

***Protocollo d'intesa tra Comune di Bologna, Città Metropolitana di Bologna, Università di Bologna, Fondazione per l'Innovazione Urbana, Associazioni Sindacali rappresentative degli inquilini e della proprietà edilizia, per il sostegno del mercato della locazione residenziale agevolata, nell'ambito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19***

L'anno duemilaventiti, il mese di \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_,

T R A

Il **Comune di Bologna**, rappresentato dal Sindaco, Virginio Merola

E

La **Città Metropolitana di Bologna**, rappresentata da....

L'**Università di Bologna**, rappresentata dal Magnifico Rettore, Francesco Ubertini

La **Fondazione per l'Innovazione Urbana**, rappresentata dal Presidente, Raffaele Laudani

**Il Sindacato Unitaria degli Inquilini e Assegnatari della provincia di Bologna-SUNIA...** rappresentato da Francesco Maria Rienzi;

**L'Associazione dei Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bologna - ASPPI...** rappresentata da Enrico Rizzo

**Il Sindacato....**

**L'Associazione.....**

Di seguito anche "le Parti"

**PREMESSO**

- che la delibera del Consiglio dei Ministri del 31 gennaio 2020 ha dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;
- che il Decreto legge 23 febbraio 2020, n. 6, recante "Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19" ha previsto, tra l'altro, il "divieto di allontanamento dal comune o dall'area interessata da parte di tutti gli

individui comunque presenti nel comune o nell'area", nonché la "sospensione delle attività lavorative per le imprese, a esclusione di quelle che erogano servizi essenziali e di pubblica utilità e di quelle che possono essere svolte in modalità domiciliare";

- che i provvedimenti sopra citati hanno indotto forti riduzioni della capacità di spesa della famiglie, con impatti significativi anche sulla sfera abitativa, determinando spesso l'impossibilità di corrispondere con regolarità i canoni di locazione;
- che, parimenti, gli stessi provvedimenti hanno investito l'intero sistema universitario con, tra l'altro, la sospensione delle attività didattiche in presenza, costringendo gli studenti c.d. "fuori sede" ad un allontanamento forzoso dal loro domicilio presso la città di Bologna;
- che gli effetti sopra citati si stanno riverberando sulla rete dei locatori, rischiando in molti casi di compromettere il corretto rapporto locatizio;
- che gli stessi effetti sono aggravati dalla significativa contrazione del Settore turistico, che in anni recenti aveva contribuito al sostegno dell'economia locale nella complicata fase di ripresa dopo la crisi finanziaria del decennio scorso;

#### CONSIDERATO

- che le Associazioni rappresentative degli Inquilini e dei Proprietari - ai sensi dell'Art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e in applicazione del DM 16/01/2017 - hanno sottoscritto l'Accordo applicabile nei comuni del territorio metropolitano di Bologna in ordine ai contratti di locazione concordati (Pg n 57431 del 26/09/2017);
- che le stesse Associazioni, in data 14 Aprile 2020, viste le gravi condizioni citate in pressa, hanno sottoscritto un'integrazione al citato Accordo per favorire la rinegoziazione dei contratti vigenti, o per la stipula di nuovi contratti, con canoni anche inferiori al minimo previsto per ogni fascia;
- che le stesse Associazioni, in data 23 Aprile 2020, hanno sottoscritto un documento unitario recante "proposte delle associazioni dei proprietari e degli inquilini per superare l'emergenza Covid-19", inviato alla Città Metropolitana e al Comune di Bologna, per sollecitare l'attivazione di azioni straordinarie tese a superare la crisi in atto;
- che le parti aderenti al presente Protocollo d'Intesa condividono la necessità e l'urgenza di intervenire con misure economiche, organizzative e procedurali per sostenere conduttori e locatori nella fase emergenziale che il territorio bolognese - come l'intera Nazione - sta attraversando, quale condizione strategica e imprescindibile per una ripartenza più veloce, equilibrata ed efficace.

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO LE PARTI**

## **CONVENGONO QUANTO SEGUE**

### **ARTICOLO 1 – FINALITA'**

Con il presente Protocollo le parti condividono l'opportunità di adottare misure straordinarie, organizzative, procedurali e d'incentivazione anche economica, quale sostegno temporaneo al mercato della locazione agevolata, per ridurre gli impatti prodotti dall'emergenza epidemiologica da Covid – 19 sui conduttori e sui locatori.

L'obiettivo di garantire alloggi sicuri e canoni accessibili alle famiglie, ai lavoratori in mobilità geografica, agli studenti fuori sede e nel contempo assicurare una giusta remunerazione ai locatori, rappresenta un fattore strategico per il rilancio economico e sociale di una rilevante componente del territorio.

Il settore turistico legato all'ospitalità extralberghiera ha avuto, negli ultimi anni, un ruolo decisivo nello sviluppo dell'economia cittadina e può, in questo momento di difficoltà, contribuire, temporaneamente, al raggiungimento delle finalità che si perseguono con il presente Protocollo senza che ciò rappresenti un ostacolo all'esercizio della prevalente attività di servizio al turismo.

### **Articolo 2 – PROVVEDIMENTI E AZIONI**

I provvedimenti e le azioni che le parti ritengono urgenti e che devono essere adottati, con criteri di semplificazione amministrativa e speditezza, fermo restando le prerogative e i vincoli normativi degli Enti Locali e delle Istituzioni pubbliche coinvolte, sono in particolare:

- a) il riconoscimento di un incentivo ai locatori che procedono alla rinegoziazione dei contratti a canone concordato in essere convenendo con il conduttore, in via temporanea, la riduzione dei canoni applicati, a vantaggio di famiglie, lavoratori, studenti universitari;
- b) il riconoscimento di un incentivo ai locatori che trasformeranno contratti di locazione in essere da canone libero a canone concordato, anche a breve termine, come previsto dalle fattispecie transitorie "ordinario" e per "studenti universitari" con riferimento all'Accordo Territoriale citato in premessa;
- c) il riconoscimento di un incentivo agli operatori dell'ospitalità extra-alberghiera che, pur mantenendo in essere la loro prevalente attività di servizio al turismo, ospitano, in via transitoria, studenti universitari "fuori sede", lavoratori in mobilità geografica e operatori della sanità, a prezzi convenzionati;
- d) la formulazione di agevolazioni tributarie incidenti sull'unità immobiliare locata a canone concordato;
- e) la creazione di garanzie finalizzate ad assicurare il locatore circa la regolare corresponsione dei canoni di locazione da parte del conduttore, nonché a garantire il mantenimento

dell'alloggio nelle corrette condizioni manutentive;

- f) la facilitazione e semplificazione della dinamica domanda/offerta di alloggi, da attuare prioritariamente tramite piattaforme telematiche, improntate a criteri di eticità;

Le predette misure devono privilegiare in modo particolare, ma non esclusivo, contratti che coinvolgano:

- a) conduttori con redditi medio-bassi in difficoltà, a seguito di una diminuzione della capacità economica causata - a titolo esemplificativo e non esaustivo – da: perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione ordinaria o straordinaria; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate; consistente riduzione del fatturato da attività libero-professionali o di imprese registrate;
- b) studenti universitari c.d. “fuori sede”, a basso reddito e meritevoli, secondo i criteri stabiliti dall'Agenzia Regionale per il Diritto agli Studi Universitari, o il cui reddito familiare abbia subito sensibili riduzioni a causa degli eventi di cui al punto precedente;

### **ARTICOLO 3 – IMPEGNI DELLE PARTI**

Gli aderenti al presente Protocollo, ciascuno per parte propria, s'impegnano ad attivare ogni azione ritenuta opportuna e finalizzata al raggiungimento degli obiettivi sopra citati.

In particolare:

*Il Comune di Bologna*, s'impegna a farsi portavoce presso la Regione Emilia-Romagna e il Governo Nazionale al fine di reperire le risorse economiche utili alla realizzazione delle misure qui previste; s'impegna a concorrere al supporto organizzativo e procedurale richiesto per lo sviluppo delle citate misure; s'impegna a valutare la possibilità di reperire risorse da destinare alle citate misure, nell'ambito del proprio Bilancio, secondo le possibilità, le modalità e i tempi previsti dalle norme vigenti e dalle condizioni correnti;

*La Città Metropolitana di Bologna*, s'impegna a divulgare i contenuti del presente Protocollo presso i comuni del territorio bolognese, al fine di promuoverne l'adesione, con eventuali adattamenti funzionali alle singole specificità;

*L'Università di Bologna* s'impegna a diffondere tramite i propri canali di comunicazione, presso la popolazione studentesca, le misure qui previste; s'impegna a valutare la possibilità di reperire risorse nell'ambito del proprio Bilancio, secondo le possibilità, le modalità e i tempi previsti dalle norme vigenti e dalle condizioni correnti, da destinare a misure per il diritto allo studio, complementari e integrative rispetto a quelle citate, a sostegno degli studenti provenienti da famiglie con redditi medio bassi, nonché volte ad agevolare l'accesso degli stessi studenti a servizi a loro dedicati (es. incentivi alla mobilità urbana sostenibile);

*La Fondazione per l'Innovazione Urbana* s'impegna a concorrere allo studio e all'analisi dei dati di

supporto per lo sviluppo delle citate azioni, oltre a diffondere, tramite i propri canali, le misure qui previste;

*Le Associazioni Sindacali* s'impegnano ad assistere ed informare i propri associati della necessità di modificare il contratto di locazione e di rinegoziare i contratti a canone concordato delle categorie svantaggiate come sopra identificate aderendo alle misure qui previste; fermo restando i principi di libera concorrenza, s'impegnano a valutare formule agevolate di gestione amministrativa degli atti funzionali all'attuazione delle predette misure.

#### **ARTICOLO 4 – DURTA, ATTUAZIONE E GESTIONE**

Le misure qui contenute hanno validità di mesi 12 a far data dalla sottoscrizione del presente atto, salvo proroga di ulteriori 12 mesi, previa valutazione e condivisione delle parti.

Il presente Protocollo si attua tramite specifici provvedimenti operativi, a cura delle Parti coinvolte. Presso la Direzione Generale del Comune di Bologna è istituito un Comitato di monitoraggio con lo scopo di assicurare la piena applicazione degli orientamenti qui contenuti. Al predetto Comitato, che si riunisce su impulso del Comune di Bologna, partecipano tutte le parti tramite un proprio rappresentante, e sarà supportato, con pari rappresentanza, da un gruppo tecnico col compito di disciplinare le misure qui contenute.

Letto, approvato e sottoscritto,

Bologna il.....

Per il Comune di Bologna.....

Per la Città Metropolitana di Bologna.....

Per l'Università di Bologna.....

Per la Fondazione per l'Innovazione Urbana.....

Per l'Associazione.....

Per il Sindacato.....

.....