



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

## ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 19/03/2024

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2024 - 179

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì diciannove (19) del mese di Marzo, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Presente
LODI NICOLA	VICE SINDACO	Presente
FORNASINI MATTEO	ASSESSORE	Presente
TRAVAGLI ANGELA	ASSESSORE	Assente
GULINELLI MARCO	ASSESSORE	Presente
KUSIAK DOROTA	ASSESSORE	Presente
MAGGI ANDREA	ASSESSORE	Presente
COLETTI CRISTINA	ASSESSORE	Presente
BALBONI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
GUERRINI MICOL	ASSESSORE	Presente

Presiede Il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Francesco Babetto.

#### OGGETTO

**ADESIONE AL PROGRAMMA REGIONALE DENOMINATO PATTO PER LA CASA EMILIA ROMAGNA. APPROVAZIONE ATTI**

# ADESIONE AL PROGRAMMA REGIONALE DENOMINATO PATTO PER LA CASA EMILIA ROMAGNA. APPROVAZIONE ATTI

## LA GIUNTA

### PREMESSO che:

- con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 11/12/2023, è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2024/2026;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 18.12.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per gli esercizi 2024/2026 e relativi allegati;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 756 del 28/12/2023 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2024-2026, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare, in attuazione delle linee generali di indirizzo impartite dall'amministrazione e per assicurare la gestione dei servizi dell'ente;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 12 marzo 2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026 e relativi allegati.

### RICHIAMATE:

- la L. 241/90 e ss.mm.ii. laddove stabilisce all'art. 15 che le Amministrazioni pubbliche possono concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento, in collaborazione, di attività di interesse comune e che, per tali accordi, si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni previste dall'art. 11, commi 2 e 3, della medesima legge;
- La legge Regionale 8 agosto 2001 n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e smi.

### VISTE:

- La Delibera di Giunta regionale n. 2115 del 13/12/2021 avente a oggetto: "Patto per la Casa Emilia Romagna – Avvio del Programma" con la quale la Regione promuove un programma con il duplice obiettivo, da un lato, di favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione attraverso il riuso del patrimonio abitativo non utilizzato e, dall'altro, di incentivare la formazione di soggetti in grado di gestire la locazione di detti alloggi;
- La DGR n. 1686 del 10/10/2022 avente a oggetto: "Approvazione Regolamento Attuativo "Programma Patto per la Casa" con il quale la Regione approva il Regolamento e destina a tale Programma l'ammontare di euro 7.000.000,00 sulle annualità 2022-2023;
- La DGR n. 960 del 12/06/2023 avente a oggetto: "Modifica del Regolamento Attuativo del "Patto per la Casa" con la quale la Regione apporta modifiche sostanziali al precedente Regolamento approvato con la DGR summenzionata.

**RICHIAMATA** la DCC 117813/2014 con la quale il Consiglio comunale ha concesso, dal 1.1.2015 al 31.12.2024, ad ACER Ferrara la gestione dei propri alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, autorizzando contemporaneamente la Giunta a sottoscrivere con ACER – ai sensi di quanto previsto dall'art. 41 comma 2 della L.R. 24/2001 e ss.mm.ii. – ulteriori convenzioni aventi ad oggetto servizi aggiuntivi che l'Azienda può rendere (sia in relazione al patrimonio ERP sia in relazione al patrimonio non ERP del Comune) previa determinazione del relativo costo.

**PRESO ATTO** che la Regione Emilia-Romagna:

- nella fase dell'avvio del Programma ha organizzato con alcuni Comuni capoluogo e con alcuni Tavoli territoriali di concertazione delle Politiche Abitative e la Conferenza della Città Metropolitana di Bologna i percorsi di approfondimento per la migliore definizione degli aspetti di dettaglio del Programma stesso;
- in esito a summenzionati incontri tecnici sono state **definite le modalità attuative del Programma "Patto per la Casa"** e conseguentemente l'Area Rigenerazione Urbana e Politiche per l'abitare della Regione ha **predisposto il Regolamento attuativo del Programma**;
- con DGR n. 1686 del 10/10/2022 avente ad oggetto: "Approvazione Regolamento Attuativo "Programma Patto per la Casa":
  - o approva il **Regolamento Attuativo** parte integrante e sostanziale della DGR, necessario per avviare in via sperimentale il Programma;
  - o stanziava risorse da distribuire ai Comuni che aderiranno al Programma al fine di favorire l'immissione di ulteriori alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato e sostenere i proprietari con fondi dedicati a piccoli interventi manutentivi ordinari o straordinari, spese legate alla stipula del contratto di locazione, oltre a garanzie del pagamento dei canoni da parte degli inquilini.
- con DGR n. 960 del 12/06/2023 ha apportato le modifiche al **Regolamento attuativo** approvato con DGR sopraindicata, e approvato la nuova versione del Regolamento attuativo del Programma "Patto per la Casa", che ha sostituito integralmente il testo precedente, ed, inoltre, ha disposto che, per aderire al Programma, i Comuni devono recepire il contenuto del Regolamento Regionale e approvare i propri atti di adesione.

**CONSIDERATO** che:

- il Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" rappresenta un'ulteriore azione innovativa e integrativa a sostegno della locazione finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con una particolare attenzione verso la cosiddetta "fascia intermedia" composta di quei nuclei familiari che non sono nelle condizioni di soddisfare autonomamente il proprio fabbisogno abitativo sul libero mercato, ma che, allo stesso tempo, non possono accedere all'edilizia residenziale pubblica, non possedendone i necessari requisiti;
- l'attivazione del Programma è un'occasione per incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di soggetti gestori (chiamati "Agenzie") in grado di gestire il patrimonio progressivamente messo a disposizione del Programma, sia sotto il profilo immobiliare sia sotto quello sociale;
- il Programma è un ottimo mezzo per facilitare l'uscita dei cittadini che hanno superato i limiti reddituali e di patrimonio mobiliare di permanenza nell'erp, in un'ottica di più razionale utilizzo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- le risorse saranno erogate sotto forma di tranche anticipate, le quali saranno utilizzate a beneficio d'inquilini, proprietari, Agenzie in quanto soggetti gestori e aderenti al Programma;
- Il Programma non ha una scadenza e non prevede un riparto predeterminato;
- Programma si attiva su iniziativa degli Enti locali;
- la convenzione che regola i rapporti con l'Agenzia, deve avere durata congrua rispetto all'attuazione del Programma, e articolare le finalità, i criteri, le modalità attuative, le tempistiche nel rispetto di quanto disciplinato dal Programma.

**CONSIDERATO** inoltre che:

- durante il Tavolo Territoriale di Concertazione per le Politiche Abitative presieduto dal Comune di Ferrara e al quale sono invitati a partecipare tutti i Comuni della Provincia, l'Amministrazione Provinciale, la Regione e ACER Ferrara, nonché le Organizzazioni Sindacali rappresentative locali dei proprietari e degli inquilini, sono state condivise le informazioni e prese alcune decisioni riguardo al Programma Regionale "Patto per la Casa", nelle sedute sotto riportate del:
  - 16/02/2022;
  - 14/12/2022;
  - 24/01/2023;
  - 03/05/2023;
  - 05/10/2023;
  - 29/11/2023.
- Durante i vari tavoli sopra indicati, è emersa la volontà:
  - di utilizzare le Modalità B e A, escludendo la C, avendo analizzato gli enti presenti sul territorio, le risorse e il fabbisogno della cittadinanza:
    - Modalità autorizzata:
      - B - in cui l'Agenzia ha la funzione di intermediazione e di supporto nella locazione tra proprietario e inquilino;
      - A - in cui il proprietario degli alloggi agisce direttamente in qualità di Agenzia;
    - Modalità esclusa:
      - C - in cui l'Agenzia ottiene dai proprietari la disponibilità degli alloggi (pagando ad essi un canone mensile); poi li offre in locazione agli inquilini (che pagano un canone ridotto all'Agenzia).
  - di individuare, tramite apposita convenzione, ACER Ferrara come "Agenzia" in quanto possiede le competenze tecniche e amministrative necessarie; a tal fine la stessa dovrà garantire il supporto per servizi di natura tecnico-amministrativa;
  - di definire le seguenti priorità all'interno del Programma, nel caso di eccesso di domande rispetto all'offerta, (non trattasi di vera e propria graduatoria ma di realizzare il miglior abbinamento/matching alloggio nucleo):
    - ISEE più basso;
    - numero di minori presenti nel nucleo;
    - presenza di disabili con un grado di invalidità superiore al 67%;
    - giovani coppie con almeno uno dei due componenti di età inferiore ai 35 anni;
    - anzianità della domanda;
  - ai fini della sostenibilità della locazione da parte del nucleo di valutare, il rapporto tra il canone ed il reddito familiare netto del nucleo richiedente da effettuarsi all'atto dell'abbinamento del nucleo familiare all'alloggio disponibile. Inoltre, ai sensi dell'articolo 5.4.1 del Regolamento regionale, è stato stabilito il seguente ulteriore criterio di verifica delle condizioni di stabilità economica della locazione da parte dei potenziali Utilizzatori:
    - nel nucleo familiare richiedente deve essere presente almeno un soggetto percipiente reddito da lavoro autonomo o da contratto di lavoro a tempo indeterminato ovvero, a tempo determinato la cui durata residua, al momento della stipula del contratto di locazione, sia di almeno 6 mesi. Tale criterio di sostenibilità, per i lavoratori dipendenti, sarà verificato al momento dell'abbinamento dell'alloggio mediante produzione, da parte del nucleo familiare richiedente, del contratto di lavoro, ovvero dell'ultima busta paga disponibile nella quale sia indicata la tipologia del contratto di lavoro nonché la sua eventuale scadenza. Per i lavoratori autonomi, il soddisfacimento del

criterio sarà dimostrato dall'iscrizione alla CCIAA e dalla presentazione dell'ultima dichiarazione dei redditi.

**PRESO ATTO** che:

- il Regolamento attuativo approvato con DGR 960/2023 al punto 8 prevede che l'ente locale per aderire al programma dovrà approvare: le disposizioni attuative locali del regolamento regionale e la convenzione con il soggetto gestore dell'Agenzia, previa valutazione di congruità della proposta da parte della struttura regionale competente;
- la Regione con il Regolamento attuativo Regionale per il Patto per la Casa, vincola certi aspetti già ben definiti e lascia agli enti locali la facoltà di integrare e/o meglio specificare eventuali aspetti di dettaglio che ritengono opportuno integrare.

**CONSIDERATO** che:

- in data 18/10/2023 è avvenuto il Primo invio delle bozze condivise in Tavolo Provinciale;
- si sono susseguiti vari confronti con la Regione fino all'arrivo della valutazione di congruità della proposta, per procedere con l'invio definitivo della stessa, avvenuta il 15/02/2024.

**VISTA** la PEC della Regione Emilia-Romagna ns prot. n. 29806/2024 con la quale la Regione riscontra il nostro invio prot. n. 25986/2024, confermando la coerenza dei documenti con le finalità generali del Programma e del Regolamento attuativo Regionale del Patto per la Casa, in applicazione di quanto indicato al citato punto 8 del Regolamento attuativo.

**PRESO ATTO** che con DGR 960/23 la Regione ha previsto:

- l'erogazione di una prima tranche di risorse pari a euro 150.000,00 per avviare il programma sui territori comunali con popolazione residente superiore a 90.000 abitanti al 1° gennaio 2022, da richiedere in Regione con opportuna modulistica a seguito dell'avvenuta adesione al Programma da perfezionare con l'approvazione degli atti allegati;
- che le tranche successive saranno impegnate e concesse, in base alle disponibilità residue del fondo, alla certificazione da parte dell'Ente Locale di avere utilizzato almeno il 50% delle risorse concesse con la tranche precedente e il 100%, di quelle concesse con le tranche precedenti.

**RITENUTO** pertanto necessario approvare le **Disposizioni Attuative locali del Programma "Patto per la casa"** (allegato A del presente atto) con le quali è stato recepito il contenuto del Regolamento regionale approvato con la DGR 960/2023, e lo **schema di Convenzione** con ACER Ferrara (allegato B del presente atto) entrambi gli atti parte integrante e sostanziale del presente atto; la durata della convenzione, come richiede la Regione, deve essere congrua, rispetto all'attuazione del Programma, ed è stata prevista di anni 7 a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione. La convenzione può essere prorogata dopo la scadenza con il consenso delle parti qualora il Programma regionale risulti ancora attivo. In ogni caso, la convenzione, dopo la scadenza settennale rimarrà comunque in vigore fino alla scadenza dei benefici da attribuire all'ultimo contratto di locazione attivo ovvero fino all'esaurimento dell'attività di rendicontazione al Comune e/o alla Regione.

**DATO ATTO** che:

- i contenuti dei documenti necessari per l'adesione al Programma sono stati condivisi con le associazioni dei proprietari e degli inquilini durante i Tavoli Territoriali di Concertazione per le Politiche Abitative, precedentemente indicati, così come previsto dal regolamento allegato alla DGR 960/23;

- i documenti, inoltre, sono stati condivisi durante i Tavoli di confronto tra Comune di Ferrara e sindacati degli inquilini: SUNIA, SICET e UNIAT, come da Protocollo di intesa per la concertazione delle politiche abitative e per il contrasto al disagio abitativo sottoscritto il 10/12/2020;
- in data 18/10/2023 è stato depositato presso il Comune di Ferrara un nuovo Accordo territoriale in vigore dal 19 ottobre 2023 sulla definizione dei contratti di locazione a canone concordato del Comune di Ferrara. L'accordo – firmato, depositato dalle sigle dei proprietari ASPPI, Confabitare, Confedilizia, Unioncasa, Uppi, Confappi e dalle organizzazioni degli inquilini Sunia, Sicut, Uniat e Assocasa – aggiorna le disposizioni indicate nel precedente testo concordato dalle associazioni sindacali ed entrato in vigore nel 2018. Il nuovo Accordo territoriale aggiorna la tabella delle tariffe delle zone omogenee, dei contratti di locazione abitativa, transitori e transitori per studenti.

**RILEVATA** l'opportunità di sottoscrivere con ACER Ferrara una convenzione per la realizzazione del Programma e l'avvio di una "Agenzia", ai sensi della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. che stabilisce all'art.15 che le Amministrazioni pubbliche possono concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento, in collaborazione, di attività d'interesse comune ed ai sensi dell'art. 41 e della L.R. n.24/2001 e s.m.i. sopra richiamato.

**DATO ATTO** che la copertura delle future spese saranno finanziate dalle risorse regionali previste dal Programma regionale e che potranno essere richieste per stati di avanzamento delle attività, mentre la prima trince, come indicato al punto n. 8 del Regolamento attuativo regionale più volte richiamato, sarà erogata a seguito dell'adesione al Programma con l'approvazione delle bozze allegate al presente atto e a seguito della trasmissione del modulo di richiesta pre-impostato dalla Regione.

**DATO ATTO** inoltre che:

- a seguito della concessione dei contributi regionali si provvederà all'accertamento in entrata delle risorse della prima trince previste in euro 150.000,00 sul Bilancio di Previsione 2024 - 2026 – Annualità 2024 - Capitolo n. 2.0101.02.0135500001 denominato " (V.CAP. 23283/U) TRASFERIMENTO DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PER ATTUAZIONE PROGRAMMA - PATTO PER LA CASA ";
- le somme per l'attuazione del "Patto per la casa" verranno trasferite ad ACER Ferrara che opera, in seguito della Convenzione gestionale allegata alla presente deliberazione, in qualità di "Agenzia", sul Bilancio di Previsione 2024 - 2026 – Annualità 2024 - Capitolo: 12.06.1.04.2328300001, denominato "(V. CAP.1355/E) TRASFERIMENTO AD ACER PER PROGRAMMA PATTO PER LA CASA";
- il trasferimento ad ACER Ferrara, previo impegno, sarà effettuato nel seguente modo:
  - o il 20% di € 150.000,00, come anticipo; le successive tranche (sempre del 20 %) saranno trasmesse a seguito della rendicontazione dove l'ACER deve dimostrare di aver utilizzato almeno il 70% delle risorse concesse con la tranche precedente ed il 100% di quelle concesse con le tranche anteriori, fino al raggiungimento del totale della prima tranche concessa dalla Regione;
  - o le tranche successive, da trasferire ad ACER sempre nel modo indicato come sopra, seguiranno quanto indicato nel Regolamento attuativo Regionale del Patto per la Casa, cioè, che la Regione concederà le tranche successive alla prima "in base alle disponibilità residue del fondo, alla certificazione da parte dell'Ente Locale di avere utilizzato almeno il 50% delle risorse concesse con la tranche precedente ed il 100% di quelle concesse con le tranche precedenti".

**VISTA** la DCC n. 26/2023 con la quale è stata determinata una specifica aliquota IMU di favore, ulteriormente ridotta rispetto a quella applicata alla locazione a canone concordato,

per gli alloggi resi disponibili al Programma per il Comune di Ferrara, come richiesto dal Regolamento attuativo Regionale "Patto per la casa", applicazione confermata anche nel 2024.

#### **VISTE:**

- la L.R. 24/2001 e ss.mm.ii;
- la D.A.L. 154/2018;
- la D.G.R. n. 2115 del 13 dicembre 2021;
- la D.G.R. n. 1686 del 10 ottobre 2022;
- la D.G.R. n. 960 del 12 giugno 2023;
- l'art. 48 del Dlgs. 267/2000.

**VISTI** i pareri favorevoli rispettivamente espressi dalla Dirigente del Settore Servizi alla Persona nonché Dirigente del Servizio Politiche Sociali, Sanitarie e Abitative proponente e dal Responsabile di Ragioneria, in ordine alla regolarità tecnica e contabile (art. 49, 1° comma, D.Lgs. 267/2000) attestante la copertura finanziaria (art. 153, c.5, D.Lgs 267/2000).

Con il voto favorevole di tutti i presenti

#### **DELIBERA**

- di **ADERIRE**, per le motivazioni di cui in premessa, al Programma denominato "Patto per la Casa" della Regione Emilia-Romagna e di individuare ACER Ferrara quale soggetto gestore del Programma stesso sul territorio del Comune di Ferrara, assumendo la stessa contestualmente il ruolo di "Agenzia" in quanto possiede le competenze tecniche e amministrative necessarie;
- di **APPROVARE**:
  - o l'allegato A della presente Deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale denominato: **Disposizioni attuative locali del Programma "Patto per la casa"** con le quali si definiscono i requisiti e le modalità di gestione del programma, recependo le direttive disposte con il Regolamento attuativo del "Patto per la casa" approvato dalla Regione;
  - o l'allegato B della presente Deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale denominato: **Convenzione gestionale** tra il Comune di Ferrara e l'Azienda casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara avente per oggetto l'affidamento alla stessa del ruolo di "Agenzia" per l'attuazione del "Patto per la casa" di cui alla deliberazione della giunta regionale n. 960 del 12/06/2023.
- di **DARE ATTO** che:
  - o le risorse regionali per il Patto per la Casa saranno concesse all'ente locale a seguito di opportuna approvazione degli atti allegati alla presente ai sensi del Regolamento attuativo approvato con DGR n. 960/23 e della trasmissione dell'opportuna modulistica;
  - o a seguito di richiesta formale alla Regione, si procederà ad accertare la somma della prima trince pari a euro 150.000 sul Bilancio di Previsione 2024 - 2026 – Annualità 2024 - Capitolo n. 2.0101.02.0135500001, denominato "(V.CAP. 23283/U) TRASFERIMENTO DALLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PER ATTUAZIONE PROGRAMMA - PATTO PER LA CASA";
  - o si rimanda a successivo atto dirigenziale l'assunzione dell'impegno di spesa necessario a favore di ACER Ferrara, in qualità di "Agenzia", sul Bilancio di Previsione 2024 - 2026 – Annualità 2024 - Capitolo – cod.

12.06.1.04.2328300001, denominato (V. CAP.1355/E) TRASFERIMENTO AD ACER PER PROGRAMMA PATTO PER LA CASA;

- le tranche successive alla prima saranno concesse, in base alle disponibilità residue del fondo, alla certificazione da parte dell'Ente Locale di avere utilizzato almeno il 50% delle risorse concesse con la tranche precedente e il 100% di quelle concesse con le tranche precedenti;
  - la durata della convenzione è stabilita in anni 7 a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione. La convenzione può essere prorogata dopo la scadenza con il consenso delle parti qualora il Programma regionale risulti ancora attivo;
  - la convenzione, dopo la scadenza settennale rimarrà comunque in vigore fino alla scadenza dei benefici da attribuire all'ultimo contratto di locazione attivo ovvero fino all'esaurimento dell'attività di rendicontazione al Comune e/o alla Regione;
  - il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Alessandra Genesini responsabile del Settore Servizi alla Persona - Servizio Politiche Sociali Sanitarie e Abitative;
  - il Responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi, rispetto al ruolo ricoperto nel procedimento amministrativo in questione, in situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6-bis legge n. 241 del 1990, degli artt. 6, 7 e 14 DPR n. 62 del 2013 e dell'art. 16 del d.lgs. n. 36/2023;
- di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore Servizi alla Persona – Servizio Politiche Sociali Sanitarie e Abitative, Dott.ssa Alessandra Genesini, a sottoscrivere la convenzione gestionale di cui all'allegato B, apportando anche al medesimo le correzioni di errori materiali che si rendessero necessarie, e ad esperire ogni atto successivo alla presente delibera, nonché di autorizzare eventuali modifiche e/o integrazioni e specificazioni di dettaglio in variante non essenziale rispetto alla presente deliberazione e rispetto agli allegati, ritenute necessarie ed opportune;
  - di **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di aderire al Programma regionale "Patto per la casa".

---

Letto, approvato e sottoscritto.

<b>IL SINDACO</b> Alan Fabbri	<b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> Francesco Babetto
----------------------------------	--