

Reggio Emilia, 21 gennaio 2025

Il Comune di Reggio Emilia aderisce al “Patto per la Casa”: opportunità per inquilini e proprietari di alloggi

Il programma della Regione Emilia-Romagna prevede garanzie ed incentivi fiscali per i proprietari che mettono a disposizione gli alloggi sfitti

Nel Comune di Reggio Emilia le molteplici opportunità di studio e di lavoro hanno contribuito ad alimentare il mercato degli affitti. Oggi su circa 80mila famiglie residenti, oltre 15mila vivono in affitto (dati Nomisma, 2024). Un mercato dell'affitto che presenta molte complessità sia per gli studenti e i lavoratori provenienti da fuori provincia che per le famiglie già residenti.

Nonostante la presenza di numerosi alloggi sfitti, stimati in oltre 3mila appartamenti (dati Comune di Reggio Emilia e UniMoRe 2024), la mancanza di alloggi disponibili per la locazione unitamente a canoni economicamente troppo onerosi rappresentano i principali ostacoli che anche le famiglie con redditi da lavoro stabile, in cerca di una abitazione in affitto, si trovano ad affrontare.

Per incoraggiare il mercato delle locazioni e offrire soluzioni a tante famiglie alla ricerca di un alloggio sostenibile, ma allo stesso tempo garantire e tutelare i diritti dei proprietari, **il Comune di Reggio Emilia ha aderito al “Patto per la Casa” della Regione Emilia-Romagna, il programma regionale che prevede opportunità per gli inquilini e garanzie ed incentivi fiscali per i proprietari di alloggi.**

Durata del contratto inferiore rispetto al contratto a libero mercato e rapido rientro in disponibilità dell'alloggio per i proprietari, ma anche **particolari agevolazioni fiscali, come l'aliquota IMU dedicata pari al 7,6/1000 sulla quota già ridotta del 25% dell'IMU ordinaria (10,60/1000) e cedolare secca al 10%** assicurano un importante risparmio anche su appartamenti di piccole dimensioni.

Il Programma regionale affida all'Agenzia per l'Affitto delle Aziende Casa della Regione Emilia-Romagna, tra cui Acer Reggio Emilia, l'attivazione e la gestione del “Patto per la Casa”.

La convenzione prevede due modalità: il proprietario potrà scegliere se affidare all'Agenzia per l'Affitto l'attività di intermediazione e ricevere supporto e garanzie (Modalità di intermediazione di Tipo B); oppure potrà stipulare il contratto di locazione con l'Agenzia che a sua volta concederà l'alloggio all'inquilino con contratto di sub-locazione (Modalità diretta Tipo C).

Il Comune di Reggio Emilia svolgerà un attento ruolo di vigilanza e controllo ai fini della corretta attuazione del Programma regionale.

Hanno detto

“Si tratta di un'iniziativa importante per la nostra città, dove il tema dell'emergenza abitativa è significativo e crea situazioni che rischiano di far scivolare nella povertà – ha detto stamane l'assessore comunale al Welfare e alla casa **Annalisa Rabitti** illustrando il Piano casa alla stampa - Oltretutto la carenza di alloggi non ci rende attrattivi come città per lavoratori e professionisti. Questa misura è a favore del ceto medio, di persone che sono in grado di pagare un affitto ma faticano a trovare disponibilità, sono infatti oltre 1000 gli alloggi vuoti in città. Grazie ad Acer che fa da intermediario e garante i proprietari di immobili possono affittare ‘senza pensieri’ e impegnarsi su un tema, quello della casa appunto, importante per la città”.

“La Regione ha stanziato un fondo di 7 milioni di euro per sostenere il Patto per la Casa e la prima trance stanziata per il Comune di Reggio è di 150mila euro – ha proseguito **Marco Corradi**, presidente di Acer Reggio Emilia - Acer Reggio Emilia si pone come facilitatore per l'immissione

sul mercato dell'affitto di alloggi e favorire l'incontro di domanda e offerta mettendo in campo diversi strumenti a favore dei proprietari, come garanzie e agevolazioni fiscali, supporto tecnico e amministrativo e piccoli interventi di manutenzione per rendere gli alloggi immediatamente disponibili. L'Azienda Casa, tramite l'Agenzia per l'Affitto attualmente gestisce oltre 600 alloggi a canone calmierato di cui 317 di proprietà di privati".

"Ringrazio il Comune di Reggio Emilia e Acer per l'attuazione del Patto per la Casa che va a supportare le fasce di popolazione del ceto medio – ha aggiunto **Giovanni Paglia**, assessore alle Politiche Abitative della Regione Emilia-Romagna - Il Programma nasce infatti per rafforzare la capacità di offrire canoni di affitto adeguati alla richiesta, quindi favorire l'utilizzo di alloggi in affitto già disponibili per offrire risposte efficaci in tutta la Regione ed evitare consumo di suolo con nuovi interventi edilizi. In assenza di Politiche abitative nazionali, il Programma regionale rappresenta anche un forte investimento sociale poiché favorisce l'immissione sul mercato di alloggi sostenibili, richiesti in particolare dalle categorie di lavoratori del servizio pubblico (trasporti, sanità, scuola, ecc.) di cui i nostri cittadini hanno bisogno".

Patto per la Casa

Il Patto per la Casa ha l'obiettivo di immettere nuovi alloggi a canone calmierato sul mercato della locazione, favorendo l'utilizzo del patrimonio privato esistente sfitto, già disponibile ed utilizzabile, per rispondere ai bisogni abitativi della fascia media della popolazione che non presenta i requisiti per accedere alle graduatorie degli alloggi a canone sociale, ma allo stesso tempo non è in grado di sostenere i costi del mercato libero.

Obiettivo del Programma della Regione Emilia-Romagna è di attrarre e fidelizzare i proprietari con incentivi e forme di garanzia, rispondendo alla loro necessità di sicurezza in termini di solvibilità e affidabilità dell'inquilino.

La Regione Emilia-Romagna mette a disposizione risorse economiche per sostenere il Programma, che l'Agenzia per l'Affitto per conto del Comune potrà erogare in parte a favore dei proprietari per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi sugli alloggi da affittare, in parte a garanzia in caso di dolo, morosità (canoni e spese condominiali), spese legali.

E' prevista anche una quota a favore degli inquilini, per compensare la differenza fra il canone percepito dal proprietario e il canone sostenibile per il conduttore.

Modalità attuative

Intermediazione (Tipo B):

L'Agenzia per l'Affitto svolge attività di intermediazione e supporto ai proprietari e offre garanzie.

Il contratto di affitto è 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 gestisce le risorse disponibili. L'Agenzia eroga, per conto del Comune, i contributi a fondo perduto. Il Comune di Reggio Emilia vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma regionale.

Diretta (Tipo C):

Il contratto di locazione è stipulato tra il proprietario e l'Agenzia per l'Affitto che a sua volta concede l'alloggio all'inquilino con contratto di sub-locazione.

L'alloggio messo a disposizione dal proprietario è dato in affitto direttamente all'Agenzia e da questa gestito autonomamente. L'Agenzia cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili. L'Agenzia è garantita nelle proprie attività dal fondo Regionale messo a disposizione dal Programma. Il Comune di Reggio Emilia vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma.

Proprietari di alloggi

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

sfitti e immediatamente utilizzabili o interessati da modesti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per renderli abitabili, quali ad esempio: Attestato di prestazione energetica (APE), dichiarazione di conformità e messa in sicurezza degli impianti elettrico e gas, interventi in generale che si dovessero rendere indispensabili all'effettivo utilizzo.

I proprietari sono supportati nella gestione amministrativa e tecnica dell'immobile per l'attivazione del contratto, la registrazione e successiva chiusura del contratto e beneficiano del puntuale pagamento del canone (Tipo C); sono inoltre supportati dall'Agenzia in caso di problemi nella riscossione degli affitti (Tipo B).

Garanzie

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

Inoltre, **possono accedere al fondo di garanzia per attività tecnico-amministrative e interventi di manutenzione fino ad un importo massimo di 6.000 euro.**

In fase di attivazione del contratto, per l'ottenimento dell'Attestato di prestazione energetica, della dichiarazione di conformità e sicurezza degli impianti, la registrazione del contratto e spese conseguenti, compreso l'eventuale costo di asseverazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rivelarsi indispensabili per l'utilizzo dell'alloggio, ecc.

Durante la conduzione del contratto, per manutenzioni di tipo straordinario o interventi urgenti e indifferibili, comprese eventuali verifiche 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 dell'alloggio, in modo da riportarlo alle medesime condizioni in cui si trovava al momento della consegna all'affittuario.

Ai proprietari è garantito il rientro in disponibilità dell'alloggio e una durata del contratto inferiore rispetto al contratto a libero mercato. **Sono concesse alcune particolari agevolazioni fiscali, come l'aliquota IMU dedicata pari al 7,6/1000 sulla quota già ridotta del 25% dell'IMU ordinaria (10,60/1000) e cedolare secca al 10%.**

Inquilini

I potenziali inquilini devono possedere determinati requisiti previsti dal Regolamento Regionale e acquisiti dalla Convenzione Acer/Comune.

Per potersi candidare a futuri inquilini occorre possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra 9.360 e 35.000 euro.

I requisiti sono verificati direttamente dall'Agenzia per l'Affitto che predispone un elenco di possibili fruitori degli alloggi messi a disposizione. L'attribuzione dell'alloggio non segue rigide graduatorie predeterminate, ma si fonda sull'incontro tra domanda e offerta e sulla sostenibilità economica dell'affitto rispetto al reddito familiare. L'Agenzia per l'Affitto verifica preventivamente che il rapporto tra il canone dell'alloggio proposto e il reddito familiare netto non superi determinate soglie previste dal Regolamento.

Benefici

Grazie ad una quota di fondo messa a disposizione dal Programma regionale, l'inquilino potrà beneficiare di una riduzione stabile dell'affitto in relazione all'incidenza del canone rispetto al suo reddito familiare. La riduzione è applicata per l'intera durata del contratto (3+2 anni); in caso di rinnovo contrattuale (+2 anni) è dimezzata; dall'8° anno in poi il canone è a totale carico dell'inquilino. Il proprietario percepisce comunque il canone di locazione concordato con l'Agenzia per l'Affitto in fase di valutazione iniziale. Agli inquilini non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto in quanto provvede l'Agenzia per l'Affitto ad offrire adeguate garanzie di solvibilità.

Acer Reggio Emilia - soggetto gestore

ACER Reggio Emilia è un ente pubblico economico di proprietà dei Comuni e della Provincia di Reggio Emilia. Dal 1921 opera con tutti i Comuni per l'attuazione delle Politiche abitative sul territorio provinciale. Gestisce oltre 5200 alloggi di proprietà pubblica e privata, in 629 fabbricati, in cui sono presenti anche 2695 alloggi di proprietà privata e dove vivono oltre 14mila persone.

A seguito della Convenzione sottoscritta con il Comune di Reggio Emilia Acer, tramite il servizio dell'Agenzia per l'Affitto, gestisce gli alloggi messi a disposizione dai proprietari, fornisce supporto e servizi ai proprietari degli alloggi, si occupa dell'attivazione del contratto (APE, registrazione, dichiarazioni di conformità, ecc...) e della conduzione (eventuali interventi di manutenzione straordinaria), vigila sull'andamento del contratto di locazione per minimizzare l'utilizzo delle garanzie e, nel caso, interviene tempestivamente.

Acer, inoltre, si occupa della fase di chiusura e riconsegna dell'alloggio al proprietario al termine del contratto (ripristini ordinari e straordinari), della gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'inquilino – anche attivando appositi servizi amministrativi e legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso – del monitoraggio dello stato dell'alloggio, anche attraverso sopralluoghi, e del controllo puntuale di eventuali morosità a vario titolo (canone, spese condominiali), della gestione sociale delle eventuali controversie fra proprietario e inquilino o fra inquilino e altri condomini. Collabora con il Comune di Reggio Emilia per la ricerca e l'individuazione di alloggi disponibili ed è delegata a svolgere attività di comunicazione e diffusione del Programma in modo mirato.

“Patto per la Casa” - Campagna di comunicazione

A supporto del Programma, è stata ideata e progettata una campagna promozionale che, a partire da giovedì 23 gennaio, uscirà in modo capillare sugli spazi di affissione del territorio del Comune di Reggio Emilia e sui canali social. La campagna – ideata e realizzata da STUDIO247.IT di Bagnolo in Piano – dalle linee pulite ed essenziali, evidenzia elementi di abitazioni su campiture colorate, supportate dallo slogan “AFFITTA SENZA PENSIERI” e dal pay off “Pensiamo a tutto noi” con l'obiettivo di catturare l'attenzione, stimolare la curiosità e al tempo stesso ispirare sentimenti di fiducia per affidare il proprio bene a una fascia di ceto medio che fatica a inserirsi stabilmente nel contesto della città. La campagna vedrà il Comune di Reggio Emilia come territorio di lancio pilota

p
e
r

p
o
i

e
s
s
e
r
e

d
i
v
u
l
g
a
t
a

a
n
c
h
e

Comune di Reggio Emilia
Regione Emilia-Romagna
Acer Azienda Casa Emilia-Romagna Reggio Emilia

s
u
n