

**CONVENZIONE TRA UNIONE COMUNI DEL SORBARA E _____ PER
L'ATTUAZIONE DELLE MODALITA' B) – C)
DEL PROGRAMMA “PATTO PER LA CASA EMILIA - ROMAGNA”**

Il giorno _____ dell'anno 2023 presso la sede dell'Unione _____

TRA

l'Unione Comuni del Sorbara (di seguito denominata Unione) con sede in Piazza della Vittoria n. 8
41013 Castelfranco Emilia (MO) C.F. _____, rappresentata da
_____, nella sua qualità di _____ che interviene nel presente atto ai
sensi _____

E

L'Agenzia _____ con sede in _____, rappresentata da
_____, nella sua qualità di _____

Premesso che :

- con DGR n.2115 del 13/12/2021 è stato approvato il “Patto per la casa Emilia-Romagna – Avvio del programma”;
- con DGR n. 1686 del 10/10/2022 è stato approvato il “Regolamento attuativo “Programma Patto per la casa”, successivamente modificato con DGR n. 960 del 12/06/2023 recante “Modifica del Regolamento attuativo del “Patto per la casa”;
- le Delibere Regionali citate hanno costituito il “Patto per la Casa” con la finalità di ampliare l’offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l’utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta “fascia intermedia”, composta da quei Nuclei Familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione e che contestualmente non riescono, o non possono, avere accesso all’edilizia residenziale pubblica (cfr art. 1 del regolamento attuativo regionale);
- che l’art. 6 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo” e s.m.i. attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative, assicurando la loro integrazione con l’insieme delle politiche comunali;
- che una efficace politica per la casa deve essere articolata su una molteplicità di strumenti e di iniziative, con ciascuna delle quali si può utilmente intervenire su una particolare area del disagio abitativo;
- che i prezzi del mercato delle locazioni immobiliari si collocano a livelli difficilmente sostenibili per larghe fasce della popolazione;
- che il patrimonio ERP assorbe solo una piccola percentuale degli aventi diritto e nello specifico i nuclei che si trovano in condizioni socio-economiche particolarmente disagiate;
- che i fattori critici generali e locali non favoriscono un ottimale incontro della domanda ed offerta di abitazioni in affitto e conducono alla presenza di alloggi sfitti sul territorio e all’aumento sproporzionato dei canoni di locazione;

- che uno dei principali fattori risolutivi del problema di cui trattasi, di notevole rilevanza sociale, consiste nel fornire adeguate garanzie e tutele ai proprietari di alloggi sfitti;
- che è opportuno stimolare i proprietari di alloggi sfitti o con contratti non regolari presenti sul territorio, affinché questi vengano posti in locazione a condizioni sostenibili per gli inquilini, in favore di una funzione della proprietà improntata anche a scopi socialmente utili.

Considerato che :

- la finalità del programma attuativo regionale è prioritariamente favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso 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 azione pubblica; sostenendo altresì gli inquilini con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro migliori condizioni di sostenibilità.
- per intervenire in maniera efficace, le politiche pubbliche devono affiancare alle iniziative dal lato della domanda azioni dal lato dell'offerta, volte ad incrementare il patrimonio abitativo destinato alla popolazione più debole;
- l'Unione ritiene necessario attivare nuovi interventi nel settore abitativo che diano ulteriore risposta andando ad integrare strumenti consolidati come ERP e Fondo per il sostegno alla locazione al fine di soddisfare i bisogni di tipologie di utenza diverse;
- l'Unione ha ravvisato la necessità di acquisire alloggi per rispondere all'emergenza abitativa di singoli e/o nuclei familiari, che per vari motivi non accedono al mercato privato della locazione;
- l'Unione condivide le tipologie proposte dal patto attuativo regionale e ritiene necessaria la loro proposta ed attivazione nel territorio, secondo le forme di seguito descritte.

Richiamata : la Deliberazione del Consiglio dell'Unione n___del_____ di adesione al Programma e approvazione del regolamento attuativo locale, come richiesto dal Regolamento Attuativo "Patto per la casa" Regione Emilia-Romagna;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - FINALITÀ ED OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

Il Programma ha le finalità di seguito descritte, così come elencate nell'art.3 del Regolamento Attuativo "Patto per la casa" approvato dalla Regione e così come meglio precisate nelle premesse del Regolamento attuativo locale adottato dall'Unione con deliberazione consiliare n_____del_____, tra cui, prioritariamente, favorire l'immissione di ulteriori alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica; sostenendo altresì gli Utilizzatori con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e Reddito Familiare entro migliori condizioni di sostenibilità.

ART. 2 - REGOLAMENTO ATTUATIVO LOCALE

L'Unione Comuni del Sorbara ha adottato il Regolamento attuativo locale con deliberazione consiliare n _____ del _____, il quale in particolare stabilisce le modalità attuative del Programma. Il regolamento attuativo locale è redatto e approvato secondo i criteri fondamentali del Regolamento attuativo "Programma Patto per la casa", apportando le modifiche ritenute necessarie, nei limiti di legge, per adattare alle proprie valutazioni ed esigenze la gestione delle politiche abitative locali.

Il regolamento attuativo locale è allegato alla presente Convenzione e ne costituisce parte integrante per la definizione delle rispettive mansioni. Eventuali variazioni, stabilite secondo la normativa da parte dell'Unione, sono trasmesse all'Agenzia entro 60 giorni prima della loro entrata in vigore e costituiranno parte integrante della presente convenzione, sostituendo le modalità precedentemente in vigore. La trasmissione del nuovo Regolamento attuativo locale avviene tramite PEC all'Agenzia. Le modifiche che riguardano la gestione da parte dell'Agenzia devono essere precedentemente concordate, al fine di non stravolgere la gestione corrente e creare situazioni di impossibilità gestionale alla stessa Agenzia.

ART. 3 - MODALITA' ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Conformemente a quanto previsto dal Regolamento Attuativo locale del "Programma Patto per la casa" le parti si accordano per l'attuazione del programma secondo le seguenti modalità:

- modalità B)
- modalità C)

ART. 4 - MODALITÀ B) REGOLAMENTO ATTUATIVO LOCALE

Questa modalità 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 e di intermediazione tra il Proprietario e l'Utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e garanzie, come indicato all'art. 6.1 "Impegni delle Agenzie" del Regolamento attuativo locale e come meglio dettagliati nella presente convenzione. L'Agenzia, per conto dell'Unione, eroga i contributi di cui all'art. 5.4 del Regolamento attuativo locale.

4.1 - Proprietari degli appartamenti

I Proprietari come definiti dall'art. 1 del Regolamento attuativo locale si impegnano:

- ad offrire un alloggio idoneo alla stipula di un contratto di locazione della durata di almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali vigenti;
- a pagare la 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;
- al rispetto delle restanti obbligazioni da codice civile.

Gli alloggi inseriti nel Programma devono rispettare le condizioni di cui all'art. 2 del regolamento attuativo locale. La verifica della sussistenza delle condizioni per l'adesione al Programma è in capo all'Agenzia.

Le manifestazioni d'interesse dei proprietari sono raccolte dall'Agenzia a cui compete la predisposizione e gestione dei relativi elenchi.

L'Agenzia tiene relazioni con proprietari potenziali locatori e una volta avuta la loro disponibilità, verifica l'idoneità dell'appartamento. Questa verifica consiste inizialmente nell'accertamento della presenza di documentazioni di conformità degli impianti previsti dalla legge e certificazione energetica (APE). Verificata la documentazione, l'Agenzia concorda con la proprietà un sopralluogo, nel quale, oltre a verificare lo stato manutentivo dell'appartamento, prende atto della sua conformazione, al fine di avere un quadro delle caratteristiche dell'alloggio, da trasmettere all'Unione, che deve contenere almeno le seguenti informazioni:

- dati anagrafici del titolare del diritto reale;
- indirizzo dell'alloggio (via, numero civico, comune);
- dati catastali;
- numero di vani;
- superficie dell'alloggio calcolata secondo le modalità previste dall'Accordo Territoriale applicabile.

L'Agenzia, visto l'appartamento, segnala alla proprietà eventuali lavori necessari per la completa messa a norma di sicurezza dell'appartamento.

Come indicato all'art. 4.2.1 del Regolamento attuativo locale è disponibile un fondo a copertura di tutte le eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell'alloggio.

Nel caso che la disponibilità dell'appartamento necessiti di alcuni interventi per essere effettiva, l'Agenzia valuta l'esigenza della stessa proprietà e concorda gli interventi, che possono essere elencati, a titolo esemplificativo, nelle seguenti tipologie:

- 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);
- modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'alloggio che dovessero rivelarsi indispensabili al suo effettivo utilizzo, ecc...

Gli eventuali interventi manutentivi potranno essere eseguiti soltanto ad avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione con l'Utilizzatore, che prevederà un differimento del proprio termine iniziale congruo rispetto ai lavori necessari, comunque non superiore a 120 giorni. Nella fase preliminare alla stipula del contratto, l'Agenzia si relaziona con la proprietà, illustrando - in forma scritta - le necessità e le modalità di intervento ed indirizzando la proprietà ad eseguire quanto richiesto. La proprietà presenta almeno due preventivi e l'Agenzia rilascia in forma scritta un'autorizzazione a procedere, entro cinque giorni lavorativi, una volta verificata l'adeguatezza ai valori di mercato. La proprietà è rimborsata, in toto o in parte, dell'intervento, entro i massimali di cui all'art. 4.2.1 del regolamento attuativo locale alla presentazione della fattura della ditta incaricata, debitamente saldata.

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.

4.2 - Liste dei proprietari

L'Agenzia comunica all'Unione l'idoneità dell'appartamento, aggiorna gli elenchi da utilizzare per l'attribuzione degli alloggi e favorisce l'incontro tra proprietario e utilizzatore per l'accordo in base ai criteri stabiliti dal Regolamento attuativo locale.

E' possibile che locatore e conduttore si presentino agli uffici dell'Unione con accordi da sottoscrivere; in tal caso l'Agenzia verifica l'idoneità dell'appartamento, come da art. 4.2 e invia l'aspirante utilizzatore all'Unione per l'iscrizione alle apposite liste.

4.3 - Utilizzatori

Gli Utilizzatori sono definiti all'art. 1 del Regolamento attuativo locale e devono possedere i requisiti ivi indicati. (art. 5.1. " Requisiti per l'accesso al Programma" del Regolamento attuativo locale).

Altri criteri di priorità potranno essere introdotti dall'Unione, nei modi da essa ritenuti idonei, e comunicati all'Agenzia a titolo informativo.

La verifica dei requisiti di accesso al Programma da parte dei potenziali utilizzatori è in capo all'Unione.

4.3.1 - Lista degli utilizzatori

Le domande degli utilizzatori sono raccolte dall'Ufficio politiche abitative dell'Unione, che condivide gli elenchi con l'Agenzia, al fine di favorire l'incontro tra proprietario e utilizzatore ed avviare il contratto di locazione.

Le domande dei potenziali Utilizzatori, una volta verificata la corrispondenza ai criteri di cui all'art. 4.3 della presente convenzione, vengono aggregate in forma di elenco. L'elenco dei nuclei familiari idonei, è redatto e gestito dall'Unione, secondo le modalità descritte nel Regolamento attuativo locale.

4.4 - Contratti di locazione

Trovato l'accordo economico tra le parti, che accettano anche le condizioni di garanzia della presente modalità, l'Agenzia redige il contratto di locazione, secondo i contenuti del vigente Accordo Territoriale applicabile, oltre che l'allegato verbale di consegna, che farà fede al momento della restituzione dell'appartamento. La forma del verbale è scritta e fotografica ed è accettata da entrambi i firmatari, come parte integrante del contratto di locazione.

Il limite massimo di canone riconoscibile, agli alloggi dati in disponibilità al Programma non può comunque eccedere i seguenti limiti (da cui valori sono escluse le spese condominiali ed ogni altro onere)

- Comune di Castelfranco Emilia : € 800/mese
- Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino e San Cesario s.P. : € 650/mese;

Agli Utilizzatori non è in nessun caso richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto, provvedendo il Programma ad offrire adeguate garanzie di solvibilità. Prima dell'assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal Proprietario, l'Agenzia accerta che il rapporto tra detto canone e il Reddito Familiare Netto del Nucleo Familiare potenzialmente assegnatario non ecceda i seguenti limiti massimi:

- 30% - per la Fascia 1, di cui all'art 5.2 del Regolamento attuativo locale
- 40% - per la Fascia 2, di cui all'art 5.2 del Regolamento attuativo locale

I rapporti massimi tra canone e Reddito Familiare Netto del potenziale Nucleo Familiare assegnatario, in relazione all'ISEE e al Reddito Familiare Netto, secondo i quali gli Utilizzatori

potranno usufruire di una riduzione sul canone dell'alloggio assegnato, nei limiti indicati dall'art. 5.4 del regolamento attuativo locale:

- Fascia 1: $9.360 < ISEE \leq 20.000$: Riduzione fino ad un'incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto
- Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$: riduzione fino ad un'incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto.

Tale riduzione, la cui applicazione dipende anche dalle risorse disponibili fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, non può superare un massimale annuo pari ai seguenti valori:

- Fascia 1: $9.360 < ISEE \leq 20.000$ 2.000 €
- Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$ 1.500 €

L'importo della riduzione spettante è verificato annualmente sulla base dei dati reddituali più recenti del Nucleo Familiare assegnatario. Il nucleo utilizzatore consegna annualmente all'Agenzia la documentazione necessaria alla verifica, nel mese precedente il compimento dell'annualità intermedia.

La mancata consegna della documentazione nelle scadenze intermedie entro il 30esimo giorno dall'annualità causa il ricalcolo del canone di locazione pari a quanto versato alla proprietà, facendo perdere, di fatto, qualsiasi possibilità di riduzione nell'anno in corso.

A seguito di eventuali modifiche della riduzione del canone l'Agenzia provvederà alla modifica della bollettazione e alla comunicazione all'Agenzia delle entrate.

4.5 - Attività dell'agenzia

Oltre alle attività descritte in fase propedeutica alla firma del contratto di locazione, durante la validità del contratto stesso le attività garantite dall'Agenzia sono:

- due diligence tecnico – amministrativa;
- stipula e registrazione del contratto di locazione;
- sopralluogo annuale di verifica nell'appartamento e delle manutenzioni impianti obbligatori per legge;
- reperibilità offerta all'amministrazione condominiale, se presente nell'edificio, per eventuali segnalazioni;
- ricezione delle segnalazioni dalla proprietà in caso di mancato pagamento del canone di affitto o delle spese condominiali. La segnalazione deve essere effettuata all'Agenzia via e-mail, all'indirizzo concordato tra le parti o tramite raccomandata all'Agenzia;
- invio del sollecito di pagamento, con verifica almeno telefonica della situazione del nucleo utilizzatore. L'Agenzia, ricevuta la segnalazione da parte della proprietà, concordata un'eventuale tolleranza di ritardo, al fine di recuperare contingenti difficoltà del nucleo utilizzatore, si attiva presso l'utilizzatore per la verifica delle cause di mancato pagamento. Al primo sollecito, la comunicazione può essere mandata via e-mail. In caso di mancata solvenza, segnalata dalla proprietà all'Agenzia, sarà inviato un sollecito tramite raccomandata A/R o pec. L'accumulo di tre mensilità non pagate, anche non consecutive, dà diritto alla proprietà di avviare le azioni legali al rilascio alloggio;
- assistenza alla proprietà in caso di lavori di manutenzione straordinaria o per interventi urgenti e indifferibili, in particolare per far fronte ad imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto, l'Agenzia può farsi carico di eseguire, per conto del proprietario, interventi manutentivi sull'alloggio, nel limite dei massimali e con le procedure di cui all'art. 4.2 del regolamento attuativo locale;
- assistenza alla proprietà in fase di restituzione dell'appartamento, nella valutazione di eventuali danni arrecati. L'Agenzia e proprietà valutano e concordano insieme i lavori da

eseguire, tramite un sopralluogo congiunto. L'Agencia può farsi carico di questi ultimi lavori, comunicando i costi e i tempi di realizzazione al momento possibili. In alternativa, la proprietà può eseguire i lavori, con le procedure descritte al punto 4.2 Regolamento attuativo locale).

4.6 - Fondo di garanzia

È costituito un Fondo di garanzia, come da Regolamento locale.

Il contributo è 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;
- la copertura per la riduzione in ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile, con dolo o colpa, da parte dell'Utilizzatore;
- la copertura di spese legali necessarie per la soluzione del contenzioso con l'Utilizzatore.

L'Agencia assiste la proprietà nelle pratiche necessarie al Fondo di garanzia e accompagna tutta la pratica fino al saldo finale.

Le risorse rese disponibili dal Programma sono le seguenti:

- fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (4.2.1 Regolamento Attuativo locale): fino ad € 6.000, per ogni contratto sottoscritto e per l'intera durata del contratto.
- fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali (4.2.2 Regolamento Attuativo locale): fino ad € 4.000 per ogni contratto sottoscritto e per l'intera durata del contratto.

Nel caso in cui il Proprietario proponga quale canone il valore minimo previsto dagli accordi territoriali vigenti i massimali sono incrementati ad € 5.000.

ART 5 - MODALITÀ C) REGOLAMENTO ATTUATIVO LOCALE

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il Proprietario è persona fisica o giuridica;
- l'alloggio è offerto dal Proprietario all'Agencia affinché quest'ultima lo immetta nella disponibilità dell'Utilizzatore, secondo gli schemi negoziali o secondo le diverse modalità previste dalla convenzione con l'Ente locale;
- sussistono due rapporti distinti: attraverso un primo rapporto il Proprietario offre il bene all'Agencia, che si obbliga in proprio nei suoi confronti; attraverso il secondo rapporto, l'Agencia offre il bene all'Utilizzatore, e quest'ultimo si obbliga, a sua volta, nei confronti dell'Agencia;
- l'Agencia cura direttamente i rapporti sia con i Proprietari sia con gli Utilizzatori, fornendo i livelli di servizio e le garanzie di cui art. 6 del Regolamento Attuativo locale, come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti con l'Ente Locale;
- l'Utilizzatore sostiene tutti gli oneri per il godimento del bene, nessuno escluso, corrispondendo il canone all'Agencia,

5.1 - Proprietari degli appartamenti

Ai Proprietari competono i seguenti impegni di carattere generale:

- messa in disponibilità dell'alloggio idonea alla stipula di un contratto di locazione della durata di almeno 3+2 anni, al canone concordato corrispondente all'alloggio, come definito dagli accordi territoriali vigenti;

- 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. 2 del regolamento attuativo locale. La verifica della sussistenza delle condizioni per l'adesione al Programma è verificata dall'Agenzia.

Al fine di arrivare ad un contratto di locazione (tra Proprietario ed Agenzia) l'Agenzia tiene relazioni con proprietari potenziali locatori e una volta avuta la loro disponibilità, verifica l'idoneità dell'appartamento. Questa verifica consiste inizialmente nell'accertamento della presenza di documentazioni di conformità degli impianti previsti dalla legge e certificazione energetica (APE). Verificata la documentazione, l'Agenzia concorda con la proprietà un sopralluogo, nel quale, oltre a verificare lo stato dell'appartamento, prende atto della sua conformazione, al fine di avere un quadro delle caratteristiche dell'appartamento, da presentare all'Unione, che deve contenere almeno le seguenti informazioni :

- dati anagrafici del titolare del diritto reale;
- indirizzo dell'alloggio (via, numero civico, comune);
- dati catastali;
- numero di vani;
- superficie dell'alloggio calcolata secondo le modalità previste dall'Accordo Territoriale applicabile.

Successivamente l'Agenzia, visto l'appartamento, segnala alla proprietà eventuali lavori necessari per la completa messa a norma di sicurezza dell'appartamento.

Come da art. 4.2.1 del Regolamento attuativo locale è disponibile un fondo a copertura di tutte le eventuali attività tecnico-amministrative e manutentive, che si rendessero necessarie per garantire la fruibilità dell'alloggio.

Nel caso in cui la disponibilità dell'appartamento necessiti di alcuni interventi per essere effettiva, l'Agenzia valuta l'esigenza della stessa proprietà e concorda gli interventi, quali a titolo esemplificativo :

- 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),
- modesti interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'alloggio che dovessero rivelarsi indispensabili al suo effettivo utilizzo, ecc

Gli eventuali interventi manutentivi potranno essere eseguiti soltanto ad avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione, che prevederà un differimento del proprio termine iniziale congruo rispetto ai lavori necessari, comunque non superiori a 120 giorni. Nella fase preliminare alla stipula del contratto, l'Agenzia si relaziona con la proprietà, illustrando - in forma scritta - le necessità e le modalità di intervento ed indirizzando la proprietà ad eseguire quanto richiesto. La proprietà presenta almeno due preventivi e l'Agenzia rilascia in forma scritta un'autorizzazione a procedere, entro cinque giorni lavorativi, una volta verificata l'adeguatezza ai valori di mercato. La proprietà sarà rimborsata dell'intervento, entro i massimali di cui all'art. 4.2.1 del regolamento attuativo locale alla presentazione della fattura della ditta incaricata, debitamente saldata.

L'Agenzia si relaziona con la proprietà, avanza l'offerta economica e spiega le garanzie di gestione dell'appartamenti, ai fini della sottoscrizione di un contratto di locazione tra la proprietà e l'Agenzia stessa.

Il contratto dovrà avere le caratteristiche degli Accordi territoriali sulla locazione e rispettare le tabelle di riferimento per il calcolo del canone di locazione. Il limite massimo di canone riconoscibile, agli alloggi dati in disponibilità al Programma non può comunque eccedere i seguenti limiti (da cui sono escluse spese condominiali ed ogni altro onere) :

- Comune di Castelfranco Emilia: € 800/mese
- Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino e San Cesario s.P.: € 650/mese.

Ad accordo raggiunto, l'Agenzia e la proprietà sottoscrivono un contratto di locazione, che non prevede il versamento della cauzione, ma che impegna all'Agenzia alla restituzione dell'appartamento secondo il verbale scritto e fotografico redatto al momento dei primi sopralluoghi; l'Agenzia subloca l'alloggio all'Utilizzatore.

5.2 - Contratti di locazione

Trovato l'accordo economico, l'Agenzia redige il contratto e l'allegato verbale di consegna, che farà fede al momento della restituzione dell'appartamento. La forma del verbale è scritta e fotografica ed è accettata da entrambi i firmatari, come parte integrante del contratto di locazione.

La registrazione del contratto, quando si applica il regime della cedolare secca, può essere effettuata dall'Agenzia, che ne trasmetterà copia al locatore.

A prescindere dalla tipologia di contratto utilizzata è autorizzato il pagamento di quanto spettante alla eventuale Agenzia immobiliare o ad altro intermediario sul mercato per l'attività di mediazione svolta ai fini del reperimento dell'alloggio. L'Agenzia ne dà puntuale rendicontazione all'Unione.

5.3 – Attività dell'agenzia

Oltre alle attività descritte in fase propedeutica alla firma del contratto di locazione, durante la validità del contratto stesso le attività garantite dall'Agenzia sono:

- due diligence tecnico – amministrativa;
- comunicazione all'amministrazione condominiale degli utilizzatori assegnatari o presa in carico diretta delle spese condominiali nel periodo di appartamento non assegnato;
- reperibilità offerta all'amministrazione condominiale, se presente nell'edificio, per eventuali segnalazioni;
- sopralluogo annuale di verifica nell'appartamento e delle manutenzioni impianti obbligatori per legge;
- assistenza alla proprietà in caso di lavori di manutenzione straordinaria o per interventi urgenti e indifferibili, in particolare per far fronte ad imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto, l'Agenzia può farsi carico di eseguire, per conto del proprietario, interventi manutentivi sull'alloggio, nel limite dei massimali previsti dal Regolamento attuativo locale;
- assistenza alla proprietà in fase di restituzione dell'appartamento, nella valutazione di eventuali danni arrecati. L'Agenzia e proprietà valutano e concordano insieme i lavori da eseguire, tramite un sopralluogo congiunto e facendo riferimento al verbale allegato al contratto. L'Agenzia può farsi carico di questi ultimi lavori, comunicando i costi e i tempi di realizzazione al momento possibili; in alternativa, la proprietà può eseguire i lavori nel limite dei massimali previsti dal Regolamento attuativo locale;
- pagamento puntuale del canone di locazione ai proprietari;
- pagamento puntuale delle spese condominiali, nel caso di ritardi dell'utilizzatore, nelle forme concordate con l'amministratore condominiale;

- assistenza alla proprietà in caso di lavori di manutenzione straordinaria o per interventi urgenti e indifferibili, in particolare per far fronte ad imprevisti intervenuti durante l'esecuzione del contratto, l'Agenzia può farsi carico di eseguire, per conto del proprietario, interventi manutentivi sull'alloggio, nel limite dei massimali di cui all'art. 4.2.1 del regolamento attuativo locale;

5.4 - Utilizzatori

Gli Utilizzatori sono definiti all'art. 1 del regolamento attuativo locale e devono possedere i requisiti ivi indicati.

Altri criteri di priorità potranno essere introdotti dall'Unione, nei modi da essa ritenuti idonei, e comunicati all'Agenzia a quelli sopra citati a titolo informativo.

La verifica dei requisiti di accesso al Programma da parte dei potenziali utilizzatori è in capo all'Unione.

Le domande degli utilizzatori sono raccolte dall'Ufficio politiche abitative dell'Unione, che condivide gli elenchi con l'Agenzia.

L'Agenzia favorisce l'incontro tra proprietario e utilizzatore per l'accordo in base ai criteri stabiliti dal Patto per la casa. Le domande dei potenziali Utilizzatori, una volta verificata la corrispondenza ai criteri di cui all'art. 4.3 della presente convenzione, vengono aggregate in forma di elenco. L'elenco dei nuclei familiari idonei, è redatto e gestito dall'Unione, secondo le modalità descritte nel Regolamento attuativo locale.

5.5 - Contratto di assegnazione dell'alloggio all'utilizzatore

- terminata la procedura di matching immobile/utilizzatore, l'Agenzia redige il contratto di sublocazione con l'inquilino;
- l'Agenzia, l'inquilino e il proprietario contestualmente alla stipula del contratto, stipulano un separato negozio trilaterale in cui indicano i propri rispettivi impegni e obblighi che risultassero accessori rispetto a quelli previsti dai contratti di locazione e sublocazione;
- l'Agenzia provvede alla redazione del verbale di consegna, parte integrante del contratto, alla consegna del disciplinare e di eventuali regolamenti condominiali dell'alloggio;
- l'Agenzia registra l'assegnazione all'Agenzia delle Entrate e ne trasmette copia all'Utilizzatore;
- nell'assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal Proprietario, l'Agenzia accerta che il rapporto tra detto canone e il Reddito Familiare Netto del Nucleo Familiare potenzialmente assegnatario non ecceda i seguenti limiti massimi:
 - 30% - per la Fascia 1, di cui all'art 5.4 del Regolamento attuativo locale
 - 40% - per la Fascia 2, di cui all'art 5.4 del Regolamento attuativo locale
- i rapporti massimi tra canone e Reddito Familiare Netto del potenziale Nucleo Familiare assegnatario, in relazione all'ISEE e al Reddito Familiare Netto, secondo i quali possono beneficiare di una riduzione sul canone dell'alloggio assegnato, sono nei limiti sotto definiti:
 - Fascia 1: $9.360 < ISEE \leq 20.000$: Riduzione fino ad un'incidenza del 15% sul Reddito Familiare Netto
 - Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$: riduzione fino ad un'incidenza del 20% sul Reddito Familiare Netto
- la riduzione, la cui applicazione dipende anche dalle risorse disponibili fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, non può superare un massimale di riduzione annua pari a:
 - Fascia 1: $9.360 < ISEE \leq 20.000$ 2.000 €

- Fascia 2: $20.000 < ISEE \leq 35.000$ 1.500 €
e viene applicata ai nuclei in carico al Servizio Sociale territoriale dell'Unione sulla base di una relazione motivata che definisca anche, nei limiti sopracitati, la misura della riduzione;
- l'importo della riduzione spettante è verificato annualmente sulla base dei dati reddituali più recenti del Nucleo Familiare assegnatario. Il nucleo utilizzatore consegna annualmente all'Agenzia la documentazione necessaria alla verifica, nel mese precedente il compimento dell'annualità intermedia. La mancata consegna della documentazione nelle scadenze intermedie entro il 30esimo giorno dall'annualità causa il ricalcolo del canone di locazione pari a quanto versato alla proprietà, facendo perdere, di fatto, qualsiasi possibilità di riduzione nell'anno in corso;
- a seguito di eventuali modifiche della riduzione del canone l'Agenzia provvederà alla modifica della bollettazione e alla comunicazione all'Agenzia delle entrate.

5.6 Attività dell'Agenzia nei confronti dell'utilizzatore

Durante la validità del contratto stesso le attività garantite dall'Agenzia nei confronti dell'Utilizzatore sono:

- assistenza all'attivazione delle utenze;
- bollettazione mensile;
- ricezione delle richieste di morosità condominiale con relativi solleciti;
- pagamento delle spese condominiali inevase e conseguente addebito all'assegnatario moroso;
- sopralluogo annuo, finalizzato alla verifica della conduzione dell'appartamento;
- sopralluogo annuale di verifica nell'appartamento e delle manutenzioni impianti obbligatori per legge;
- controllo dei pagamenti dall'assegnatario – verifica delle morosità;
- invio solleciti dalla terza bolletta anche non consecutiva non pagata, tramite raccomandata A/R o a mano, con trasmissione in copia all'Unione;
- avvio della decadenza, dopo un confronto con l'Unione, la quale debitamente avvisata della situazione di morosità potrà avanzare richieste di sospensione delle procedure entro quindi giorni di calendario dal ricevimento della segnalazione;
- ricezione segnalazione guasti e successivo reindirizzamento alle competenze dell'Utilizzatore o della proprietà. Assistenza alla risoluzione del problema e monitoraggio dell'andamento della procedura;
- controllo delle scadenze contrattuali;

In corrispondenza del 31/5 e del 30/11 di ogni anno, l'Agenzia invia un promemoria delle scadenze delle concessioni di assegnazione riferite al primo o secondo semestre successivo con inizio rispettivamente dal 01/07 o dal 01/01. L'Unione comunica all'Agenzia le scadenze da non rinnovare o i rinnovi successivi. In caso di mancata comunicazione, l'Agenzia provvede al rinnovo della concessione in scadenza alle stesse condizioni, al fine di non avere occupazioni di appartamenti senza contratto.

L'agenzia garantisce altresì :

- invio di lettera informativa al nucleo assegnatario, per rinnovo assegnazione o disposizione di modalità e tempi di rilascio dell'appartamento;
- redazione della concessione dell'appartamento o organizzazione del rilascio alloggio;
- gestione della fase di chiusura del contratto, lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori, nei tempi previsti dalle norme.

5.7 - Altre attività (art. 6 regolamento attuativo locale)

- accompagnamento all'abitare verso nuclei familiari, con consegna delle chiavi sul posto e avvio della gestione alloggio;
- visite per mediazione conflitti, comprese in numero di tre annue o incremento dei sopralluoghi periodici, compresi in ulteriori tre uscite annue;
- intervento manutentivo o sulle utenze direttamente svolto dall'Agenzia;
- avvio e gestione di piano di rientro per soluzione di morosità accumulate nel corso della locazione.

5.8 - Impegni degli inquilini/utilizzatori

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

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio;
- al rispetto di quanto stabilito nei regolamenti condominiali;
- al puntuale pagamento del canone, 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;
- all'osservanza del disciplinare allegato al contratto
- alle altre obbligazioni previste dal Codice civile.

Il mancato assolvimento degli obblighi sopra citati costituisce motivo di risoluzione del contratto di locazione, in danno all'Utilizzatore.

5.9 - Fondo di garanzia

E' costituito un Fondo di garanzia, come da Regolamento Attuativo Regionale art.6.2

Il 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;
- la copertura per la riduzione in ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile, con dolo o colpa, da parte dell'Utilizzatore;
- la copertura di spese legali necessarie per la soluzione del contenzioso con l'Utilizzatore.

L'Agenzia assiste la proprietà nelle pratiche necessarie al Fondo di garanzia e accompagna tutta la pratica fino al saldo finale.

Le risorse rese disponibili dal Patto per la casa Emilia-Romagna sono le seguenti:

Fondo per attività tecnico-amministrative e interventi manutentivi (6.2.1 Regolamento Attuativo Regionale): fino ad € 6.000, per ogni contratto sottoscritto e per l'intera durata del contratto.

Fondo di garanzia per dolo, morosità e spese legali (6.2.2 Regolamento Attuativo Regionale): fino ad € 6.000 per ogni contratto sottoscritto e per l'intera durata del contratto.

L'Unione, inoltre, stabilisce il numero massimo di contratti di locazioni ammissibili alle garanzie del servizio ACG; delibera eventuali sospensioni del servizio, in rapporto alle risorse residue disponibili nel Fondo di Garanzia; delibera eventuali risorse aggiuntive a quelle messe a disposizione dal Patto per la casa della regione Emilia-Romagna

ART. 6 - GESTIONE CONTABILE E FINANZIAMENTO

L'Agenzia gestisce le risorse e ne rendiconta ogni sei mesi l'andamento della gestione, trasmettendo all'Unione i dati necessari al fine consentire all'Unione di :

- monitorare l'andamento del Programma;
- verificare le condizioni per l'eventuale richiesta delle risorse di cui all'art. 8 del Regolamento attuativo regionale.

L'Unione può richiedere all'Agenzia, in qualsiasi momento ulteriori verifiche e informazioni che si rendessero necessarie.

ART. 7 - COMPENSI PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO

Corrispettivo una tantum

A copertura forfettaria dei costi di attivazione, escluse le imposte e tasse di legge applicabili al contratto, l'Unione può riconoscere, utilizzando i fondi regionali, un rimborso spese forfettariamente predeterminato pari ad euro 200,00 una tantum per ogni contratto di cui ai casi B e C rientrante nell'ambito della convenzione. Tale rimborso è riconosciuto solo all'atto della stipula del primo contratto e non dei successivi rinnovi.

Contributo per i servizi di gestione

E' riconosciuto un contributo all'Agenzia per lo svolgimento delle attività ad essa assegnate nell'ambito della convenzione: € 25/mese per gli alloggi modalità B; € 30/mese per gli alloggi modalità C. Le mensilità sono riferite al contratto di locazione tra le parti per la prima tipologia e al contratto di locazione tra Proprietari e l'Agenzia, nella seconda tipologia

In caso di attivazione delle attività di gestione sociale di cui all'art. 6.3.2. del Regolamento attuativo locale, è possibile riconoscere un incremento del corrispettivo di 10 €/mese per gli alloggi interessati.

ART. 8 - AVVIO E PROMOZIONE DEL PROGETTO

L'Unione del Sorbara e l'Agenzia concordano un progetto di avvio e promozione sul territorio delle azioni individuate con la presente Convenzione. Per tale progetto l'Unione ha ottenuto il contributo regionale previsto fino ad un massimale di € 15.000, da erogarsi a titolo di rimborso e cofinanziamento, condizionato all'avvenuta adesione al Programma da parte dell'Unione stessa.

Il progetto consiste nelle seguenti attività:

- reperimento e mappatura delle disponibilità di alloggi vuoti in ogni singolo comune dell'Unione del Sorbara;
- apertura di uno sportello dedicato sul territorio dell'Unione per la gestione dei rapporti con i proprietari interessati al Programma;
- contatti e relazioni con tutti i nominativi reperiti fissando incontri per avere disponibilità di immobili di privati da destinare al Programma Patto per la Casa;
- calendario dei contatti effettuati, riferimenti ed esiti;
- orientamento ed assistenza per facilitare la conoscenza dei contenuti del Programma Patto per la casa.

Tali attività potranno essere garantite successivamente alla fase iniziale di avvio del Programma a valere su risorse specifiche dell'Unione.

ART. 9 - DECORRENZA E DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata della presente Convenzione è stabilita dalla data di sottoscrizione fino al _____

Non si esclude la facoltà di recesso di singoli partecipanti o lo scioglimento consensuale, come meglio indicato oltre nel presente accordo.

ART. 10 - MODALITÀ DI VERIFICA, CONTROLLO E VIGILANZA DA PARTE DELL'UNIONE

La verifica dell'attività complessiva di gestione dell'Agenzia è compiuta attraverso report periodici sull'attività svolta e attraverso una Relazione annuale generale sull'andamento dell'attività.

Detta relazione riferirà in merito a:

- numero contratti attivati e numero contratti chiusi;
- informativa all'utenza sul rispetto delle norme che regolano i diritti ed i doveri derivanti dalla conduzione dell'alloggio;
- comunicazione morosità a vario titolo (canone, spese condominiali) ed azioni intraprese;
- numero ed esiti di interventi di mediazione conflitti
- numero ed esito dei sopralluoghi effettuati per il monitoraggio dello stato dell'alloggio
- numero e tipologia di interventi manutentivi direttamente svolti dall'Agenzia.

ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

11.1 Sicurezza e riservatezza

L'Agenzia ha l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui venga in possesso e, comunque, a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi oggetto di convenzione.

L'Agenzia si impegna, altresì, a rispettare quanto previsto dalla normativa sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 679/2016. D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 integrato dal D.Lgs 10 agosto 2018 n.101 e Regolamento dell'Unione per l'attuazione del GDPR approvato con delibera consiliare n. 6 del 21.5.2018) e ulteriori provvedimenti in materia.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e del vigente Regolamento dell'Unione per l'attuazione del GDPR, relativamente al trattamento dei dati connessi allo svolgimento delle attività oggetto della presente convenzione, si precisa che:

- Titolare del trattamento è l'Unione Comuni del Sorbara con sede in Piazza della Vittoria, 8 Castelfranco Emilia (MO), Posta elettronica certificata: unionedelsorbara@cert.unionedelsorbara.mo.it;
- Responsabile del trattamento dei dati personali è il Responsabile del Servizio sociale e socio sanitario dell'Unione Comuni del Sorbara;
- Responsabile della protezione dei dati - Data Protection Officer (RPD-DPO) è la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it);
- le finalità e le modalità di trattamento (prevalentemente informatiche e telematiche) cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto;
- l'interessato al trattamento ha i diritti di cui all'art. 13, comma 2 lett. b) tra i quali di chiedere al titolare del trattamento (sopra citato) l'accesso ai dati personali e la relativa rettifica;

Nell'ipotesi di richiesta di accesso civico si rimanda a quanto previsto dalla normativa in materia (Art. 5 d.lgs. n. 33/2013 così come modificato dal D. Lgs. 25/05/2016, n. 97; art. 2 c.9 bis L.241/1990; linee guida ANAC F.O.I.A. delibera 1309/2016) e da eventuali orientamenti giurisprudenziali prevalenti in materia. Il periodo di conservazione dei dati è direttamente correlato alla durata della convenzione e all'espletamento di tutti gli obblighi di legge anche successivi alla convenzione medesima. Successivamente alla scadenza della convenzione, i dati saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

Contro il trattamento dei dati è possibile proporre reclamo al Garante della Privacy, avente sede in Piazza di Monte Citorio n. 12, cap. 00186, Roma – Italia, in conformità alle procedure stabilite dall'art. 57, paragrafo 1, lettera f) del Regolamento (UE) 2016/679.

11.2 Designazione quale titolare del trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento U.E. 679/2016

In esecuzione delle attività previste dalla presente convenzione, l'Agenzia effettua il trattamento dei dati personali delle persone fisiche e degli altri soggetti coinvolti nelle attività svolte.

In virtù di tale trattamento, le Parti stipuleranno apposito accordo di contitolarità del trattamento dei dati al fine di disciplinare oneri e responsabilità in aderenza al Regolamento (UE) del Parlamento e del Consiglio europeo n. 2016/679 (di seguito, anche "GDPR") e da ogni altra normativa applicabile.

ART. 12 - RECESSO

Ciascuna delle parti può esercitare il diritto di recesso unilaterale da effettuarsi con formale comunicazione all'altro ente aderente a mezzo di lettera raccomandata a.r. da trasmettere almeno sei mesi prima del termine dell'anno solare. Il recesso è operativo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della comunicazione. In caso di recesso, sarà comunque garantita la definizione e liquidazione delle posizioni aperte e pendenti fino al momento in cui è reso formale il recesso. A partire da tale data non potranno essere sottoscritti nuovi contratti di locazione di cui al presente accordo.

Verrà comunque mantenuta la capacità economica di copertura da parte dell'Unione per tutti i contratti stipulati fino alla data del recesso, e fino a quando non sia definita una loro nuova gestione.

ART. 13 - CESSAZIONE DEL SERVIZIO CON TRASFERIMENTO DEI CONTRATTI IN ESSERE

In caso di cessazione del servizio (recesso dell'Unione, recesso dell'Agenzia), resta in carico all'Agenzia la gestione dei contratti in essere fino al loro trasferimento ad altro soggetto indicato dall'Unione, o fino a risoluzione dei contratti e restituzione degli alloggi ai proprietari, sempre su indicazione dell'Unione.

Tutte le spese eventualmente sostenute per il trasferimento ad altri soggetti o per la chiusura delle posizioni contrattuali e per la restituzione degli alloggi ai proprietari (inclusi canoni alla proprietà, eventuali spese di ripristino alloggio, o per procedimenti legali e relative morosità canoni e condominiali) sono a carico dell'Unione.

I compensi di cui ai precedenti articoli verranno mantenuti e conteggiati in riferimento alle effettive posizioni contrattuali ancora gestite, fino al loro trasferimento o loro chiusura.

In caso di trasferimento dei contratti gestiti dall'Agenzia ad altro soggetto indicato dall'Unione è previsto un rimborso di euro 50 + IVA che comprende i costi per l'allestimento della documentazione informatica (contratti, certificazioni, pagamenti, database, ecc..) per ogni posizione contrattuale trasferita.

ART. 14 - CONTROVERSIE E CONTENZIOSI

L'Unione rimane estranea ad ogni contenzioso che possa insorgere tra il proprietario dell'immobile e l'utilizzatore per fatti o atti non di diretta responsabilità propria e comunque al di fuori degli obblighi contrattuali. Per la definizione delle controversie in ordine alla interpretazione ed applicazione delle clausole previste nel presente accordo, che non si siano potute risolvere in via bonaria tra le parti, le stesse indicano quale Foro competente quello di Modena.

ART. 15 - MODIFICA E/O INTEGRAZIONE

Il presente accordo può essere oggetto di modifica e/o integrazione in corso di validità, in forma scritta e con le stesse modalità di approvazione dell'accordo stesso.

ART. 16 - DISPOSIZIONI DI RINVIO

Per quanto non previsto nel presente accordo, si rimanda a specifiche intese di volta in volta raggiunte tra i soggetti stipulanti, con adozione se ed in quanto necessario, di atti da parte degli organi competenti, nonché alle norme del codice civile applicabili e alle specifiche normative vigenti nelle materie oggetto dell'accordo.

ART. 17 - ESENZIONI PER BOLLO E REGISTRAZIONE

Per tali adempimenti, si osserveranno le norme di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642, allegato B, articolo 16, e al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Atto letto e sottoscritto dai contraenti e dagli stessi approvato per essere in tutto conforme alla loro volontà.

Per l'Agenzia

Per l'Unione
