

## PROTOCOLLO D'INTESA SULLE POLITICHE ABITATIVE TRA ENTI LOCALI E ORGANIZZAZIONI SINDACALI

Nel Palazzo della Provincia, il giorno 17 maggio 2012,  
tra Provincia di Ravenna, Unioni e Comuni della provincia di Ravenna da una parte e le  
Organizzazioni Sindacali CGIL, CISL, UIL dall'altra;

### **premesse:**

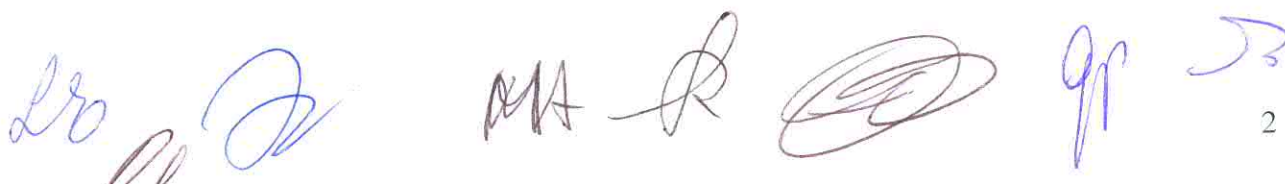
- che il tema delle politiche abitative, già al centro dell'attenzione delle Amministrazioni locali, come conferma il grande rilievo che gli viene conferito nei programmi di mandato, costituisce una priorità nell'ambito delle politiche sociali e va affrontato in maniera unitaria ed efficace;
- che negli ultimi anni l'accesso al bene casa è divenuto problematico per una crescente fetta di popolazione; ciò sia nella prospettiva di acquisto tramite il credito bancario, per la maggiore precarietà del lavoro, sia perché l'offerta di affitti ha costi spesso non sostenibili per varie tipologie di popolazione (giovani coppie, immigrati, padri separati, anziani soli, nuclei familiari monoreddito, ecc.), ma anche per famiglie che pagano la crisi economica con la riduzione dei componenti in condizione lavorativa o del reddito complessivo e comunque del potere d'acquisto;

### **si conviene quanto segue:**

- il Tavolo di concertazione Provincia/Comuni sulle Politiche abitative, costituito ai sensi della legge regionale 24/2001, è convocato, oltre che, ordinariamente, per le funzioni istituzionali, anche in sessioni speciali di consultazione per il confronto tra pubblico e parti sociali sui temi dell'abitare, cui partecipano le Organizzazioni Sindacali CGIL, CISL, UIL e, sulla base dell'Ordine del Giorno di volta in volta stabilito, sono invitati altri soggetti, a partire dalle Associazioni di rappresentanza d'interessi attive nel comparto delle costruzioni e dell'abitare. Il Tavolo di concertazione informa le OO.SS. sui programmi di alienazione e reinvestimento di patrimonio ERP di cui all'art.37 legge regionale 24/2001. Le sessioni speciali sono convocate dalla Provincia, che tiene la Segreteria del tavolo, almeno ogni 4 mesi e comunque entro 20 giorni su richiesta di uno dei firmatari della presente intesa.

La prima sessione speciale sarà convocata entro 60 giorni dalla firma del presente Protocollo per la presentazione da parte di ACER- in stretta collaborazione con i Comuni- di un'informativa sullo stato delle morosità; questa dovrà dettagliare quantitativamente i crediti per i quali sono stati concordati piani di rientro, quelli riferibili ad assegnatari in carico ai servizi sociali, quelli considerati inesigibili. La relazione costituirà il presupposto del confronto sull'utilizzo delle risorse eventualmente recuperate.

- Il Tavolo funge da Osservatorio delle Politiche abitative; in particolare acquisisce le informazioni necessarie a consentire un confronto adeguato su bisogni abitativi e attuazione delle politiche abitative:
  1. elaborazioni dell'Osservatorio Regionale per la Casa;
  2. report annuale da parte dei Comuni su liste di attesa, numero di locali adibiti ad emergenza abitativa, tempi di assegnazione di alloggi eventualmente disponibili, dati attività di verifica e controllo, risorse destinate dai bilanci comunali per edilizia popolare e altre politiche abitative;
  3. report annuale da parte di ACER contenente i dati, disaggregati per singolo comune, relativi a: numero di immobili residenziali pubblici, numero di locali non assegnati con relative motivazioni, andamento delle morosità, sfratti in esecuzione, programmi di manutenzione.
- Gli Enti Locali si impegnano ad affrontare il tema delle politiche abitative su più fronti. La programmazione delle politiche abitative e dell'edilizia sociale sarà sempre più interconnessa con le scelte di pianificazione del territorio, come previsto nel PTCP. Utilizzando e rafforzando correttamente questo strumento, attraverso la definizione del fabbisogno abitativo sociale dovrà essere pianificata e programmata, nel prossimo decennio, un' offerta consistente di alloggi per classi di reddito medio e basso, per particolari gruppi sociali (anziani, diversamente abili, ecc.) con diverse tipologie di edilizia residenziale sociale idonee per il nostro territorio, rispettando e migliorando il livello minimo del 20% stabilito dalla normativa regionale. Nel quadro di diminuzione sostanziale di risorse pubbliche, le P.A. realizzeranno politiche di pianificazione delle aree che attraggono risorse private al fine di rendere competitivo investire nel settore della locazione, con l'obiettivo di promuovere e sostenere nuovi interventi per alloggi in



affitto a termine e/o permanente. La P.A. si impegna a mettere in sinergia le proprie risorse con quelle degli operatori privati, con particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio esistente. L'ACER della Provincia di Ravenna, strumento delle politiche abitative di E.R.P. dei Comuni, deve divenire uno dei soggetti attuatori operando in sinergia con i soggetti economici cooperativi e privati.

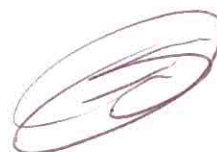
- La gravità della situazione attuale richiede, oltre a strategie di medio termine, azioni immediate a supporto degli interventi già svolti dai Comuni per il contrasto agli sfratti e l'introduzione di elementi innovativi nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. La complessiva riduzione delle risorse (vd. ALL.B) , comunque inevitabile, richiede un rafforzamento dell'impegno progettuale volto alla loro ottimizzazione. Si condivide di avviare, col coinvolgimento delle Associazioni dei proprietari e dei Sindacati degli inquilini, azioni organiche di contrasto agli sfratti e di ampliare l'esperienza dell'Agenzia per la Casa in modo da estendere pari opportunità sul territorio provinciale.

- Gli Enti locali sottoscrittori promuovono azioni tra cui l'avvio dell'Agenzia per la Casa, ampliando e perfezionando le iniziative a carattere sperimentale attuate nei Comuni di Cervia, Ravenna e Faenza, senza costituzione di nuovi organi di amministrazione aggiuntivi e con affidamento della gestione ad ACER tramite sottoscrizione di contratti di servizio.

L'Agenzia dovrà rispondere a quell'ampia fascia di popolazione non abbiente, seppur in condizione lavorativa, che non riesce ad accedere all'edilizia residenziale pubblica, la cui offerta è sempre più insufficiente a far fronte a una domanda crescente, e allo stesso tempo fatica a sostenere i costi dell'affitto sul libero mercato immobiliare, mentre i proprietari di abitazione optano talora per



MA



mantenere sfitti gli appartamenti piuttosto che rischiare di vedere intaccato il proprio capitale da danneggiamenti e dover affrontare onerose azioni legali per lo sfratto degli inquilini morosi. L'Agenzia si porrà come intermediario tra domanda e offerta di affitto, in modo da mettere sul mercato alloggi a prezzi inferiori a quelli di mercato e offrendo ai proprietari, a fronte di un canone più basso di quello di mercato, una serie di garanzie, che vanno dalla solvibilità dell'affittuario alla manutenzione ordinaria al ripristino degli alloggi.

Per assicurare la riscossione dei canoni sarà richiesto all'affittuario di consentire la domiciliazione bancaria del canone di locazione; se lavoratore autonomo di presentare una fideiussione di almeno sei mensilità.

Scopo dell'Agenzia è favorire il reperimento dell'alloggio a costi accessibili da parte di famiglie non abbienti, ma provviste di redditi certi; al contrario non può essere lo strumento per far fronte all'emergenza abitativa come normalmente intesa, ovvero mancanza di abitazione causa indisponibilità di mezzi sufficienti a corrispondere un qualsivoglia canone. I Regolamenti dovranno quindi prevedere precisi requisiti di condizione lavorativa e capacità di spesa, oltre a determinare i canoni, per fasce di reddito, e le condizioni in cui procedere allo sfratto, fermo che, in caso di difficoltà temporanea a corrispondere il canone per fatti non imputabili all'affittuario, l'Agenzia provvederà temporaneamente col Fondo rischi e concorderà con l'inquilino un piano di rientro.

Si condivide che l'Agenzia possa svolgere un ruolo virtuoso nel calmierare i costi degli affitti sul libero mercato, oggi inaccessibili a troppa parte della popolazione; sul tema della necessità di adeguare il costo degli affitti all'andamento economico, ma più in generale sul rilancio del "valore sociale" dell'affitto, saranno attivate azioni di sensibilizzazione a livello di opinione pubblica.

- L'insufficienza del patrimonio ERP disponibile per far fronte alla domanda crescente, che si traduce in un progressivo allungarsi delle liste d'attesa, unitamente alla consapevolezza che la casa rappresenta il principale strumento di assistenza sociale di cui il pubblico dispone, impongono di perseguire con determinazione l'equità sociale, il che significa prendere a riferimento l'attualità del bisogno; ciò richiede di ripensare la concezione tradizionale dell'alloggio "per sempre" e di rafforzare il controllo su requisiti e reddito degli assegnatari. La normativa regionale dovrà introdurre il principio della temporaneità



dell'assegnazione, da intendere come sollievo ad una situazione attuale di disagio familiare, e ci si attiverà per richiedere una modifica in tal senso.

I Comuni si impegnano ad incrementare i controlli sui redditi degli assegnatari, utilizzando gli strumenti di accertamento messi a loro disposizione dalle norme che ne hanno rafforzato il coinvolgimento nel contrasto all'evasione fiscale (DL 203/2005; DL 78/2010; D.lgs. 23/2011; DL 138/2011), richiedendo, sui casi più complessi, la collaborazione della Guardia di Finanza.

Al contempo va tutelato il patrimonio pubblico; attualmente ACER non è in condizione, per carenza di risorse, di realizzare un organico programma di manutenzioni. Pertanto si condivide di:

- incrementare le entrate provenienti dai canoni (agendo sulle fasce più alte di reddito), secondo criteri da concordare al Tavolo di concertazione;
- impegnare ACER a programmare gli interventi di manutenzione nel rispetto dei principi di trasparenza e responsabilità, mantenendo in capo alla stessa ACER le funzioni di rilevazione delle necessità e di controllo sull'esecuzione dei lavori;
- realizzare manutenzioni attivando i canali di finanziamento disponibili per riqualificazione energetica, idrica, acustica, adattamento domestico per non autosufficienza; (la Provincia ha già richiesto, nell'ambito dell'Obiettivo Cooperazione Territoriale Europea 2007-2013, il finanziamento su un progetto pilota, elaborato con la collaborazione di ACER);
- valutare la fattibilità sul patrimonio ERP di piccoli impianti di fotovoltaico (progetto milletti) con vincolo degli introiti (fees annua) a manutenzione alloggi e fondi sostegno per la casa.

- Sul tema dell'armonizzazione dei regolamenti comunali di Edilizia Residenziale Pubblica, si ravvisa l'utilità di continuare il processo già avviato, che ha portato alla realizzazione di un unico Regolamento per i Comuni dell'Unione della Bassa Romagna, omogeneizzando i principi generali della normativa, dall'accesso all'assegnazione dei punteggi, alla mobilità (una sorta di Regolamento "cornice") e lasciando tuttavia ai singoli Comuni la possibilità di valorizzare le specificità



territoriali. L'Osservatorio delle politiche abitative monitora il processo di omogeneizzazione.

Come elementi condivisi per la definizione del Regolamento cornice, anche alla luce di quanto previsto dal punto precedente, si individuano:

- l'armonizzazione delle normative di accesso a prescindere dalla proprietà;
  - la ridefinizione dei criteri di attribuzione dei punteggi, laddove necessario, alla luce delle nuove tipologie di povertà (anziani soli, genitori separati, ecc.) e l'introduzione di punteggi premianti per facilitare l'aggregazione delle persone sole;
  - l'obbligatorietà della mobilità nei casi di sottoutilizzo dell'alloggio, con decadenza in caso di rifiuto, e l'applicazione di incrementi di canone a titolo sanzionatorio tra l'attivazione della procedura di mobilità e l'accettazione del trasferimento;
  - l'incremento dei canoni per i soggetti appartenenti alle più alte fasce di reddito; le maggiori risorse saranno interamente destinate ad un programma di ristrutturazione del patrimonio;
  - la messa a punto di percorsi per favorire, su base volontaria, il riscatto dell'abitazione o il passaggio all'Agenzia degli affittuari appartenenti alle più alte fasce di reddito, con l'obiettivo di rendere disponibili alloggi per le famiglie in maggiori difficoltà;
  - l'attivazione obbligatoria di sanzioni e decadenza in caso di reiterate violazioni del regolamento.
- La Provincia, con la collaborazione dei Comuni, attua la ricognizione delle agevolazioni previste sul territorio provinciale riguardo le tariffe gas, acqua, luce, rifiuti, con l'obiettivo di promuoverne una maggiore uniformità.
  - Nella condivisione che si debba operare per prevenire gli sfratti dei residenti nelle case ERP, si ritiene che la procedura attualmente adottata, come descritta nell'allegato A al presente protocollo, concili l'obiettivo della tutela degli affittuari in oggettiva difficoltà con quello della salvaguardia del patrimonio ERP, che rappresenta un interesse collettivo; eventuali difformità rilevate rispetto a tale procedura saranno segnalate al Tavolo; s'intende che, laddove i Servizi sociali dei Comuni accettino di farsi carico di una situazione di disagio,

Servizi e ACER devono definire con precisione l'entità dell'intervento economico a carico dei Servizi stessi. Le parti condividono l'obiettivo del contrasto alla morosità; in tale quadro gli Enti locali chiederanno ad ACER la fattibilità tecnica della riduzione da 4 a 3 delle morosità con cui avviare la procedura di prevenzione sfratti.

- Alla luce dell'incremento degli sfratti e nella consapevolezza che, allo stato attuale, la risposta in termini di edilizia residenziale pubblica e di emergenza abitativa è insufficiente rispetto alla domanda, gli Enti locali si impegnano ad effettuare una ricognizione degli immobili di proprietà inutilizzati che possano essere adibiti all'accoglienza temporanea dei senza tetto.
- Enti locali e Organizzazioni sindacali costituiscono, contestualmente alla firma del presente Protocollo, un Gruppo di lavoro ristretto preposto ad accompagnarne e monitorarne l'applicazione, a partire dal confronto sugli aspetti regolamentari di Agenzia per l'Affitto e ERP; il Gruppo presenterà entro ottobre- al Tavolo di concertazione- proposte di progetti specifici per l'attuazione del Protocollo, con definizione dei soggetti responsabili e dei tempi presunti di realizzazione. Il Gruppo monitora il processo di costituzione dell'Agenzia per la Casa in tutto il territorio provinciale, fino al suo compimento.

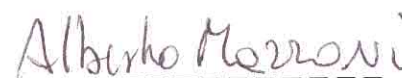
Firmato

Provincia di Ravenna

Francesco Rivola  
(assessore)

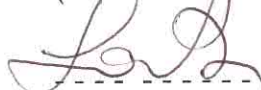


CGIL

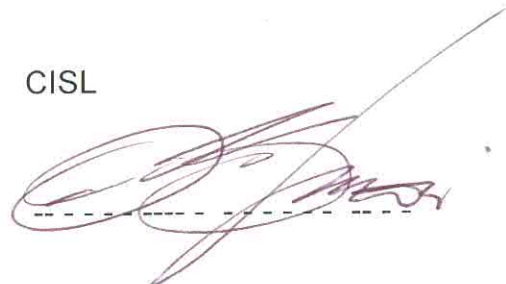


Unione dei Comuni  
Bassa Romagna

Laura Rossi  
(Sindaco referente)



CISL

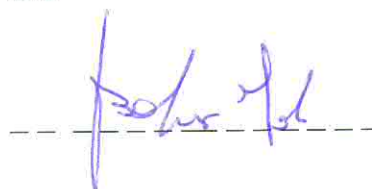


Unione  
della Romagna faentina

Fabio Anconelli  
(Sindaco referente)

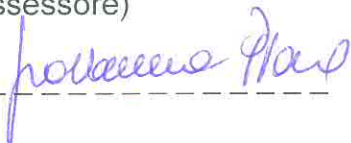


UIL



Comune di Ravenna

Giovanna Piaia  
(assessore)

  
-----

Comune di Cervia

Fabiola Gardelli  
(assessore)

-----

Comune di Russi

Laura Errani  
(assessore)

  
-----



ALL. A)

## ***GESTIONE MOROSITA' - RECUPERO QUOTE INSOLUTE***

L'ACER di Ravenna, per il recupero di canoni insoluti, spese servizi rendicontati o per l'insolvenza nel pagamento delle quote condominiali di inquilini in condominio, provvede periodicamente ad INDIVIDUARE I CASI DI MOROSITA' ai fini della procedura di recupero credito con l'eventuale esecuzione dello sfratto dall'alloggio

Individuati i casi di competenza, si procede all'invio di una prima RACCOMANDATA RR di AVVISI DI MORA con la quale si dà avvio al procedimento, dopo aver escluso le posizioni già seguite da Legali esterni (o dal Legale interno ad Acer) o per le quali si sono concordati piani rispettati di rientro rateizzato.

La rilevazione delle posizioni di morosità viene effettuata sui 17 Comuni della Provincia di Ravenna (ad eccezione del Comune di S.Agata) per le quali Acer gestisce in regime di concessione gli alloggi di ERP.

Il criterio utilizzato è fissato dalla normativa di settore – L.R.24/01 - che ritiene rilevanti i casi di morosità superiori a tre mensilità.

Prima di procedere con ulteriori azioni da porre in essere per il recupero del credito, qualora l'avviso di mora per insoluti superiori a 3 mesi non risulti essere sufficiente per sanare la morosità maturata, Acer si confronta periodicamente con le Amministrazioni Comunali ed i relativi Servizi Sociali dei singoli Comuni di riferimento:

(incontro mensile con l'Uff.Casa del Comune di Ravenna ed Asp di Ravenna e Cervia, incontro quindicinale con i 9 Comuni dell'Unione del comprensorio lughese e con il comune di Faenza, Castelbolognese e Cervia e comunque periodicamente con i restanti comuni).

Si procede anche alla convocazione presso gli uffici di Acer degli Utenti morosi al fine di concordare piani di rientro ed evitare di avviare la procedura presso il Legale ai fini dell'esecuzione dello sfratto per liberare l'alloggio.

Laddove non si trovano soluzioni per il rientro dalla morosità, né attraverso le convocazioni presso gli uffici, né con la rete dei Servizi Sociali, si procede all'affidamento dell'incarico ad un Legale esterno per l'avvio della procedura di sfratto (Decreto Ingiuntivo, Atto di precetto, Preavviso di rilascio ed Accesso per l'esecuzione dello sfratto) oppure al Legale di Acer nei casi di decadenza per morosità.



## AII. B) RISORSE

L'azzeramento delle risorse statali è solo in parte compensato dall'impegno della Regione, che ha assegnato alla Provincia di Ravenna € 48.824 per il sostegno all'emergenza abitativa e si accinge ad assegnare, per il 2012, € 307.380 per il contrasto agli sfratti e il sostegno agli affitti; rispetto a tali risorse si condivide di destinare ad azioni di contrasto agli sfratti la somma complessiva di € 202.514 (48.824 + 50% di 307.380) e ad azioni di sostegno agli affitti i residui 153.690 (50% di 307.380).

Le parti si incontreranno annualmente per concertare, anche alla luce degli esiti delle azioni svolte, la destinazione delle risorse annualmente disponibili

I Comuni hanno avviato e avvieranno azioni di sensibilizzazione nei confronti delle Fondazioni bancarie per implementare tali risorse.



Handwritten signatures in blue ink, including initials such as "RA", "R", and "9P".