



COMUNE DI MODENA

N. 38/2025 Registro Deliberazioni di Consiglio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SEDUTA DEL 23/06/2025

L'anno duemilaventicinque in Modena il giorno ventitrè del mese di giugno (23/06/2025) alle ore 15:23, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica per la trattazione degli oggetti iscritti all'ordine del giorno (1° convocazione)

Hanno partecipato alla seduta:

MEZZETTI MASSIMO	Sindaco	SI	FIDANZA FRANCESCO ANTONIO	NO
CARPENTIERI ANTONIO	Presidente	SI	FRANCO DARIO	SI
GIACOBAZZI PIERGIULIO	Vice-Presidente	NO	GIORDANO FABIA	SI
ABRATE MARTINO		SI	GUALDI MATTIA	SI
BALLESTRAZZI PAOLO		SI	LENZINI DIEGO	SI
BARACCHI GRAZIA		SI	MANICARDI STEFANO	SI
BARANI PAOLO		SI	MAZZI ANDREA	SI
BARBARI LUCA		SI	MODENA MARIA GRAZIA	SI
BERTOLDI GIOVANNI		SI	NEGRINI LUCA	SI
BIGNARDI ALBERTO		SI	PARISI KATIA	NO
CARRIERO VINCENZA		SI	POGGI FABIO	SI
CAVAZZUTI FRANCESCA		SI	PULITANO' FERDINANDO	SI
CONNOLA LUCIA		SI	ROSSINI ELISA	NO
DE LILLO ANNA		SI	SILINGARDI GIOVANNI	SI
DI PADOVA FEDERICA		SI	UGOLINI GIULIA	SI
DONDI DANIELA		NO		
FANTI GIANLUCA		SI		
FERRARI LAURA		SI		

E gli Assessori:

MALETTI FRANCESCA	SI	GUERZONI GIULIO	NO
MOLINARI VITTORIO	SI	BORTOLAMASI ANDREA	SI
ZANCA PAOLO	SI	FERRARESI VITTORIO	SI
FERRARI CARLA	SI	VENTURELLI FEDERICA	SI
CAMPOROTA ALESSANDRA	NO		

Ha partecipato il Segretario Generale del Comune DI MATTEO MARIA.

Il Presidente CARPENTIERI ANTONIO pone in trattazione il seguente

OGGETTO n. 38

REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE

Relatore: Assessora Maletti

OMISSIS

Concluso il dibattito, il Presidente sottopone a votazione palese, con procedimento elettronico, la sotto riportata proposta di deliberazione (con l'allegato modificato dall'emendamento prot. 236279 approvato), che il Consiglio comunale approva con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula al momento del voto: 24

Consiglieri votanti: 20

Favorevoli 20: i consiglieri Abrate, Baracchi, Barbari, Bertoldi, Bignardi, Carpentieri, Carriero, Cavazzuti, Connola, De Lillo, Di Padova, Fanti, Ferrari, Giordano, Lenzini, Modena, Poggi, Silingardi, Ugolini ed il sindaco Mezzetti.

Astenuti 4: i consiglieri Barani, Franco, Mazzi e Negrini.

Risultano assenti i consiglieri Ballestrazzi, Dondi, Fidanza, Giacobazzi, Gualdi, Manicardi, Parisi, Pulitanò e Rossini.

““IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che negli anni si è verificato un progressivo consistente irrigidimento dell'offerta abitativa in locazione a Modena, in particolare nell'ambito del libero mercato; situazione che diventa ancora più drammatica per le famiglie che faticano a sostenere i canoni e che non possono fornire adeguate garanzie;
- 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, 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;

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27 giugno 2005 con cui veniva approvato il protocollo d'intesa per la costituzione dell'“Agenzia Casa”, sottoscritto tra il Comune di Modena, le Associazioni della Proprietà Edilizia, le Organizzazioni Sindacali Confederali, degli Inquilini e dei Pensionati, successivamente modificato con propria deliberazione n. 79 del 3 dicembre 2007;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3/06/2013 “Protocollo di intesa per il funzionamento dell'Agenzia Casa tra il Comune di Modena, le Associazioni della Proprietà Edilizia, le Confederazioni Sindacali, le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini e dei Pensionati - Modifica”;
- la Deliberazione di Giunta n. 232 del 11 giugno 2013 “Protocollo Operativo Agenzia per la Casa - Modifiche”;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 2 dicembre 2024 “Programma regionale Patto per la Casa Emilia Romagna - Adesione del Comune di Modena tramite approvazione del Regolamento Attuativo Locale”;

Considerato:

- che si è valutata positivamente l'esperienza svolta che ha risposto agli obiettivi di rimettere in locazione parte del patrimonio immobiliare sfitto presente a Modena e di dare risposta abitativa a fasce di popolazione che autonomamente non riuscivano ad accedere al mercato;
- 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 e la definizione di condizioni migliorative 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;

Rilevata quindi la necessità di aggiornare e rivedere il Regolamento del servizio per adeguarlo alle nuove necessità e alle nuove normative, nell'ottica di rinsaldare da un lato il rapporto fiduciario con i proprietari e di favorire dall'altro l'accesso al servizio per un numero maggiore di persone, anche in condizioni economiche più sfavorevoli;

Vista la proposta di Regolamento del Servizio di Agenzia Casa, allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

Visto l'atto del Sindaco prot. 220074 del 6/06/2025, che ha conferito gli incarichi alla dott.ssa Annalisa Righi, quale Dirigente Responsabile del Settore Welfare, Salute e Coesione Sociale;

Vista la delega di funzioni prot. n. 221939 del 9/06/2025 con la quale la Dirigente del Settore Welfare, Salute e Coesione Sociale, dott.ssa Annalisa Righi, delega la dott.ssa Barbara Papotti, Dirigente Responsabile del Servizio Gestione Servizi diretti e indiretti all'adozione delle deliberazioni di Giunta o di Consiglio e delle determinazioni dirigenziali di competenza del Servizio Gestione Servizi diretti e indiretti;

Richiamato l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 T.U. Ordinamento EE.LL.;

Visto il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio Gestione dei Servizi diretti e indiretti, dott.ssa Barbara Papotti, espresso in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Acquisito il visto di congruità della Dirigente Responsabile del Settore Welfare, Salute e Coesione Sociale dott.ssa Annalisa Righi, ai sensi degli artt. 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente;

Visto il parere favorevole del Ragioniere Capo, dott.ssa Stefania Storti, espresso in merito alla regolarità contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n.

267/2000, T.U. Ordinamento EE.LL.;

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della commissione consiliare competente nella seduta del 18/06/2025;

D e l i b e r a

- di approvare il Regolamento del Servizio di Agenzia Casa che, allegato al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.””

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto con firma digitale

Il Presidente
CARPENTIERI ANTONIO

Il Segretario Generale
DI MATTEO MARIA

**REGOLAMENTO
AGENZIA CASA
DEL COMUNE DI MODENA**

ART. 1 - FINALITÀ DEL SERVIZIO

Agenzia Casa è un servizio del Comune di Modena volto istituzionalmente ad assicurare l'accesso alla casa ai cittadini che manifestano un bisogno abitativo, tramite la messa in disponibilità di alloggi, unità abitative o stanze (di seguito soluzioni abitative) reperiti ed assunti in locazione direttamente dal Comune e vincolati per il periodo di gestione all'assolvimento del servizio stesso.

Agenzia Casa rappresenta una delle risposte nell'ambito delle politiche abitative del Comune di Modena che intende favorire l'accesso alla locazione dei cittadini che non si trovano nella condizione di far fronte ai canoni di mercato.

Costituiscono obiettivi specifici di Agenzia per la Casa:

- a) agevolare il reperimento di soluzioni abitative per i nuclei e i singoli che si trovano in difficoltà ad accedere autonomamente al mercato della locazione, in ragione dell'incapacità economica a sostenere i canoni o per l'impossibilità di fornire le garanzie richieste;
- b) incentivare alla locazione i proprietari di patrimonio abitativo non utilizzato o sottoutilizzato, attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore degli stessi, per ampliare il numero di soluzioni abitate disponibili sul mercato dei contratti a canone agevolato anche nell'ottica di regolazione del mercato privato.

Agenzia casa, pertanto, si configura quale "luogo" dove possono incontrarsi la domanda di locazione a canoni accessibili per le famiglie e l'offerta di locazione da parte dei proprietari di soluzioni abitative senza i rischi tipici della locazione.

Costituisce azione specifica dell'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; il Comune di Modena provvederà alla sottoscrizione, in nome e per conto proprio, dei contratti di locazione ad uso abitativo, con clausola di sublocazione, ai sensi della Legge 431/98 e curerà la gestione globale degli immobili a disposizione dell'Agenzia Casa.

Il Comune di Modena, attraverso il servizio dell'Agenzia, individua i sub-conduttori secondo quanto previsto dal presente Regolamento riservandosi la facoltà, ove necessario, di predisporre avvisi e bandi ad hoc.

ART. 2 - DESTINATARI DEL SERVIZIO E PRIORITÀ DI ACCESSO

Sono destinatari del servizio le famiglie e i singoli individui che si trovano in una condizione di bisogno abitativo e che siano alla ricerca di soluzioni abitative economicamente sostenibili per un progetto di vita autonomo e dignitoso al di fuori dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

REQUISITI SOGGETTIVI

- Cittadinanza italiana ovvero cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione Europea ovvero cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea e regolarità di soggiorno in Italia;
- residenza o esercizio dell'attività lavorativa o di studio nel Comune di Modena;

REQUISITI OGGETTIVI

- ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 6.000,00 ed € 35.000,00;
- reddito familiare netto mensile pari al doppio dell'importo del canone mensile di concessione comprensivo degli oneri accessori per una soluzione abitativa di Agenzia Casa disponibile e proposto al momento;
- non titolarità, anche con riferimento agli altri componenti del nucleo familiare, di diritti di proprietà (anche pro quota) o di altri diritti reali di godimento su unità immobiliari ad uso

abitativo su uno o più immobili ubicati nell'ambito provinciale relativo al Comune di Modena purché le quote singolarmente prese non siano superiori al 50%. Si specifica che tale requisito viene superato in presenza di diritto di abitazione in favore di coniuge superstite ex art. 540 c.c. o di altro diritto di terzi che ne impedisca il concreto godimento, o di sentenza di separazione o di divorzio che ne impedisca l'utilizzo.

La domanda per il servizio di Agenzia Casa deve essere presentata presso gli sportelli indicati dall'amministrazione, e deve contenere le informazioni e la documentazione necessaria alla sua valutazione.

La domanda ha durata biennale e viene aggiornata annualmente.

ART. 3 - ALTRI DESTINATARI DEL SERVIZIO

L'Amministrazione potrà riservare una quota delle soluzioni abitative acquisite con il modello di Agenzia Casa, pari ad un massimo del 20% del totale, per rispondere al bisogno abitativo di persone o nuclei in condizione di fragilità che siano collocati in contesti emergenziali e/o temporanei a cura del Comune. Per tali situazioni, l'Amministrazione si riserva di prevedere requisiti di accesso ed elenchi specifici, attraverso deliberazioni successive di Giunta comunale.

Potranno essere applicati ai sub-conduttori canoni di locazione abbattuti rispetto a quanto riconosciuto al proprietario, in una logica di sostegno alla locazione.

Per situazioni particolari sarà possibile gestire attraverso il servizio di Agenzia Casa anche immobili per cui è già stato individuato, in accordo con la proprietà, il sub-conduttore.

ART. 4 – ATTIVITÀ DI AGENZIA CASA

Agenzia Casa si avvale delle risorse e del personale dell'Ufficio Servizi per l'Abitare e dello Sportello Abitare Modena del Comune di Modena per la realizzazione degli interventi.

Le attività proprie di Agenzia casa, svolte all'interno dello sportello Abitare Modena, sono prioritariamente rivolte ai cittadini con problematica abitativa che ricercano una soluzione abitativa, a titolo esemplificativo e non esaustivo si possono elencare le seguenti attività:

- informazione, orientamento e accompagnamento ai cittadini che hanno esigenze abitative;
- raccolta ed istruttoria delle domande di soluzione abitativa;
- assegnazione di soluzioni abitative ai sub-conduttori;
- definizione del canone di concessione sulla base del canone definito con la proprietà aumentato fino ad un massimo del 10%;
- predisposizione per la stipula degli atti e delle relative concessioni amministrative d'uso con gli aventi diritto;
- gestione delle eventuali morosità dei propri assegnatari;
- accertamento e verifica dei requisiti di permanenza;
- verifica della corretta conduzione della soluzione abitativa (manutenzione annuale della caldaia e stato manutentivo);
- gestione procedimenti di decadenza, chiusura dei contratti, restituzione delle soluzioni abitative con relativa verifica di eventuali danni e gestione degli adempimenti conseguenti.

Lo sportello Abitare Modena potrà inoltre fornire prime informazioni ed orientamento ai cittadini, agli enti e alle organizzazioni che hanno soluzioni abitative da mettere a disposizione del progetto, indicando anche le garanzie, agevolazioni e condizioni per l'acquisizione in locazione, oltre che fornire indicazioni sul canone di locazione secondo quanto previsto dagli accordi territoriali e per i proprietari interessati fissare un appuntamento con l'Ufficio Servizi per l'Abitare.

Le attività proprie di Agenzia casa, svolte all'interno dell'Ufficio Servizi per l'Abitare riguardano prioritariamente i rapporti con la proprietà per l'acquisizione delle soluzioni abitative all'interno del servizio e tutti gli adempimenti conseguenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo si possono elencare le seguenti attività:

- informazione e promozione per il reperimento di soluzioni abitative con indicazioni delle garanzie, agevolazioni e condizioni per l'acquisizione in locazione;
- raccolta e formalizzazione delle proposte di soluzioni abitative in locazione da parte della proprietà;
- stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art.2 – comma 3 – della legge 431/98 con i proprietari;
- formazione dell'elenco delle soluzioni abitative disponibili per le assegnazioni;
- calcolo del canone di locazione per i proprietari secondo quanto previsto dagli accordi territoriali vigenti;
- corresponsione ed eventuale aggiornamento dei canoni ai proprietari e riscossione e aggiornamento dei canoni di concessione degli assegnatari;
- gestione aspetti condominiali e relazione con gli Amministratori di Condominio;
- gestione delle garanzie rivolte alla proprietà;
- gestione procedimenti di restituzioni soluzioni abitative alla proprietà, chiusura dei contratti e adempimenti conseguenti.

ART. 5 – REPERIMENTO SOLUZIONI ABITATIVE. AGENZIA CASA PER LA PROPRIETÀ

Il Comune di Modena periodicamente pubblicizzerà attraverso avvisi, campagne di stampa, ecc... che intende assumere direttamente in locazione immobili sfitti o altre soluzioni abitative ubicati nel Comune di Modena ed eventualmente anche in altri comuni della provincia, previo accordo con le rispettive amministrazioni locali.

La tipologia di contratto, la durata e il relativo canone di locazione sono definiti sulla base degli Accordi Territoriali vigenti al momento dell'assunzione in locazione.

Ai proprietari che conferiscono le soluzioni abitative nel servizio per la locazione, vengono assicurate le seguenti garanzie:

- pagamento puntuale del canone di locazione alle scadenze concordate;
- rimborso del 50% delle spese di registrazione del contratto;
- pagamento delle spese accessorie in caso di inadempienza del conduttore;
- riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrarne in possesso;
- tariffa IMU agevolata, secondo quanto definito da appositi atti dell'Amministrazione;
- contributo per il ripristino della soluzione abitativa allo stato in cui è stata acquisita in agenzia casa.

Inoltre il proprietario potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle normative vigenti per le locazioni a canone concordato.

In ragione delle garanzie fornite all'interno del progetto, non è previsto il versamento di alcun deposito cauzionale, né anticipo per la stipula del contratto.

Il proprietario deve garantire:

- che la soluzione abitativa offerta sia a norma (producendo le relative certificazioni);
- la registrazione del contratto.

Agenzia Casa tiene un elenco aggiornato delle disponibilità raccolte che viene ratificato dalla commissione di seguito descritta.

ART. 6 – RAPPORTO CON GRANDI PROPRIETÀ

L'amministrazione potrà definire appositi accordi con grandi proprietà per l'acquisizione di soluzioni abitative e la gestione degli stessi a partire dai principi fondamentali del presente Regolamento.

Gli accordi/convenzioni saranno stipulati con la finalità di assicurare l'immissione del maggior numero possibile di soluzioni abitative nel sistema di Agenzia Casa ed eventuali specifiche

condizioni o garanzie potranno 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.

ART. 7 – INDIVIDUAZIONE DEI CONCESSIONARI E ASSEGNAZIONE DELLE SOLUZIONI ABITATIVE.

Gli alloggi/soluzioni abitative saranno assegnati ai cittadini richiedenti in possesso dei requisiti e in base ai criteri che danno luogo a priorità, nonché al numero di componenti il nucleo familiare.

I requisiti e i criteri che hanno dato luogo a priorità devono persistere al momento dell'eventuale assegnazione.

PRIORITÀ' DI ACCESSO

Non viene elaborata una graduatoria, ma un elenco di richiedenti e le assegnazioni delle soluzioni abitative vengono effettuate sulla base dei seguenti macro criteri nel seguente ordine di priorità:

1. nuclei familiari con procedura di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole attivate (atto notificato) o con provvedimenti di rilascio a seguito di separazione;
2. nuclei familiari in cui sia presente un componente con disabilità o invalidità superiore al 66%;
3. incidenza canone/reddito IRPEF netto superiore al 40% (canone comprensivo degli oneri accessori).

L'individuazione dei concessionari compete ad una *Commissione Tecnica* cui è demandato di dettagliare i criteri di priorità definiti e di costruire il matching soluzione abitativa/famiglia assegnataria sulla base dei seguenti elementi:

- caratteristiche della soluzione abitativa (ubicazione, ampiezza, canone e oneri accessori, presenza di ascensore, ecc...);
- caratteristiche del nucleo (numero componenti ed età, capacità di fare fronte al canone proposto, ecc...);
- se sussistono le condizioni, la Commissione terrà conto anche delle opzioni e preferenze (zona della città, presenza di pertinenze, ecc) indicate dalla famiglia nella domanda.

La *Commissione Tecnica* è nominata con atto del Dirigente di **Settore** ed è composta dal Dirigente di riferimento del servizio di Agenzia Casa, che la presiede, e da funzionari ed operatori dell'Ufficio servizi per la casa e l'abitare sociale.

La *Commissione* svolge le funzioni di:

- verifica dei requisiti di accesso e delle relative priorità, secondo quanto previsto dal presente Regolamento;
- definizione ed aggiornamento degli elenchi di priorità dei potenziali assegnatari;
- verifica delle soluzioni abitative disponibili e matching con gli assegnatari;
- indicazione degli inserimenti nel servizio.

Di ogni seduta della *Commissione* è redatto apposito verbale, in cui sono indicate le assegnazioni delle soluzioni abitative che vengono formalizzate con apposito atto e che costituisce titolo per l'accesso al servizio.

La *Commissione* si riunisce periodicamente, di norma mensilmente, secondo un calendario predisposto su base annua.

Nel caso in cui l'assegnatario decida di non accettare la soluzione abitativa proposta, decade dall'assegnazione, pur rimanendo in graduatoria.

ART. 8 – CONCESSIONE D'USO AGLI ASSEGNATARI E RELATIVI ADEMPIMENTI

Le soluzioni abitative vengono assegnati in uso con concessione amministrativa di durata pari al contratto di locazione principale secondo quanto previsto dagli Accordi Territoriali vigenti al momento dell'assunzione in locazione. Il canone di concessione è quanto contenuto nel

provvedimento di concessione unitamente alle spese condominiali dovrà essere versato alla scadenza e con le modalità stabilite nel provvedimento di concessione stesso.

Non è previsto il versamento di deposito cauzionale all'atto della firma della concessione viene richiesto il versamento del primo canone.

L'uso della soluzione abitativa è consentito unicamente ai componenti il nucleo familiare indicato nell'atto di concessione. Ogni modifica, inclusa l'ospitalità temporanea di persone, deve essere formalmente richiesta e motivata, ad eccezione del naturale accrescimento del nucleo.

Tutti gli adempimenti e gli obblighi sono indicati nella concessione e discendono dal contratto di locazione principale e dalle norme che regolano la locazione.

In considerazione della responsabilità dell'amministrazione nella conduzione, sono previsti controlli periodici sullo stato della soluzione abitativa, di norma annualmente, per accertarne lo stato manutentivo, la corretta conduzione da parte del sub-conduttore e verificare gli adempimenti previsti da norme e Regolamenti.

Al termine del periodo di concessione, è previsto un sopralluogo di verifica dello stato della soluzione abitativa ai fini della definizione delle eventuali attività di ripristino e le obbligazioni conseguenti.

Le attività di verifica verrà svolta sulla base del verbale di consegna redatto al momento della concessione della soluzione abitativa; verbale che sarà sottoscritto dal sub-conduttore.

Terminato il periodo di validità della concessione e dei relativi rinnovi, se permangono la disponibilità della soluzione abitativa all'interno del servizio e i requisiti soggettivi ed oggettivi del nucleo, potrà essere definita con lo stesso nucleo una nuova concessione secondo le condizioni del contratto di locazione principale da cui deriva.

Nel caso in cui la soluzione abitativa venga ritirata dal servizio, al nucleo potrà essere assegnata, se disponibile, un'altra soluzione abitativa di Agenzia Casa, qualora permangono i requisiti soggettivi ed oggettivi e non risultino morosità pregresse per canoni o oneri accessori. L'assegnazione di nuova soluzione abitativa non è da considerarsi garantita.

Con modalità analoghe potranno essere gestite ed assegnate anche unità abitative di diversa natura, stanze, altre soluzioni abitative.

L'amministrazione si riserva, fatti salvi i principi espressi nel presente Regolamento, di prevedere l'assegnazione di soluzioni abitative sulla base di bandi ed avvisi elaborati ad hoc e per particolari tipologie di bisogno.

L'amministrazione potrà definire specifici accordi con enti, associazioni, organizzazioni del territorio al fine di favorire l'accesso all'abitazione di persone che si trovino in determinate condizioni di necessità alloggiativa (es. imprese, aziende di servizi, associazioni di categoria, ecc....)

ART. 9 – FINITA LOCAZIONE, DECADENZE, RILASCI, RIPRISTINI.

Alla scadenza del contratto di locazione, il proprietario può decidere di rientrare nel possesso della soluzione abitativa e quindi di ritirarla dal progetto, con il prescritto preavviso di almeno sei mesi.

Pari comunicazione verrà data contestualmente dal Comune al concessionario e verrà avviato l'iter per la relativa decadenza.

La decadenza dalla concessione può inoltre discendere dalla revoca della stessa, nei seguenti casi:

- perdita dei requisiti di permanenza nel progetto, con particolare riferimento alla titolarità di diritti di proprietà;
- mancato o ritardato pagamento del canone;
- mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali alle scadenze stabilite;
- violazione delle norme stabilite dai regolamenti condominiali;
- accertata presenza di componenti non autorizzati come indicato nel provvedimento di concessione;
- uso inadeguato che comporti danno alla funzionalità della soluzione abitativa;
- qualsiasi altra violazione delle norme che regolano la locazione, ivi compresa la mancata manutenzione della caldaia in caso di riscaldamento autonomo.

Nel caso l'immobile non venga rilasciato spontaneamente dal concessionario, ai fini del rilascio forzoso verrà emessa apposita ordinanza da eseguirsi con l'ausilio degli organi competenti.

Al momento del rilascio, la soluzione abitativa deve essere riconsegnata dal concessionario al Comune di Modena nello stato in cui l'ha ricevuta, pertanto il ripristino è a suo carico. Nel caso in cui il concessionario non provveda, il Comune si farà garante delle azioni conseguenti, prevedendo un indennizzo in favore della proprietà, per il quale si rivarrà sul concessionario uscente, secondo i propri regolamenti.

ART. 10 – ACCOMPAGNAMENTO ALL'ABITARE

L'Amministrazione può attivare, all'interno di Agenzia Casa, un servizio di accompagnamento all'abitare, tramite propri gestori, per favorire l'inserimento di persone e nuclei e per migliorare la loro capacità di conduzione e cura della soluzione abitativa, con riguardo anche agli stili di consumo e alla sostenibilità economica dell'abitare, nonché attivandosi per facilitare le relazioni condominiali ed evitare che si verifichino situazioni non gestite di tensioni o conflitti.

ART. 11 – SUGGERIMENTI E RECLAMI

Eventuali reclami e suggerimenti rispetto al servizio oggetto del presente Regolamento, vanno presentati in forma scritta; le segnalazioni andranno circostanziate, debitamente sottoscritte e indirizzate all'Amministrazione comunale, che si impegna a rispondere per iscritto entro il termine di 30 giorni dal ricevimento.

ART. 12 – TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I dati personali e le informazioni acquisite sono trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di privacy e delle misure tecniche e organizzative adottate o che verranno adottate dal Comune di Modena in adeguamento a tale normativa, con particolare riguardo agli aspetti relativi alla sicurezza informatica e alla riservatezza delle informazioni e dei dati di cui si viene a conoscenza.

Il trattamento è improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e tutela della riservatezza e dei diritti della persona.

Agli interessati o alle persone presso le quali sono raccolti i dati, saranno date le informazioni di cui all'art. 13 e 14 (informativa sull'utilizzo e trattamento) del Regolamento

UE 2016/679.

Il titolare del trattamento è il Comune di Modena, nella persona della Dirigente del Settore Servizi Sociali, Sanitari e per l'Integrazione, che agisce per la finalità istituzionale di rilevante interesse pubblico di garantire interventi di accompagnamento e sostegno rispetto alla tematica dell'abitare. Il conferimento dei dati da parte degli interessati è da ritenersi obbligatorio per fruire del servizio.

ART. 13 – ENTRATA IN VIGORE E NORME TRANSITORIE

Il presente Regolamento entrerà in vigore con l'esecutività della delibera di approvazione, data in cui inizierà la raccolta delle nuove domande secondo i criteri previsti dal presente Regolamento. Il presente Regolamento opera in coordinamento con il Regolamento Attuativo locale con il quale il Comune aderisce al Programma "Patto per la casa", promosso dalla Regione Emilia-Romagna.

Per i contratti e le concessioni relativi alle soluzioni abitative già presenti all'interno del servizio al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si applicheranno le norme compatibili con quanto già previsto nei contratti e nelle concessioni definite all'epoca.

La gestione tecnica dei ripristini attraverso l'erogazione di un contributo sarà operativa dall'entrata in vigore del Regolamento.

Alla scadenza naturale dei contratti, potranno essere introdotte le modifiche discendenti dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

La definizione delle modalità gestionali, operative ed organizzative di quanto previsto dal presente Regolamento sarà oggetto di specifico Protocollo Operativo di funzionamento del servizio approvato in Giunta, secondo i principi di cui al presente atto.



Comune di Modena

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

L'originale del presente documento redatto in formato elettronico è conservato dall'ENTE secondo normativa vigente. Ai sensi dell'art. 3 c4-bis D. Lgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ad inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'art. 3 del D. Lgs 39/1993.

PROTOCOLLO N. 236279/2025 DEL 23/06/2025

CLASSIFICAZIONE 02.03 - 2024/12

**OGGETTO: PROPOSTA DI EMENDAMENTO AL REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA
CASA - PROPOSTA NUMERO 2025/2105**

Allegati:

- EMENDAMENTO Regolamento del Servizio di Agenzia Casa-signed.pdf
0713464C375D7EE7348D2403DDEA699ED6741C9CFCCB950F5706BB2F200AADE76EECF3EC26B1DB
4614276DA451D985E4A289E75A39BCAC1A642C90FE66DDB10F
- TestodelMessaggio.html
5D54B77227CCCB4044846C737D40E0165CCC7B115A3D207F5972628EE6C66445840BB078B00E1782C
45FA59191A4130C64A52F20D562E60B1158E3817DDD75BD

Buongiorno

si deposita l'emendamento al REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA -Proposta Numero 2025/2105, chiedendo che venga messo in discussione alla seduta odierna unitamente alla proposta di delibera.

Si porgono i più cordiali saluti

Luca Barbari

[Avv. Luca Barbari](#)

Corso Canalgrande n. 11

41121 – Modena

www.studiobarbari.it

Tel. 059-211068 - Fax 059-221744

Modena, 21 giugno 2025

Al sig. Presidente del Consiglio Comunale
Al sig. Sindaco di Modena
Alla Giunta
Al Consiglio Comunale

**Oggetto: Proposta di emendamento al REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI
AGENZIA CASA -Proposta Numero 2025/2105**

Gli scriventi consiglieri, letto il testo del regolamento del Servizio di Agenzia Casa presentato durante la Commissione Servizi del 18.06.2025 e rilevata la necessità di apportarvi un correttivo

propongono

il seguente emendamento al Regolamento Agenzia Casa del Comune di Modena di cui all'oggetto nella seguente formulazione e chiedono di modificare **l'articolo 2 - Destinatari del servizio e priorità di accesso** sostituendo, all'interno del paragrafo "REQUISITI OGGETTIVI", al terzo punto, la frase: *"Si specifica che tale requisito viene superato in presenza di sentenza di separazione che ne vieta l'utilizzo"* con la seguente frase:

*"Si specifica che tale requisito viene superato in presenza **di diritto di abitazione in favore di coniuge superstite ex art. 540 c.c. o di altro diritto di terzi che ne impedisca il concreto godimento, o di sentenza di separazione o di divorzio che ne impedisca l'utilizzo**".*

Motivazione dell'emendamento

L'emendamento proposto appare opportuno per ampliare il quadro delle situazioni giuridiche che, pur comportando formalmente la titolarità del diritto di proprietà o altri diritti reali di godimento in capo ad un soggetto rispetto ad una unità immobiliare ad uso abitativo, ne impediscono di fatto il suo effettivo godimento al proprietario.

Nello specifico:

1. Il richiamo specifico all'articolo 540 c.c., secondo comma, del codice civile si rende necessario in forza del diritto di abitazione *nuptialis* in esso al coniuge superstite rispetto alla casa adibita a residenza familiare, diritto che, come chiarito dalla giurisprudenza consolidata, si acquista ipso iure al momento dell'apertura della successione, in virtù della mera qualità di coniuge, diritto che in concreto preclude al titolare del diritto di proprietà sul medesimo (foss'anche comproprietario) l'utilizzo del bene, configurando una situazione analoga a quella già prevista per le sentenze di separazione e divorzio;
2. l'aggiunta della precisazione *"o di altro diritto di terzi che ne impedisca il concreto godimento"* consente di ricomprendere tra le ipotesi di superamento dei requisiti anche altre situazioni giuridiche che possono determinare un impedimento all'utilizzo dell'immobile, si pensi, tra le tante allo scioglimento dell'unione civile;
3. l'integrazione con l'istituto del "divorzio", in aggiunta alla separazione, completa, poi, adeguatamente la previsione tenendo conto che anche le sentenze di divorzio possono contenere tra le condizioni quella relativa all'assegnazione della casa familiare al coniuge non proprietario e/ cointestatario, ma collocatario prevalente della prole.

* * *

In conclusione, l'emendamento proposto si inserisce, coerentemente, nella ratio dell'articolo 2, che mira a escludere dal novero degli impedimenti all'accesso al servizio quelle situazioni in cui, pur sussistendo formalmente la titolarità di diritti di proprietà sull'immobile, di fatto ne sia impedito l'effettivo godimento a fronte di ulteriori dichiarati e/o riconosciuti diritti di godimento di terzi sul medesimo bene, sì evitando il verificarsi di situazioni di irragionevole disparità di trattamento in soggetti con effettive pari difficoltà.

Firme

Vincenza Carriero, Luca Barbari, Diego Lenzini
Consiglieri Comunali



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE WELFARE, SALUTE E COESIONE SOCIALE**

OGGETTO: EMENDAMENTO prot. **236279/2025** alla proposta di deliberazione n. **2105** avente per oggetto "REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE"

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica del presente emendamento alla proposta di deliberazione n. 2105, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 23/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(dott.ssa Barbara Papotti)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE WELFARE, SALUTE E COESIONE SOCIALE**

OGGETTO: Emendamento prot. **236279/2025** alla proposta di deliberazione n. **2105**

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 2105/2025.

Modena li, 23/06/2025

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(dott.ssa Annalisa Righi)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: EMENDAMENTO prot. **236279/2025** alla proposta di deliberazione n. **2105** avente per oggetto "REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE "

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. **2105/2025**, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 23/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: Emendamento prot. **236279/2025** alla proposta di deliberazione n. **2105** avente per oggetto "REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE"

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile del presente emendamento alla proposta di deliberazione n. **2105**, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL..

Modena li, 23/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente

(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
SETTORE WELFARE, SALUTE E COESIONE SOCIALE**

OGGETTO: REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE

Si esprime il parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione n. 2105/2025, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Modena li, 12/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(PAPOTTI BARBARA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**VISTO DI CONGRUITÀ
SETTORE WELFARE, SALUTE E COESIONE SOCIALE**

OGGETTO: REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE

Ai sensi degli articoli 24 e 25 del Regolamento di Organizzazione dell'Ente, si appone il visto di congruità del Responsabile di Settore alla presente proposta di deliberazione n. 2105/2025.

Modena li, 13/06/2025

Sottoscritto dal Responsabile di Settore
(RIGHI ANNALISA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali

OGGETTO: REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE

NON si attesta l'esistenza della copertura finanziaria della spesa relativa alla presente proposta di deliberazione n. 2105/2025, ai sensi degli artt. 147 bis, comma 1, e 153, comma 5, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL., in quanto NON RICHIESTA.

Modena li, 13/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(MANELLI DAVIDE)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Settore Risorse Finanziarie e Patrimoniali**

OGGETTO: REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA - APPROVAZIONE

Si esprime parere FAVOREVOLE in merito alla regolarita' contabile della presente proposta di deliberazione n. 2105/2025, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.

Modena li, 17/06/2025

Sottoscritto dal Dirigente
(STORTI STEFANIA)
con firma digitale



COMUNE DI MODENA

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Registro Delibere di Consiglio n. 38 del 23/06/2025

**OGGETTO : REGOLAMENTO DEL SERVIZIO DI AGENZIA CASA -
APPROVAZIONE**

La presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal 01/07/2025 ed è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL. dal 12/07/2025

Modena li, 17/07/2025

**IL SEGRETARIO GENERALE
(DI MATTEO MARIA)
con firma digitale**