

**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 soluzione abitativa alla proprietà, chiusura dei contratti e adempimenti conseguenti.

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

Il Comune di Modena periodicamente pubblicherà 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 ASSEGNETARI 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 e 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.