

AGENZIA PER LA LOCAZIONE DELLA PROVINCIA DI PIACENZA

PROTOCOLLO D'INTESA

Il giorno del mese di dell'anno duemiladodici in Piacenza presso la sede della Provincia di Piacenza in Via Garibaldi n. 50,

Premesso:

- il 3 dicembre 2008 è stato sottoscritto tra la Provincia, l'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) e i soggetti istituzionali e le associazioni economiche e sociali sotto elencati il Protocollo di Intesa per la gestione dell'Agenzia per la locazione della Provincia di Piacenza:
 - il Comune di Piacenza
 - il Comune di Castel San Giovanni
 - il Comune di Fiorenzuola d'Arda
 - le Organizzazioni Sindacali di lavoratori CGIL, CISL, UIL
 - l' Organizzazione Sindacale dei piccoli proprietari di casa ASPPI
 - le Organizzazioni Sindacali degli inquilini affittuari Sunia, Sictet, UIL/casa
 - l'Associazione Industriali della provincia di Piacenza
 - la Confcooperative
 - la Lega Cooperative
 - la Fondazione di Piacenza e Vigevano
 - la Camera di Commercio di Piacenza
 - la Caritas della Diocesi di Piacenza-Bobbio
- al Protocollo hanno successivamente aderito i Comuni di Rottofreno, Carpaneto, Gagnano, Morfasso, Sarmato;
- il Protocollo sottoscritto, all'art. 7, stabiliva una durata di tre anni dalla data della sua sottoscrizione, con possibilità di rinnovo alla scadenza;
- nei tre anni di gestione, l'Agenzia ha rappresentato uno strumento operativo che ha fornito una risposta alle situazioni di disagio abitativo attuando azioni per migliorare il soddisfacimento dell'esigenza abitativa all'interno del mercato privato dell'affitto, in coerenza con il Regolamento approvato dal Tavolo di coordinamento dell'Agenzia;
- al fine di proseguire l'azione dell'Agenzia, tanto più necessaria nell'attuale contesto di crisi economica e occupazionale, si rende necessario rinnovare il Protocollo di intesa sottoscritto il 3 dicembre 2008, confermando quindi tutti gli obiettivi e il coinvolgimento dei soggetti istituzionali, pubblici e sociali, interessati a vario titolo e con diverse competenze al miglioramento delle politiche abitative a favore delle fasce di popolazione meno abbienti;
- con lo scopo di favorire e orientare l'azione dell'Agenzia si riconosce come necessario il coinvolgimento anche di soggetti rappresentativi del mondo economico e sociale costituenti la rete di relazioni a supporto dell'attività dell'Agenzia.

I seguenti soggetti, già aderenti al precedente Protocollo di Intesa, concordano di rinnovare il Protocollo sottoscritto il 3 dicembre 2008, sottoscrivendo di comune accordo il presente Protocollo d'intesa impegnandosi a realizzarne i contenuti:

- la Provincia di Piacenza
- il Comune di Piacenza
- il Comune di Castel San Giovanni

- il Comune di Fiorenzuola d'Arda
- il Comune di Rottofreno
- il Comune di Carpaneto
- il Comune di Gragnano
- il Comune di Morfasso
- il Comune di Monticelli d'Ongina
- il Comune di Sarmato
- le Organizzazioni Sindacali di lavoratori CGIL, CISL, UIL
- l' Organizzazione Sindacale dei piccoli proprietari di casa ASPPI
- le Organizzazioni Sindacali degli inquilini affittuari Sunia, Sictet, UIL/casa
- l'Associazione Industriali della provincia di Piacenza
- la Confcooperative
- la Lega Cooperative
- la Fondazione di Piacenza e Vigevano
- la Camera di Commercio di Piacenza
- la Caritas della Diocesi di Piacenza-Bobbio

Inoltre, hanno manifestato la volontà di aderire al presente Protocollo i seguenti Comuni:

.....
.....

Art. 1- Obiettivi

1. Il progetto alla base del presente Protocollo d'intesa è finalizzato ad ottenere un generale miglioramento della situazione abitativa nel territorio comunale e provinciale favorendo l'incontro tra domanda ed offerta nel contesto di un mercato della locazione difficilmente sostenibile per ampi strati di popolazione a reddito medio/basso.
2. Attraverso l'attività dell'Agenzia per la locazione, come costituita, si intende ottenere, come scopo primario, la disponibilità sul mercato privato, utilizzando tutti i canali disponibili, di alloggi sfitti da mettere a disposizione di soggetti diversi, che, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, vengono di seguito indicati:
 - nuclei familiari in disagio abitativo; sono compresi in tale categoria quei nuclei che si situano, per condizioni socio-economiche, appena oltre il limite dei requisiti per l'ERP o che, pur inseriti nelle graduatorie comunali, non hanno comunque punteggi sufficienti per ottenere un alloggio pubblico;
 - giovani coppie impossibilitate a costruire un proprio autonomo percorso di vita familiare al di fuori dell'alloggio dei genitori;
 - soggetti che comunque non possono sostenere il livello dei canoni del mercato privato;
 - lavoratori in mobilità territoriale italiani e/o stranieri comunitari o extracomunitari, comunque regolari;
 - studenti universitari provenienti da altre città che frequentano le Università piacentine.

Art. 2 – Compiti dell'Agenzia / ACER-PC

1. L'Agenzia per la locazione, attraverso ACER-PC che secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 24/2001, ed in particolare dall'art. 41, comma 1, lettera c), ha tra i compiti istituzionali la gestione dell'Agenzia medesima, assume il ruolo di unico gestore dell'attività organizzativa, gestionale e amministrativa derivante dai compiti posti in capo all'Agenzia stessa. In particolare essa assume le seguenti funzioni, oggetto di apposito Regolamento:
 - reperire sul mercato privato alloggi da mettere a disposizione di soggetti individuati dal precedente art. 1;

- stipulare direttamente con i proprietari degli alloggi i contratti di locazione privilegiando, quale tipologia principale, quella del canone concordato pur non escludendo il canone libero qualora inferiore a quello concordato o per specifiche ed eccezionali situazioni, secondo i parametri della legge n. 431/1998;
- garantire il pagamento al proprietario del canone di locazione e delle spese condominiali a seguito di relativa rendicontazione;
- stipulare apposito contratto di sublocazione, secondo i parametri della legge n. 431/1998, con i soggetti richiedenti;
- provvedere alla consegna degli immobili;
- provvedere alla riscossione dei canoni da parte dei sublocatari e al recupero delle spese condominiali;
- garantire la restituzione dell'alloggio a fine contratto di locazione nelle normali condizioni manutentive, fatto salvo il normale deperimento d'uso;
- fornire al proprietario, dietro pagamento di un corrispettivo concordato, una serie di servizi alla residenza, quali la possibilità di usufruire di interventi di manutenzione straordinaria o messa a norma degli impianti;
- promuovere l'esercizio di ogni azione che si renda necessaria a causa dell'inadempimento dei subaffittuari, compresa la promozione di eventuali azioni legali;
- garantire un servizio di certificazione energetica degli alloggi.

2. L'Agenzia è tenuta a segnalare tempestivamente ai Comuni aderenti le situazioni di morosità, con particolare riferimento al venir meno delle condizioni economiche iniziali dell'affittuario, allo scopo di valutare soluzioni abitative alternative o verificare con il Comune la possibilità che il medesimo assuma a proprio carico i costi del canone.

Art. 3 - Ruoli e compiti degli altri soggetti firmatari

1. La Provincia di Piacenza assume la funzione di coordinamento tra gli Enti, le associazioni e i soggetti firmatari del presente protocollo e di promozione dell'iniziativa presso le Amministrazioni comunali e gli enti che potranno aderire successivamente all'iniziativa stessa. Il Presidente della Provincia, o suo delegato, presiede il Tavolo di coordinamento di cui al successivo art. 5.
2. I Comuni firmatari attivano strumenti di comunicazione al fine di valorizzare tutte le risorse pubbliche e private presenti sul proprio territorio che abbiano interesse a partecipare attivamente alla gestione e al miglioramento delle politiche abitative. Attraverso i propri servizi sociali assolvono ai compiti di informazione nei confronti dei cittadini che possiedono le caratteristiche per usufruire dei servizi dell'Agenzia, indirizzandoli, per il soddisfacimento delle loro necessità, all'Agenzia stessa.
I Comuni, nel rispetto della normativa vigente, adottano provvedimenti di riduzione della tassazione sulla casa, per la quota di competenza comunale, prevedendo aliquote agevolate a favore dei proprietari che mettono i propri alloggi a disposizione dell'Agenzia per contratti a canone concordato.
3. Le Organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini affittuari promuovono presso i propri iscritti azioni di diffusione della conoscenza delle attività dell'Agenzia volte a consentire ai lavoratori, ivi compresi quelli in mobilità territoriale, comunitari e non, nonché ai pensionati, la possibilità di accedere all'affitto di un alloggio a condizioni vantaggiose e calmierate rispetto a quelle offerte dal libero mercato.
Le Organizzazioni sindacali sono inoltre impegnate a promuovere nel confronto con i Comuni del territorio provinciale e con le Associazioni datoriali il ruolo e la funzione dell'Agenzia.
4. Le Organizzazioni sindacali e di categoria dei datori di lavoro pubblicizzano presso i propri iscritti le opportunità offerte dall'Agenzia in relazione alle esigenze abitative dei lavoratori impiegati nelle loro aziende. Le aziende segnalano direttamente all'Agenzia le eventuali

necessità di alloggi per i lavoratori compresi quelli in mobilità, anche temporanea, da altri territori. Concordano inoltre con l’Agenzia stessa forme di garanzia sul pagamento dell’affitto da attuarsi tramite trattenute dirette sullo stipendio o sul trattamento di fine rapporto, previo consenso esplicito del lavoratore ad attivare tale procedura.

5. Le Organizzazioni sindacali dei proprietari di casa promuovono presso i propri aderenti la possibilità di locare i loro alloggi sfitti direttamente all’Agenzia a fronte di precise garanzie.
6. I soggetti firmatari, sulla base degli obblighi specificamente indicati nei commi che precedono, si impegnano:
 - a rispettare quanto previsto al successivo art. 4, con particolare riferimento agli aspetti riguardanti la costituzione, gestione, reintegro del Fondo di garanzia e nel caso di risoluzione del presente Protocollo;
 - ad attivare, ognuno nei propri ambiti istituzionali e per le proprie competenze o congiuntamente, una campagna promozionale volta a favorire una adeguata informazione sugli obiettivi perseguiti dall’Agenzia per la locazione della Provincia di Piacenza.

Art. 4 – Fondo di Garanzia

1. Il Fondo di garanzia, gestito da ACER-PC e rendicontato in sede di Tavolo di coordinamento di cui al successivo art. 5, è costituito per far fronte alle situazioni di morosità, alle anticipazioni per danni agli alloggi e più in generale a tutte le anticipazioni e spese, ivi comprese quelle legali derivanti dai rapporti sublocativi, sulla base di quanto verrà stabilito dal Regolamento.
2. Tutti i Comuni che sottoscrivono il presente Protocollo, o che vi aderiscono in un momento successivo, si impegnano a versare annualmente al Fondo di garanzia un importo minimo pari almeno allo 0,05 per abitante, calcolato sulla popolazione residente al 31 dicembre come risultante dai dati anagrafici pubblicati annualmente dalla Regione Emilia-Romagna. I Comuni di minore dimensione demografica per i quali l'importo risultante sia inferiore a 150 euro sono comunque tenuti a versare annualmente un importo minimo pari a 150 euro.
In caso di esercizio del diritto di revoca o di risoluzione del Protocollo sottoscritto, l'impegno a effettuare i versamenti della quota annuale è protratto fino alla scadenza dei contratti in essere.
3. I seguenti soggetti aderenti al presente Protocollo si impegnano a versare annualmente al Fondo di garanzia gli importi sotto indicati:
.....
.....
4. L'utilizzo del fondo di garanzia dovrà essere rendicontato da ACER-PC almeno annualmente o con diversa cadenza in funzione della valutazione di eventuali necessità di reintegro dello stesso nel corso dell'anno di riferimento o di determinazione di quote differenti per l'anno successivo.
5. Con la sottoscrizione del presente Protocollo, in caso di esercizio del diritto di revoca, i soggetti conferenti quote al Fondo di garanzia rinunciano alla restituzione delle relative somme versate, che restano vincolate a garantire i contratti in essere.
6. Anche in caso di risoluzione del presente accordo, con conseguente scioglimento dell’Agenzia, l’ammontare residuo del fondo è vincolato a garantire i contratti in corso. Alla sua gestione provvederà ACER - Piacenza. Solamente a seguito della scadenza di tutti i contratti di locazione in corso, ACER-PC potrà provvedere alla restituzione dell’ammontare residuo del fondo, in proporzione alla quota di partecipazione di ciascun soggetto aderente e al netto delle spese sostenute.

7. In caso di mancato reintegro del Fondo, ACER svolgerà le dovute valutazioni finalizzate alla sospensione della stipulazione di nuovi contratti di locazione, dandone comunicazione ai componenti il Tavolo di coordinamento.

Art. 5 – Coordinamento

1. E' istituito tra i soggetti conferenti quote all'Agenzia per la locazione, ai sensi del precedente art. 4, un Tavolo di coordinamento al fine di:
 - determinare le politiche gestionali nel rispetto del progetto e del presente Protocollo;
 - verificare l'andamento dell'attività, sia organizzativa che gestionale, riscontrando i dati rilevati in appositi reports, segnalando le criticità riscontrate e suggerendo le opportune azioni correttive.
2. Il Tavolo, presieduto dal Presidente della Provincia, o suo delegato, si riunisce di norma una volta l'anno, a seguito di specifica convocazione effettuata dal Presidente, presso la sede dell'Agenzia – ACER-PC che garantisce adeguata funzione di supporto organizzativo e di segreteria. Il Tavolo di coordinamento provvede a redigere un apposito Regolamento dei compiti e attività inerenti il regolare di funzionamento dell'Agenzia per la locazione nonché per la gestione del Fondo di garanzia così come previsto dal precedente art. 4.
3. E' espressamente previsto che le sedute del Tavolo di Coordinamento possano essere aperte ai soggetti che, pur non conferenti quote al Fondo di garanzia, costituiscono la rete di relazioni a supporto dell'attività dell'Agenzia, al fine di assumere ed esprimere orientamenti in ordine all'andamento dell'attività stessa.

Art. 6 – Rimborsi dell'Agenzia / ACER-PC

1. Il Regolamento definirà i rimborsi dell'Agenzia a carico del Fondo di garanzia, gli oneri a carico dei proprietari degli alloggi e dei sub conduttori, nonché gli impegni dei sub conduttori per i quali dovranno essere prestate garanzie.
2. I servizi a richiesta indicati nel precedente art. 2, comma 1, del presente Protocollo saranno compensati sulla base di prestazione professionali equivalenti. Le spese inerenti e conseguenti la stipulazione e registrazione dei contratti di affitto e di subaffitto sono regolate come per legge.

Art. 7 – Durata del Protocollo d'intesa e adesioni successive

1. Il presente Protocollo d'intesa ha validità a tempo indeterminato.
2. In caso di scioglimento dell'Agenzia si applica quanto concordato con il precedente art. 4.
3. Annualmente, in sede di Tavolo di coordinamento, si procederà a verificare l'efficacia del presente Protocollo. Esso potrà essere risolto integralmente o parzialmente, oltre che per accordo tra le parti, anche mediante esercizio dei rispettivi diritti di revoca e rinuncia, fermo restando quanto concordato ai sensi del precedente art. 4. In particolare, i soggetti che aderiscono finanziariamente al Fondo di garanzia, in caso di esercizio del diritto di recesso, dovranno darne preliminarmente avviso scritto con un anticipo di 12 mesi all'Agenzia per la locazione.
4. Altri soggetti pubblici e privati potranno aderire successivamente previa accettazione del presente Protocollo d'intesa e di tutti gli impegni da esso derivanti.

Letto, approvato e sottoscritto

ENTE

FIRMA DEL RAPPRESENTANTE LEGALE

Provincia di Piacenza	.....
Comune di Piacenza	.....
Comune di Castel San Giovanni	.....
Comune di Fiorenzuola	.....
Comune di Carpaneto	.....
Comune di Gragnano	.....
Comune di Morfasso	.....
Comune di Monticelli d'Ongina	.....
Comune di Rottofreno	.....
Comune di Sarmato	.....
..... <i>altri Comuni</i> .....	.....
Fondazione di Piacenza e Vigevano	.....
Associazione Industriali di Piacenza	.....
Camera di Commercio	.....
Lega delle cooperative	.....
Confcooperative	.....
CGIL	.....
CISL	.....
UIL	.....
Associazione dei piccoli proprietari di casa (ASPPI)	.....
Sunia	.....
Sicet	.....
UIL/casa	.....
Caritas della Diocesi di Piacenza-Bobbio	.....
ACER	.....