

PROGETTO ABITARE SUPPORTATO
CONVENZIONE TRA L'UNIONE TRESINARO SECCHIA E ACER REGGIO
EMILIA PER SERVIZI A SOSTEGNO DELLA LOCAZIONE DI ALLOGGI
PRIVATI A FAVORE DI NUCLEI CON PROBLEMI ABITATIVI

REP N. 313

TRA

Il Dott. Luca Benecchi nato a Parma il 10/02/1962, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del IV° Settore- Servizio Servizio Sociale Unificato dell'Unione Tresinaro Secchia avente sede in Scandiano (RE) C.so Vallisneri n. 6, codice fiscale 02337870352 autorizzato a quanto segue in esecuzione della Deliberazione di Giunta Unione n. 30 del 22/04/2025,esecutiva ai sensi di legge;

E

La Dott.ssa Emilia Iori nata a Reggio Emilia il 13/03/1965, la quale interviene al presente atto in qualità di Direttore dell'Azienda Casa Emilia Romagna successivamente denominata "ACER" con sede in Reggio Emilia Via Costituzione n. 6, codice fiscale/p. IVA 00141470351, autorizzata a quanto segue in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione del 20.12.2021, n.3, esecutiva ai sensi di legge;

PREMESSO che:

- l'art. 41 comma 1, lett. c), della L. 8 agosto 2001 n. 24 "*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*" annovera tra i compiti istituzionali delle ACER l'attività di gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione;
- secondo le disposizioni dell'Art. 41 comma 2 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 s.m.i., i Comuni e gli altri enti pubblici hanno la facoltà di avvalersi direttamente delle attività delle ACER anche attraverso la stipula di apposite Convenzioni che stabiliscano servizi prestati, tempi, modalità e proventi derivanti dall'attività;
- l'art.15 della L. 07.08.90 n. 241 "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*", consente alle Amministrazioni pubbliche di concludere accordi tra loro per disciplinare lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- l'Unione Tresinaro Secchia, in continuità con la struttura di interventi già messi in campo negli anni passati, ha avviato il progetto denominato "ABITARE

SUPPORTATO” a favore di persone in fragilità abitativa ma in possesso di determinati requisiti reddituali, così come previsto dalla scheda n. 24, “*La casa come fattore di inclusione e benessere sociale*” del Piano di zona triennale distrettuale 2018-20 - Piano attuativo 2024;

- il progetto sopra richiamato è stato attuato mediante una convenzione stipulata tra UNIONE TRESINARO SECCHIA e AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) di Reggio Emilia;

CONSIDERATO che Acer ha condiviso le finalità del progetto “*Abitare supportato*” e si è resa promotore e partner dello stesso attraverso:

- l’attività di reperimento sul mercato privato di alloggi dedicati all’accoglienza di soggetti in fragilità abitativa;
- la gestione amministrativa dei contratti di locazione;
- l’assunzione della titolarità dei contratti di locazione, facendosi carico di anticipare ai proprietari il pagamento del canone di affitto e delle spese condominiali;
- l’eventuale assunzione della titolarità dei contratti di utenza laddove l’Unione ne ravvisa la necessità;
- la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria laddove l’inquilino non fosse in grado di provvedere autonomamente;

DATO ATTO che la precedente convenzione stipulata con fra Acer e l’Unione Tresinaro Secchia per la realizzazione del progetto ABITARE SUPPORTATO risulta ad oggi scaduta;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Unione n. 30 del 22/04/2025 di approvazione del progetto “*Abitare supportato*”

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della presente convenzione sono i servizi che Acer Reggio Emilia metterà in campo a supporto della locazione di alloggi privati a favore di nuclei familiari segnalati dal Servizio sociale Unificato dell’Unione Tresinaro Secchia nell’ambito del progetto “*Abitare Supportato*” che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Dalla data della consegna dell’alloggio, Acer compirà in nome e per conto dell’Unione Tresinaro Secchia tutti gli atti e le operazioni necessarie ed utili per la gestione dell’immobile, sia nei confronti degli inquilini sia dei terzi, sulla base della vigente legislazione.

ART. 2 IMPEGNI DI ACER

All’Azienda Casa Emilia Romagna di Reggio Emilia sono affidate le funzioni amministrative, manutentive e gestionali degli alloggi destinati al progetto ‘*Abitare supportato*’, ivi compresa l’assunzione della titolarità del contratto di locazione ove necessario.

In particolare Acer provvederà, in applicazione della presente convenzione:

- a) alla gestione amministrativa dei contratti (registrazione, pagamento imposta annuale, aggiornamenti Istat, ecc.);
- b) al pagamento del canone di locazione convenuto al proprietario dell’immobile;
- c) all’eventuale riscossione delle quote di compartecipazione degli utenti inseriti;
- d) alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica degli immobili;
- e) alla manutenzione ordinaria degli immobili preventivamente concordata con l’Unione Tresinaro Secchia;
- f) all’assicurazione degli immobili per il loro totale valore contro gli incendi, i rischi accessori e per responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze già in essere;
- g) all’esercizio, in nome e per conto dell’Unione Tresinaro Secchia, di ogni e qualsiasi azione, anche nelle competenti sedi giudiziarie, occorrente per la riscossione dei crediti;
- h) alla rendicontazione di tutta l’attività svolta all’Unione Tresinaro Secchia

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENEFICIARI

L’individuazione delle persone che saranno inserite negli appartamenti del progetto “*Abitare Supportato*” deve essere disposta a seguito di valutazione dei servizi sociali competenti che individueranno nuclei familiari con caratteristiche reddituali compatibili con il canone di locazione pattuito. L’inserimento negli appartamenti sarà quindi preceduto da una valutazione sotto il profilo economico e sociale svolta dal Servizio Sociale competente.

ART. 4 RESTITUZIONE DEGLI ALLOGGI

E’ compito di Acer verificare che gli appartamenti siano restituiti ai proprietari nelle condizioni nelle quali sono stati consegnati, salvo la normale usura conseguente ad un utilizzo adeguato dell’immobile. Al momento della riconsegna l’alloggio deve essere lasciato libero da oggetti personali.

ART. 5 IMPEGNI DELL’UNIONE TRESINARO SECCHIA

L’Unione Tresinaro Secchia assume nei confronti di Acer i seguenti impegni:

- a) riconoscere per la gestione amministrativa di ogni alloggio e del contratto gestito: € 120/anno (IVA esclusa) a carico dell'Unione Tresinaro Secchia;
- b) riconoscere, per la gestione diretta di eventuali contratti di utenza, ove attivati, € 700/anno (IVA esclusa) a carico dell'Unione Tresinaro Secchia.
- c) rimborsare interamente le spese anticipate da Acer per il pagamento dei canoni di affitto, delle spese condominiali, delle eventuali utenze e spese varie conseguenti ai contratti di utenza e delle spese di manutenzione ordinaria effettuate, per la parte non riconosciuta dall'inquilino, e di tutte le spese vive sostenute per promuovere azioni legali laddove se ne presentasse la necessità.

I suddetti importi saranno aggiornati in linea con l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati comunicato dall'ISTAT.

ART. 6 DURATA E RISOLUZIONE ANTICIPATA

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 5 con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Le parti contraenti si danno atto che la presente convenzione potrà essere risolta integralmente o parzialmente, oltre che per accordo di entrambe, mediante esercizio dei rispettivi diritti di revoca e di rinuncia; in tal caso dovrà essere dato preliminare avviso di almeno 6 mesi.

ART. 7 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

L'Unione, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 “*Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali*”, tratterà i dati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.

Titolare del trattamento dei dati è Azienda Casa Emilia Romagna – ACER della Provincia di Reggio Emilia, con sede in Reggio Emilia (RE), Via Costituzione n. 6, nella persona del legale rappresentante pro tempore.

Il Responsabile per la Protezione dei Dati personali (RPD) trattati da Acer, è la società Privacycert Lombardia S.r.l. con referente interno il Dott. Massimo Zampetti e sede in Bergamo, via Passaggio Don Seghezzi n. 2, 24122 (BG) tramite un contratto di servizio in “*outsourcing*” ai sensi dell'Art. 37 del G.D.P.R. n. 679/2016.

ART. 8 OBBLIGHI DERIVANTI DAL CODICE DI COMPORTAMENTO

Costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, la violazione da parte del gestore degli obblighi di cui al Dpr 16 aprile 2013, n. 62 e del codice di comportamento dell'Ente.

A tal fine si rinvia alla documentazione presente sul sito dell'Ente relativamente a:

- il D.P.R. n. 62/2013 “*Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici*”, *a norma dell'art. 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165*”;
- Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Unione Tresinaro Secchia approvato con deliberazione di Giunta n. 27 del 30/03/2021.

ART. 9 ESENZIONE PER BOLLO E REGISTRAZIONE

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi della tabella allegato B(art.16) del DPR 642/72. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente atto, da registrarsi in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 comma 2) Titolo I del DPR 131/10, sono a carico delle parti in quote uguali.

ART. 10 FORO COMPETENTE

In caso di controversie il foro competente è quello di Reggio Emilia.

Per ACER Reggio Emilia-Romagna

Il Direttore

Emilia Iori

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. n. 85/2005

Per UNIONE TRESINARO SECCHIA

Il Dirigente del IV° Settore-Servizio Sociale Unificato

Luca Benecchi

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 D. Lgs. n. 85/2005

LA POVERTA' ABITATIVA

Premessa

Il disagio abitativo rappresenta una delle manifestazioni più evidenti delle disuguaglianze sociali e della crescente precarietà economica nei nostri contesti di vita. La carenza di alloggi in affitto, soprattutto a prezzi accessibili, contribuisce a escludere ampie fasce della popolazione dal diritto fondamentale ad avere una casa. Anche nell'ambito territoriale dell'Unione Tresinaro Secchia, l'offerta abitativa non riesce a rispondere alla domanda reale, alimentando un circolo vizioso di sfratti, aste giudiziarie, non rinnovi di contratti di affitti. A fine 2024 un censimento effettuato della rete dei servizi del Welfare locale ha contato 150 persone senza tetto e senza casa. Altrettante persone sono in procinto di perdere l'abitazione. Questa fascia di popolazione ad alta fragilità non ha sufficiente forza e credibilità per muoversi autonomamente sul mercato degli affitti. Ad oggi non esiste una misura di tutela pubblica che renda effettivo il diritto all'abitare per questa estesa fascia di popolazione fragile.

Il fenomeno si intreccia con la povertà diffusa, che colpisce non solo i soggetti più vulnerabili, ma anche lavoratori e famiglie che, pur avendo un reddito, faticano ad affrontare il costo della vita. La sola edilizia residenziale pubblica non risponde alla vastità del problema. La Regione Emilia-Romagna, nell'ambito delle politiche attuative per l'abitare sostenibile, dal 2021 promuove il *"Patto per la casa Emilia-Romagna"*. ACER Reggio Emilia è il soggetto attuatore per i Comuni aderenti. Con questo strumento la Regione amplia l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato al fine di sostenere i nuclei con ISEE compreso tra € 9.360 e € 35.000 che non possono accedere agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e che sono comunque penalizzati dalle logiche del libero mercato. L'operazione favorisce pertanto sia i proprietari di alloggi sfitti che i cittadini alla ricerca di una soluzione abitativa sostenibile.

L'UTS attraverso l'adesione al progetto regionale *"Patto per la casa"* risponde al **bisogno dei nuclei di fascia media**, attraverso l'implementazione del progetto **"ABITARE SUPPORTATO"** risponde al bisogno dei nuclei **fragilissimi seguiti dai servizi sociali** e sanitari locali. Il progetto *"Abitare Supportato"*, già oggetto di positiva sperimentazione dal 2018 ad oggi, incrementa gli incentivi e le misure di protezione dei rischi per i proprietari che danno disponibilità ad accogliere gruppi di cittadini (in co-housing) o singoli nuclei fragilissimi. Dal 2025 attraverso fondi PNRR missione 5 investimento 3.2 – Housing led, UTS ha potenziato questo intervento con un'azione di promozione e diffusione del progetto, attraverso la figura del *"procacciatore di alloggi"* una virtuosa sinergia fra politiche di sviluppo del mercato della locazione e politiche di inclusione sociale.

ABITARE SUPPORTATO

METODOLOGIA DI LAVORO

Nel corso degli anni si sono implementate sul territorio e nel SSU una serie di misure diversificate secondo approccio *"a gradini"* o *"filiera dell'abitare"* che prevede una successione di interventi a intensità decrescente secondo una logica educativa ovvero orientata far recuperare alle persone competenze necessarie all'esercizio di una vita autonoma. Il lavoro sul disagio abitativo attraversa operativamente diverse fasi:

1° fase: la gestione dell'emergenza;

2° fase: l'adozione di misure temporanee e transitorie all'interno di un percorso condiviso di sostegno e riabilitazione sociale;

3° fase: la stabilizzazione per il conseguimento di piena dell'autonomia del nucleo o più frequentemente di un progetto familiare e abitativo sostenibile grazie a un insieme di supporti e garanzie del sistema del welfare;

Per la fase 1° e 2° di gestione delle emergenze e reperimento di soluzioni transitorie la zona sociale di Scandiano si sta attrezzando e risulta via via maggiormente rispondente ai bisogni secondo la logica della filiera dell'abitare. Rimane particolarmente critica la fase 3° di stabilizzazione dei nuclei.

LO STRUMENTO

Sulla base di una CONVENZIONE fra Azienda per la Casa Emilia Romagna (ACER) e Unione Tresinaro Secchia, Acer acquisisce l'immobile di proprietà privata in modo diretto e ne garantisce la gestione sia economica che tecnico-amministrativa nei confronti del proprietario, andando successivamente a sub-locare o a cedere in comodato d'uso lo stesso alloggio ai nuclei o alle persone che i servizi sociali individuano. Non è esclusa la possibilità di attivare contratti di locazione diretti tra proprietario e inquilino previo accordo tra le parti.

I progetti prevedono che il pagamento del canone di locazione, delle spese condominiali e di tutte le spese di gestione dell'alloggio siano in carico all'inquilino; l'Unione si fa carico di eventuali integrazioni e si assume il rischio della ridotta entrata.

Le spese di norma vengono anticipate da Acer e rendicontate al Servizio richiedente.

RUOLO DI ACER

In particolare Acer provvederà:

- a) alla gestione amministrativa dei contratti (registrazione, pagamento imposta annuale, aggiornamenti Istat, ecc.)
- b) al pagamento del canone di locazione convenuto al proprietario dell'immobile;
- c) all'eventuale riscossione delle quote di compartecipazione degli utenti inseriti;
- d) alla sorveglianza generale, amministrativa e tecnica degli immobili;
- e) alla manutenzione ordinaria degli immobili preventivamente concordata con l'Unione Tresinaro Secchia;
- f) all'assicurazione degli immobili per il loro totale valore contro gli incendi, i rischi accessori e per responsabilità civile verso terzi, anche mediante subentro, in quanto possibile, nelle polizze già in essere;
- g) all'esercizio, in nome e per conto dell'Unione Tresinaro Secchia, di ogni e qualsiasi azione, anche nelle competenti sedi giudiziarie, occorrente per la riscossione dei crediti;
- h) alla rendicontazione di tutta l'attività svolta all'Unione Tresinaro Secchia

RUOLO PROCACCIATORE DI ALLOGGI

Il procacciatore di alloggi si inserisce all'interno delle politiche abitative con l'obiettivo di far convergere il bisogno dei proprietari di immobili che potrebbero essere interessati a mettere in locazione i propri immobili ad oggi sfitti a causa del timore legato alla selezione degli inquilini, alla tenuta dell'alloggio, alla certezza di pagamenti regolari, con le persone in fragilità e disagio abitativo in carico al Servizio

Sociale Unificato.

RUOLO UNIONE TRESINARO SECCHIA

L'Unione di occuperà di

a) valutare la candidabilità del nucleo e la sussistenza delle condizioni affinché il Servizio Sociale Unificato possa assumersi costi e rischi dei singoli progetti abitativi. Il SSU garantisce la presa in carico e la continuità assistenziale delle persone e nuclei inseriti in abitare supportato.

Sono condizioni di candidabilità:

- che il nucleo abbia **risorse congrue** ad progetto abitativo autonomo (no famiglie a reddito zero, no situazioni gravemente deprivate che hanno basse prognosi evolutive);
- che la situazione sia **in carico** e che sia conosciuto tutto il nucleo familiare;
- che fra famiglia e servizio ci sia una **relazione di fiducia** (non conflittuale o evitante);
- che la **situazione economica sia trasparente e conosciuta** e che siano rese note le entrate, le spese fisse e le altre uscite.
- che il servizio sia disponibile a identificare questa **situazione come prioritaria** e garantisca **continuità nella presa in carico** (nel turnover degli operatori che ci sia passaggio di consegne); non deve succedere che, poiché non è più in emergenza non è prioritaria e “*la si perda*”.

b) gestire il caso da parte del case manager del SSU

- ➔ **formalizzare un accordo/contratto** fra famiglia e servizio oltre che fra Acer e famiglia;
- ➔ predisporre il **versamento diretto** del canone di affitto attraverso banca o datore di lavoro;
- ➔ svolgere un **monitoraggio** costante (mensile o trimestrale a seconda del grado di rischio) della situazione: es visione conto corrente, ricevuta bollettino pagamento;
- ➔ **integrare il reddito se necessario**, e comunque nelle fasi critiche della famiglia, sostenerla e non lasciare che si accumulino morosità;
- ➔ recedere dal contratto se vengono meno le condizioni.

AZIONI DI IMPLEMENTAZIONE DEL PROGETTO:

- attivare una **campagna di promozione** del progetto sia c/o le agenzie che presso i singoli proprietari per sollecitare la messa in disponibilità di alloggi per la locazione.
- prevedere un'aliquota IMU agevolata per tutti gli alloggi resi disponibili per il progetto ABITARE SUPPORTATO, in base ad una valutazione annuale.