



Comune di Guastalla

Programma regionale

Patto per la Casa

(D.G.R. n.1686 del 10/10/2022 e n.960 del 12/06/2023)

Guastalla, giovedì 3 luglio 2025

Il Patto per la Casa ha l'obiettivo di

- immettere nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, favorendo l'utilizzo del patrimonio esistente sfitto per rispondere ai bisogni abitativi della fascia media della popolazione esclusa dal mercato libero, ma solvibile in quello calmierato
 - *in tempi rapidi*
 - *con risorse definite*
- incrementare l'attività dell'Agenzia per l'Affitto di Acer

- Ampliare il numero di alloggi a canone concordato, attingendo dal patrimonio abitativo PRIVATO già disponibile ed utilizzabile
- Attrarre e fidelizzare i proprietari con incentivi e forme di garanzia rispondendo alla necessità di sicurezza in termini di solvibilità e affidabilità dell'inquilino
- Sostenere gli inquilini, ove ne ricorrano le condizioni, con contributi ad ulteriore calmierazione del mercato
- Promuovere ed incentivare la gestione dell'Agenzia per l'Affitto di ACER incaricata di effettuare la gestione e attivare il Programma regionale

Beneficiari

Il Comune di Guastalla se aderisce al Programma regionale, dispone delle risorse economiche per sostenere il progetto ed erogare:

- **quote a favore dei proprietari per attività tecnico-amministrative e incentivi manutentivi**
- **quote a garanzia per dolo, morosità (canoni e spese condominiali), spese legali**
- **quote a beneficio degli inquilini** per compensare la differenza fra il canone percepito dal proprietario e il canone sostenibile per il conduttore

MODALITA' DI INTERMEDIAZIONE (TIPO B):

L'Agenzia per l'Affitto svolge attività di intermediazione e supporto ai proprietari e offre garanzie.

MODALITA' DIRETTA (TIPO C):

Il contratto di locazione è stipulato tra il proprietario e l'Agenzia che a sua volta concede l'alloggio all'inquilino con contratti di sub-locazione.

Intermediazione e supporto nella gestione (TIPO B)

- Il contratto di affitto è stipulato tra il proprietario e l'inquilino
- L'Agenzia assume un ruolo di supporto e intermediazione tra il proprietario e l'inquilino, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- L'Agenzia eroga, per conto del Comune, i contributi a fondo perduto
- Il rapporto fra Agenzia e Comune è regolato da specifica convenzione
- Il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agenzia ai fini della corretta attuazione del Programma

Gestione diretta (TIPO C)

- Il patrimonio abitativo reso disponibile dal proprietario è dato in affitto direttamente all'Agencia e da questa gestito autonomamente
- Sussistono due rapporti distinti: contratto di locazione proprietario/Agencia e contratto di sub-locazione Agencia/inquilino
- L'Agencia cura direttamente i rapporti con i proprietari e con gli inquilini, fornisce specifici livelli di servizio e garanzie e gestisce le risorse disponibili
- L'Agencia è garantita nelle proprie attività dal fondo Regionale messo a disposizione dal Programma
- Il rapporto tra Agencia e Comune si sancisce attraverso specifica convenzione
- Il Comune vigila e controlla l'operato dell'Agencia ai fini della corretta attuazione del Programma

I Proprietari

- Mettono a disposizione per almeno 5 anni (3+2) il proprio alloggio a canone concordato come definito dagli Accordi territoriali. Ai fini dell'accesso al Programma, il canone non può essere superiore ad € 650 mensili.
- Gli alloggi messi a disposizione dovranno essere sfitti e immediatamente utilizzabili o comunque interessati da modesti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessari per renderli abitabili, quali ad esempio: Attestato Prestazione Energetica (APE), dichiarazione conformità e messa in sicurezza degli impianti elettrico e gas, interventi in generale che si dovessero rendere indispensabili all'effettivo utilizzo.
- Sono supportati nella gestione amministrativa e tecnica dell'immobile per l'attivazione del contratto, la registrazione e successiva chiusura dello stesso.
- Beneficiano del puntuale pagamento del canone (Tipo C) o sono supportati dall'Agenzia in caso di problemi nella riscossione degli affitti (Tipo B)

I Proprietari

- Possono accedere al fondo di garanzia per morosità e contenzioso fino ad un importo massimo di **€ 4.000** (che può aumentare fino a 5.000 € se viene applicato al contratto il canone minimo previsto dall'Accordo Territoriale) per:
 - ✓ copertura di mensilità del canone non corrisposte
 - ✓ copertura di spese condominiali
 - ✓ copertura per il ripristino di eventuali danni arrecati all'immobile con dolo o colpa grave da parte dell'inquilino
 - ✓ copertura di spese legali necessarie per la soluzione di eventuale contenzioso con l'inquilino.

I Proprietari

Possono accedere al fondo di garanzia per attività tecnico-amministrative e interventi di manutenzione fino ad un importo massimo di **€ 6.000** per:

- *In fase di attivazione del contratto:* elaborazione Attestato Prestazione Energetica, dichiarazione conformità e sicurezza impianti, registrazione contratto e spese conseguenti compreso eventuale costo di asseverazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rivelarsi indispensabili per l'utilizzo dell'alloggio, ecc.
- *Durante la conduzione del contratto:* manutenzioni di tipo straordinario e/o interventi urgenti e indifferibili, comprese eventuali verifiche e/o perizie tecniche propedeutiche agli interventi stessi
- *In fase di chiusura del contratto:* ripristino dell'immobile rispetto al deterioramento dovuto alla normale usura dello stesso, in modo da riportarlo alle medesime condizioni in cui si trovava al momento della consegna

I Proprietari

- Garanzia di rientro in disponibilità dell'alloggio
- Agevolazioni fiscali: aliquota IMU dedicata con aliquota inferiore e cedolare secca al 21% per il Comune di Guastalla
- Durata del contratto inferiore rispetto al contratto a libero mercato

Gli Inquilini

- Gli utilizzatori degli alloggi messi a disposizione devono possedere determinati requisiti previsti dal Regolamento Regionale
- Per potersi candidare a futuri inquilini occorre possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare, compreso tra € 9.360 ed € 35.000
- L'attribuzione dell'alloggio non segue rigide graduatorie predeterminate, ma si fonda sull'incontro tra domanda e offerta e sulla sostenibilità economica dell'affitto rispetto al reddito familiare. L'Agenzia verifica preventivamente che il rapporto tra il canone dell'alloggio proposto e il reddito familiare netto non superi determinate soglie previste dal Regolamento.

Gli Inquilini

- L'inquilino può beneficiare di una riduzione stabile dell'affitto in relazione all'incidenza del canone rispetto al suo reddito familiare, grazie ad una quota di fondo messa a disposizione del Programma regionale
- La riduzione è applicata per l'intera durata del contratto (3+2); in caso di rinnovo contrattuale (+2) è dimezzata
- Il proprietario percepisce comunque il canone di locazione concordato con l'Agenzia in fase di valutazione iniziale
- Agli inquilini non è in nessun caso richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto in quanto provvede l'Agenzia ad offrire adeguate garanzie di solvibilità

Acer tramite il servizio dell'Agenzia per l'Affitto opera in convenzione con il Comune di Guastalla per svolgere le seguenti attività:

- gestire gli alloggi messi a disposizione dai proprietari
- fornire adeguati livelli di supporto e di servizi ai proprietari
- vigilare sull'andamento del contratto di locazione per minimizzare l'utilizzo delle garanzie e, nel caso, intervenire tempestivamente
- occuparsi della fase di attivazione del contratto (APE, registrazione, dichiarazioni di conformità, ecc...)
- occuparsi della fase di conduzione (eventuali interventi di manutenzione straordinaria: es. rottura di sanitari, ecc...)

Inoltre ACER si occupa:

- della fase di chiusura e riconsegna dell'alloggio al proprietario al termine del contratto (ripristini ordinari e straordinari)
- della gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'inquilino, anche attivando appositi servizi amministrativo - legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso
- del monitoraggio dello stato dell'alloggio, anche attraverso sopralluoghi, e del controllo puntuale di eventuali morosità a vario titolo (canone, spese condominiali)
- della gestione sociale delle eventuali controversie fra proprietario e inquilino o fra inquilino e altri condomini
- collabora con il Comune di Guastalla per la ricerca e l'individuazione di alloggi disponibili
- svolge attività di comunicazione e diffusione del Programma in modo mirato

ACER Reggio Emilia - chi è

ACER Reggio Emilia è un ente pubblico economico dei Comuni e della Provincia di Reggio Emilia, che opera con tutti i Comuni della provincia per l'attuazione delle Politiche abitative.

Nato nel 1921, ACER Reggio Emilia svolge la propria attività grazie a 50 dipendenti che presentano diverse professionalità: tecniche, amministrative, legali, sociali.

ACER Reggio Emilia gestisce circa 5200 alloggi di proprietà pubblica e privata, in 540 fabbricati, dove vivono oltre 14mila persone

I numeri dell'Agenzia per l'Affitto

581

Contratti stipulati



300

Contratti in corso



700

Domande 2022-2024



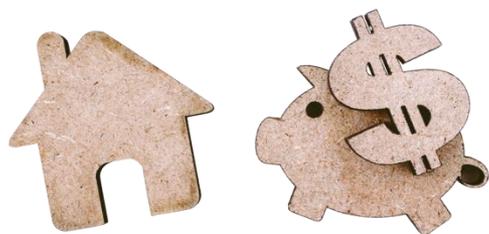
Affittare è vantaggioso

Ipotesi per un appartamento con 2 camere da letto di circa 70 mq e rendita catastale di circa 468 €

CASA NON AFFITTATA

- IMU € 810
- Spese condominiali € 1.500

TOTALE SPESE € 2.310



CASA AFFITTATA CON PATTO PER LA CASA

- canone annuo (€ 600/mese) 7200

da cui si sottraggono le seguenti spese

- IMU 472
- Spese condominiali 300
(quota a carico la proprietà)
- Tasse sulla locazione 720

€ 1.492

TOTALE AL NETTO DELLE SPESE = € 5.708

Grazie per l'attenzione



Per comunicazioni, richiesta di informazioni e di materiali relativi al Programma contattare:

Monica Caramaschi
Tel. 0522.236674
E-mail: info@acer.re.it

www.acer.re.it
casa.acer.re.it
www.facebook.com/acer.re.it



Comune di Guastalla



www.housingeurope.eu

info@housingeurope.eu

 [@housingeurope](https://twitter.com/housingeurope)

 [HousingEurope](https://www.facebook.com/HousingEurope)

 [Housing Europe](https://www.linkedin.com/company/HousingEurope)

