.p.A. apre dunque la strada a nuove iniziative future”.

Alberto Cirelli, presidente di Seta S.p.A

“Seta ha aderito subito con grande soddisfazione a questo accordo con Acer Reggio Emilia, che fornisce una prima importante soluzione al problema della reperibilità e sostenibilità economica di un alloggio. Si tratta ovviamente di soluzioni temporanee rivolte a coloro che provengono da fuori regione e dovrebbero quindi rivolgersi al mercato libero, con tutte le note difficoltà connesse. Aiutare i conducenti di mezzi pubblici ad inserirsi più facilmente nel nostro tessuto sociale va a beneficio sia della nostra azienda, che migliora la sua attrattività, sia della collettività. In un

panorama nazionale in cui mancano da tempo concrete Politiche abitative e soprattutto risorse ad esse destinate, questo accordo rappresenta un concreto intervento che spero potrà essere replicato anche negli altri territori emiliani in cui opera Seta”.