

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA RICERCA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO DA INSERIRE NEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA.

Premesso:

- che l'emergenza abitativa è parte rilevante della crisi sociale e ha raggiunto livelli critici a causa dell'aumento del costo degli affitti, della riduzione dell'offerta di edilizia sociale e della crescente precarietà economica di molte famiglie;
- che il mercato immobiliare sta attraversando una importante fase speculativa, rendendo l'accesso alla casa sempre più difficile soprattutto per le fasce più deboli della popolazione;
- che il Comune di Modena è da anni impegnato nell'attuazione di misure di potenziamento dell'offerta abitativa, nel tentativo di intercettare risorse ad oggi inutilizzate da proprietari di alloggi sfitti affinché li rendano disponibili con l'obiettivo di dare maggiore risposta all'accesso alle abitazioni in locazione da parte di nuclei familiari della così detta “fascia grigia”, ovvero titolari di reddito, in grado di pagare un affitto calmierato, ma in difficoltà a reperire una abitazione nel mercato privato;
- che a partire dal 2005 è stato sperimentato e consolidato il servizio Agenzia Casa con lo scopo di reperire alloggi in locazione sul mercato privato a canone calmierato all'interno dei valori definiti nei patti territoriali, incentivando i proprietari con specifiche garanzie relative al puntuale pagamento dei canoni di locazione e degli oneri condominiali, delle spese di ripristino alloggio e sgravi fiscali;
- che l'art. 6 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i. “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” attribuisce ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti all'attuazione e gestione degli stessi, e in particolare alla lettera h) prevede la costituzione di agenzie per la locazione ovvero lo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione;
- che il Comune di Modena, all'interno del Piano Casa, intende rilanciare il servizio di Agenzia Casa attraverso un'attività di sensibilizzazione dei piccoli e grandi proprietari immobiliari per la messa a disposizione in locazione del proprio patrimonio al fine di aumentare considerevolmente gli alloggi e le soluzioni abitative disponibili all'interno del servizio;
- che il Comune di Modena condivide le finalità del Programma regionale “Patto per la casa” approvato dalla Regione Emilia-Romagna (secondo le previsioni dell'art. 11 della L. n. 431/1998 e dell'art. 38, comma 2, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i.), con delibera di Giunta n. 2115 del 13/12/2021 teso a:

- = favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso l'uso 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 e azioni pubbliche;
- = sostenere i nuclei familiari con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse messe a disposizione del programma dalla Regione Emilia-Romagna, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro condizioni più sostenibili;
- = facilitare l'uscita dagli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in un'ottica di migliore e più razionale utilizzo del patrimonio disponibile;
- che il Comune di Modena all'interno dei documenti di programmazione e del Piano Casa Modena ha incluso tra gli obiettivi strategici quello di potenziare la gestione di attività che siano orientate a favorire l'accesso alla locazione di un sempre maggior numero di cittadini, attraverso il servizio di Agenzia Casa;
- che costituisce azione specifica dell'Amministrazione Comunale attraverso il Servizio di Agenzia Casa reperire sul mercato privato soluzioni abitative a canone concordato secondo quanto disposto dagli Accordi Territoriali firmati dalle Organizzazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini operative nel Comune di Modena;

Considerato necessario adottare tutte le misure che possano favorire l'immissione di nuovi alloggi nel servizio di Agenzia Casa;

Valutata l'opportunità di prevedere un Avviso pubblico di manifestazione di interesse, con finalità esplorative, rivolto a persone o enti che dispongano di soluzioni abitative idonee ad essere assunte in locazione dal Comune di Modena secondo i regolamenti vigenti, anche al fine di dare massima conoscibilità alla misura;

tutto ciò premesso è indetto il seguente avviso pubblico

ART. 1 FINALITÀ

L'Amministrazione Comunale intende acquisire proposte relative alla disponibilità di immobili da destinare, attraverso il servizio di Agenzia Casa, alla locazione in favore di nuclei familiari in difficoltà nell'accesso in autonomia al mercato.

A tal fine, intende procedere con il presente Avviso, che ha finalità esplorative, rivolto a privati, Società, Fondazioni, Associazioni e Enti del Terzo Settore proprietari o gestori a pieno titolo di immobili ad uso abitativo, finalizzato al reperimento di risorse abitative da rendere fruibili per i cittadini modenesi secondo i regolamenti vigenti.

ART. 2 OBIETTIVI

Il presente avviso ha un duplice obiettivo:

- agevolare il reperimento di alloggi per le persone che non riescono ad accedere al mercato della locazione autonomamente;
- incentivare la locazione di alloggi sfitti attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore dei soggetti che hanno in disponibilità degli immobili, per ampliare il numero degli alloggi disponibili sul mercato privato delle locazioni.

La manifestazione di interesse al presente avviso non costituisce vincolo per il Comune, ma rappresenta elemento conoscitivo delle eventuali disponibilità di risorse abitative presenti nel territorio.

ART. 3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

A) Requisiti di ordine generale.

Non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023, in quanto compatibili, e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione. In caso di ATI/ATS/RTI i requisiti devono essere posseduti ed autocertificati da ciascuno dei componenti dell'ATI/ATS/RTI.

B) Requisiti degli alloggi

L'avviso è rivolto a soggetti proprietari di immobili o che hanno in disponibilità alloggi a diverso titolo, aventi destinazione urbanistica e catastale ad uso abitativo e siano in possesso delle seguenti caratteristiche al momento dell'assunzione in locazione da parte del Comune di Modena:

- categoria catastale A2, A3, A4;
- situati nel territorio del Comune di Modena;
- conformi alla vigente normativa in materia di edilizia, urbanistica ed ambientale (agibilità ed abitabilità) e sui quali non gravi alcun procedimento di abuso edilizio;
- in buono stato di manutenzione;
- dotati di impianti a norma e relative certificazioni e di attestato di prestazione energetica (APE).

Eventuali interventi di manutenzione ed adeguamento degli alloggi, ai fini dell'assunzione in locazione, potranno essere previsti anche dopo la manifestazione di interesse e devono essere a totale carico del proponente.

Il Comune effettuerà le verifiche dei requisiti di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs 36/2023 nei confronti del soggetto/ soggetti individuati a seguito del presente avviso.

L'accertamento della mancanza dei requisiti o della non corrispondenza tra quanto dichiarato e/o documentato rispetto alle risultanze delle verifiche, comporterà l'esclusione del concorrente e le sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR 445/2000.

ART. 4 GARANZIE OFFERTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Modena prevede, in favore della proprietà, le garanzie definite nel Regolamento Comunale del Servizio di Agenzia Casa, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 23/06/2025.

In particolare, nel caso di grandi proprietà, si applica l'art.6 del predetto Regolamento, che prevede la possibilità di definire appositi accordi con la finalità di assicurare l'immissione del maggior numero possibile di soluzioni abitative nel sistema di Agenzia Casa e che eventuali specifiche condizioni o garanzie possano essere definite in base alla tipologia di immobili, alla consistenza del patrimonio messo in disponibilità, alla tipologia di progettazione legata all'acquisizione delle soluzioni abitative, ecc.

Si specifica che il presente avviso viene pubblicato a titolo esplorativo e non comporta alcuna obbligo per l'Amministrazione comunale di procedere alla sottoscrizione di alcun accordo.

ART. 5 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le persone o gli enti interessati sono invitati, eventualmente in persona del Legale rappresentante, a presentare apposita Dichiarazione, allegata al presente avviso, in cui manifestano il loro interesse a locare al Comune di Modena i loro immobili con la garanzia dell'Amministrazione comunale.

I soggetti interessati dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità, e avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, consapevoli delle sanzioni previste dagli artt. 75 e 76 della medesima normativa per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci nonché delle conseguenze previste, il titolo per il quale dispongono degli immobili.

La documentazione richiesta dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 18:00 del giorno lunedì 15/12/2025** al seguente indirizzo: di posta elettronica certificata (PEC): casellaistituzionale046@cert.comune.modena.it

Eventuali chiarimenti o informazioni potranno essere indirizzati al seguente indirizzo di posta elettronica agenzia.casa@comune.modena.it.

ART. 6 VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Le manifestazioni di interesse pervenute entro i termini indicati nel precedente articolo, andranno a costituire una base informativa dalla quale l'Amministrazione potrà decidere di attingere ai fini della stipula di eventuali accordi specifici con le persone e gli enti che hanno espresso interesse alla misura. La valutazione di procedere in tal senso sarà oggetto di ulteriori atti successivi.

ART. 7 TUTELA DELLA PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE; i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del presente avviso

ART. 11 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è la Barbara Papotti, Dirigente del Servizio Abitare Modena e percorsi di inclusione del Settore Welfare, Salute e Coesione Sociale.