

ALLEGATO A**NUOVO REGOLAMENTO
PER IL SOSTEGNO DEI NUCLEI IN EMERGENZA ABITATIVA****TESTO 2017****ART. 1 - Oggetto del Regolamento.**

Il presente regolamento individua quelle situazioni di emergenza abitativa per le quali vengono avviate le procedure di sostegno e determina le categorie di soggetti che ne possono beneficiare

ART.2 - Requisiti soggettivi.

Possono accedere alle forme di sostegno previste per l'emergenza abitativa, coloro che sono in possesso dei seguenti requisiti:

a) il richiedente deve essere residente anagraficamente o deve avere attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito del territorio della Regione Emilia Romagna da almeno 3 anni;

deve inoltre essere residente anagraficamente -da almeno due anni- nel Comune di Ferrara;

può chiedere il sostegno il richiedente che sia:

✓ cittadino italiano

✓ cittadino di Stato aderente all'unione Europea

✓ familiare di un cittadino dell'Unione Europea non avente la cittadinanza di uno Stato membro regolarmente soggiornante;

✓ titolare di protezione internazionale di cui all'art.2 D.Lgs. 19/11/2007 n.251 e ss.mm.ii;

✓ cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;

✓ cittadino straniero regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo; si considera biennale il permesso di soggiorno rilasciato per più di 12 mesi ;

il richiedente deve essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa regionale in materia di accesso all'ERP- vedi APPENDICE ;

Inoltre nessun componente del nucleo richiedente deve:

- aver beneficiato del sostegno per l'emergenza abitativa nei 24 mesi precedenti alla nuova richiesta di sostegno (sia sotto forma di assegnazione di alloggio provvisorio sia sotto forma di contributo per l'affitto o di assegnazione di alloggio di Agenzia Casa per l'emergenza abitativa);

- essere stato assegnatario nei 24 mesi precedenti alla richiesta di sostegno per l'emergenza

abitativa, di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

- aver ricevuto - nel medesimo anno solare in cui vien fatta la domanda di assistenza – il contributo per la morosità incolpevole richiesta negli anni precedenti. Nel caso in cui il contributo per la morosità incolpevole venga erogato in corso di sostegno, il beneficio del sostegno verrà immediatamente revocato

- nessun componente del nucleo richiedente deve aver rinunciato all'assegnazione di alloggio ERP nei cinque anni precedenti alla richiesta di sostegno;

- nessun componente del nucleo richiedente deve essere occupante senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

- nessun componente del nucleo richiedente deve essere stato sfrattato o dichiarato decaduto dall'assegnazione di alloggio ERP;

Ciascun componente del nucleo richiedente deve possedere tali requisiti ad eccezione di quello di cui alla lettera a), da possedersi da parte di un solo componente del nucleo.

ART.3 – Requisiti reddituali.

1. I richiedenti devono possedere i requisiti reddituali di accesso all'edilizia residenziale pubblica previsti dalla normativa regionale – vedi APPENDICE 1.

2. Il reddito è determinato secondo quanto previsto dal DPCM 159/2013 e ss.mm.ii.

3. Qualora i valori desunti dall'attestazione di cui sopra superino i limiti fissati per l'accesso all'ERP – vedi APPENDICE - ma al momento dell'uscita definitiva dall'alloggio sia intervenuta una modifica sostanziale della capacità reddituale del nucleo che consenta il calcolo di un'ISEE corrente (a seguito di eventi quali la perdita del posto di lavoro da parte di uno o più componenti il nucleo, ovvero l'uscita o il decesso di un componente del nucleo) il richiedente potrà presentare la nuova ISEE corrente.

ART.4 - Requisiti oggettivi.

Possono usufruire del sostegno per l'emergenza abitativa i nuclei che hanno i requisiti previsti dall'art.2 e dall'art.3 e che abbiano perduto la disponibilità di un alloggio ubicato nel Comune di Ferrara a causa di una delle seguenti fattispecie:

A) RICHIEDENTI SOGGETTI A PROCEDURA ESECUTIVA DI SFRATTO O AD ALTRA PROCEDURA ESECUTIVA DI RILASCIO DELL'ABITAZIONE.

In tal caso è necessario che siano presenti, oltre ai requisiti di cui agli artt.2 e 3, questi ulteriori requisiti:

a.1) residenza anagrafica del richiedente da almeno due anni nell'alloggio oggetto di procedura esecutiva di rilascio;

a.2) l'immobile soggetto a procedura esecutiva deve essere ad uso abitativo e di categoria catastale A, diversa da A1, A8 ed A9;

a.3) il contratto di locazione relativo all'alloggio oggetto di procedura esecutiva di rilascio deve essere stato regolarmente registrato e le relative imposte di registro devono essere state corrisposte ogni anno;

a.4) presenza di sentenza di convalida di sfratto esecutiva e successiva intimazione di obbligo di rilascio, mediante notifica di atto di precetto e preavviso di soggio;

a.5) presentazione della domanda per l'assegnazione di un alloggio ERP, in data anteriore al rilascio dell'abitazione; tale istanza potrà comunque essere presentata anche successivamente al rilascio, purché entro il termine tassativo di 15 giorni dall'avvenuta esecuzione; qualora la domanda di assegnazione non venga presentata, la richiesta di sostegno non potrà essere accolta.

a.6) l'esecuzione non deve essere avvenuta a seguito di accordo tra le parti; in ogni caso, l'alloggio non dovrà essere stato rilasciato spontaneamente prima della conclusione della procedura esecutiva con verbale di esecuzione dello sfratto;

a.7) il rapporto contrattuale tra proprietario ed inquilino sottoposto a procedura di sgombero deve essere di natura locativa per l'abitazione stabile (con esclusione quindi dei contratti per uso transitorio) e non deve derivare da altre tipologie contrattuali (quali il comodato); inoltre, non deve trattarsi di rapporti derivanti da occupazioni senza titolo (ad esempio: subaffitto non autorizzato);

a.8) l'istanza di sostegno per l'emergenza abitativa e le autocertificazioni o le dichiarazioni sostitutive di atto notorio, richieste a corredo, devono essere compilate in modo completo così da consentire l'acquisizione di tutte le informazioni necessarie per l'istruttoria della pratica. Eventuali variazioni delle informazioni già acquisite devono essere tempestivamente comunicate a cura del richiedente il sostegno.

Nel caso di sfratto per finita locazione, oltre a tutti i requisiti sopra indicati è necessario che il richiedente abbia un'attestazione ISEE, redatta in conformità a quanto previsto dal DPCM 159/2013 e ss.mm.ii. inferiore al 50% del limite fissato per l'accesso all'ERP secondo quanto previsto dalla normativa regionale in materia – vedi APPENDICE .

Nel caso di sfratto per morosità, possono presentare domanda di sostegno per l'emergenza abitativa solo coloro che, oltre ai requisiti di cui sopra:

a.I) abbiano pagato regolarmente e continuativamente almeno 24 mesi di canone prima dell'insorgenza della morosità;

a.II) abbiano un'incidenza, al momento della richiesta di sostegno, tra il canone di locazione previsto dal contratto ed il valore ISE (come desunto anche dall'ISEE corrente) superiore al 30%;

B) RICHIEDENTI SOGGETTI A DECRETO DI TRASFERIMENTO O AD ORDINE GIUDIZIALE DI LIBERAZIONE DELL'ALLOGGIO.

In presenza di decreto di trasferimento o di ordine giudiziale di liberazione dell'alloggio, a seguito di pignoramento immobiliare o procedura concorsuale, può presentare domanda per l'assistenza, o il proprietario se residente nell'alloggio esecutato o l'inquilino dell'alloggio oggetto della procedura esecutiva, se ha stipulato il contratto di locazione regolarmente registrato in data anteriore al pignoramento e se è in possesso dei requisiti

soggettivi richiesti per l'accesso all'assistenza in caso di sfratto per finita locazione .

Nel caso di procedura esecutiva avviata per mancato pagamento del mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'immobile sottoposto alla procedura stessa, il sostegno potrà essere concesso se l'incidenza tra la rata del mutuo ipotecario sull'alloggio (stipulato per l'acquisto del medesimo e dal cui inadempimento origina l'esecuzione immobiliare) superi il 30% dell'ISE del nucleo familiare redatto in conformità a quanto previsto dal DPCM 159/2013 e ss.mm.ii. presentato all'atto della richiesta di sostegno (può trattarsi anche di ISEE corrente).

Negli altri casi di esecuzione immobiliare, anche derivante da procedura concorsuale, il proprietario esecutato può presentare domanda per il sostegno all'emergenza abitativa esclusivamente se dimostra un calo di reddito pari almeno al 30% rispetto al reddito dell'anno precedente.

Il reddito di riferimento da esibire al momento della presentazione della domanda è il reddito complessivo del nucleo familiare ai fini IRPEF, quale risulta dall'ultima certificazione sostitutiva rilasciata dai datori di lavoro e/o Enti Pensionistici (mod. CUD) o dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata (mod. 730 o mod. Unico). Tale reddito sarà confrontato – ai fini della dimostrazione del calo del 30% - con il reddito complessivo del nucleo familiare ai fini IRPEF riferito all'anno precedente a quello del reddito esibito all'atto della presentazione della domanda.

In ogni caso, l'alloggio oggetto della procedura esecutiva, deve essere ad uso abitativo e di categoria catastale A, diversa da A1, A8 ed A9.

C) RICHIEDENTE CHE È IN EMERGENZA ABITATIVA A SEGUITO DI SEPARAZIONE CONIUGALE OVVERO A SEGUITO DELLO SCIoglIMENTO DELL'UNIONE CIVILE O DELLA CONVIVENZA MORE UXORIO.

In caso di provvedimento del giudice o di altra autorità emesso a seguito di separazione tra i coniugi (omologazione consensuale o sentenza di separazione giudiziale o provvedimenti indifferibili ed urgenti, che autorizzano i coniugi a vivere separati assunti nell'ambito della procedura in materia di residenza), il coniuge che deve abbandonare l'alloggio può presentare domanda di sostegno purchè abbia i requisiti di cui agli artt. 2 e 3 per l'emergenza abitativa:-

Possano altresì presentare domanda di assistenza:

- il convivente more uxorio quando la risoluzione del contratto di convivenza (decisa per accordo tra le parti o per volontà unilaterale) sia redatta nelle forme di legge (atto pubblico o scrittura con sottoscrizione autenticata da notaio o da avvocato, a pena di nullità);
- la persona legata da un'unione civile quando lo scioglimento della stessa risulti da volontà manifestata, anche disgiuntamente, dalle parti dinanzi all'ufficiale di stato civile.

Il sostegno non viene riconosciuto nei casi in cui il nucleo formato da entrambi i coniugi o conviventi (more uxorio o legati da unione civile) ne abbia già usufruito in termini di contributo o di assegnazione di alloggio di emergenza abitativa o di Agenzia Casa

ART.5 – Criteri di priorità

Le domande di sostegno per l'emergenza abitativa, sono ammesse solo per i nuclei che abbiano i requisiti previsti negli articoli precedenti.

Qualora, a parità di data di esecuzione, non sia possibile accogliere tutte le domande di sostegno, le stesse saranno trattate secondo questi criteri di priorità:

- presenza nel nucleo familiare di due o più minori a carico;
- presenza nel nucleo familiare di portatori di *handicap* con percentuale di invalidità pari almeno al 67%;
- presenza nel nucleo familiare di un minore convivente a carico;
- nucleo monogenitoriale
- nucleo familiare in cui almeno un componente abbia 70 anni di età o 65 anni e sia riconosciuto invalido almeno al 67%
- nucleo familiare composto da almeno 5 persone

per i separati, sentenza di separazione giudiziale o di altra autorità con ordine di rilascio dell'alloggio (o provvedimento indifferibile ed urgente emesso dal Giudice che autorizzi i coniugi a vivere separati) o atto di omologa di separazione consensuale o accordo preso in tal senso dai coniugi nell'atto di separazione . Lo stesso criterio di priorità opera per i conviventi more uxorio o per i conviventi di unione civile la cui convivenza/unione civile risulti sciolta nelle forme previste dalla legge.

ART. 6 - Forme di Sostegno all'Emergenza Abitativa.

Sulla base dell'istruttoria svolta, il Dirigente competente con proprio provvedimento, adottato compatibilmente con le risorse disponibili, stabilirà in quale forma accogliere la domanda di sostegno all'emergenza.

Il richiedente è obbligato a comunicare tempestivamente, all'Ufficio che segue l'istruttoria, ogni variazione delle informazioni già acquisite; in particolare, ove la situazione di emergenza abitativa sia determinata da procedura esecutiva di sfratto, il richiedente deve comunicare ogni aggiornamento dell'iter procedurale. Il mancato aggiornamento comporta la non attribuzione del punteggio previsto nella graduatoria di assegnazione.

Le forme di sostegno, saranno:

- **1)** l'assegnazione in via provvisoria di un alloggio ERP sottratto temporaneamente alla disciplina ordinaria delle assegnazioni;
- **2)** l'erogazione di un contributo economico corrisposto a titolo di rimborso (previa esibizione della ricevuta di pagamento) per sostenere il canone di locazione sia sull'alloggio oggetto di procedura esecutiva sia su un alloggio che il nucleo abbia autonomamente reperito sul libero mercato. A richiesta dell'interessato, previa presentazione della ricevuta di pagamento del deposito cauzionale, il predetto contributo potrà essere erogato in un'unica soluzione, per i primi tre mesi; pertanto il

contributo riprenderà dal quarto mese previa esibizione della relativa ricevuta di pagamento. In ogni caso il contributo non potrà superare, fin dal primo mese di erogazione, la metà del canone pattuito nel contratto e comunque non sarà superiore ad Euro 200,00 per ogni mensilità.

- 3) l'assegnazione in via provvisoria di un alloggio a canone calmierato reperito nell'ambito del progetto di Agenzia Casa.

Nei casi sopraindicati nonché nel caso di nuclei che per scelta o per indisponibilità di risorse (o alloggi) risultino in sistemazione precaria ovvero che non comporti oneri per il Comune, verranno assegnati i punteggi stabiliti dal Regolamento Comunale per l'assegnazione di alloggi ERP, dalla data di effettiva uscita dall'alloggio (data del verbale di esecuzione di sfratto o di liberazione dell'immobile o data stabilita dal Giudice per il rilascio dell'alloggio coniugale), secondo quanto previsto dal Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ERP.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità delle dichiarazioni sostitutive di certificazione e/o di atto di notorietà, rese dal richiedente (o dai componenti il suo nucleo familiare), non sanabile con il ravvedimento operoso, l'Ufficio che procede all'istruttoria proporrà al Dirigente comunale competente di adottare un provvedimento di non accoglimento della domanda di sostegno all'emergenza abitativa o, se questa è già stata accolta, di un provvedimento di decadenza dai benefici concessi, con il recupero delle somme indebitamente percepite.

Le forme di sostegno suindicate non dovranno eccedere la durata di 24 mesi.

Decorso tale termine, verrà sospeso il contributo per l'affitto per i nuclei che ne beneficiano.

Per i nuclei invece che sono assegnatari di un alloggio di agenzia casa o di un alloggio erp destinato all'emergenza abitativa, il contratto di locazione si risolve con effetti immediati dopo il 24° mese; i nuclei dovranno quindi liberare l'alloggio assegnato; laddove non provvedano verrà loro addebitato il pagamento di un'indennità pari al canone concordato, oltre alle spese per i servizi. La morosità eventualmente maturata per la mancata corresponsione dell'indennità di occupazione come sopra calcolata, (ovvero la morosità maturata per le spese di conduzione) comporta l'attribuzione di un punteggio negativo nella graduatoria di assegnazione; in ogni caso il Comune procederà per ottenere il rilascio dell'alloggio.

ART. 7 - Decadenza dal sostegno all'emergenza abitativa.

Il nucleo che beneficia del sostegno per l'emergenza abitativa, decade dal provvedimento con cui si è concesso tale sostegno quando:

- a) in sede di controllo sulle autocertificazioni siano riscontrate dall'Ufficio competente delle difformità non sanabili con il ravvedimento operoso;
- b) sia moroso da almeno quattro mesi nel pagamento del canone di locazione o delle spese accessorie, relative all'alloggio assegnato in emergenza;
- c) non abiti stabilmente l'alloggio;
- d) ne abbia mutato la destinazione d'uso;

- e) abbia perduto i requisiti per l'assegnazione di un alloggio ERP – vedi APPENDICE;
- f) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite.

Per chi beneficia di alloggi ERP sottratti temporaneamente alla disciplina dell'assegnazione ordinaria, o di alloggi reperiti dall'Agenzia Casa, la procedura di decadenza viene attivata:

I. per mancato rientro della morosità: è consentito infatti al nucleo assistito **solo per 1 volta nel corso dell'anno** di sanare la morosità maturata sempre che il pagamento della somma dovuta avvenga entro 60 giorni dalla messa in mora ovvero che, entro il predetto termine, venga sottoscritto un piano di rateizzo; non è causa di decadenza dal sostegno per l'emergenza abitativa e non comporta la risoluzione del contratto la morosità qualora sia dovuta a grave malattia o al decesso di uno dei componenti del nucleo e da tale evento siano derivate l'impossibilità o la grande difficoltà - accertate dall'Ufficio competente all'istruttoria – di effettuare il regolare pagamento;

II. per cessione in tutto o in parte dell'alloggio assegnato in precedenza;

III. per aver concesso ospitalità a terzi senza autorizzazione;

IV. per rinuncia all'alloggio ERP (sia assegnato in via definitiva sia assegnato temporaneamente per l'emergenza) salva la possibilità di rinuncia consentita dal Regolamento comunale di assegnazione

V. per non occupazione stabile dell'alloggio, entro 30 giorni dalla consegna delle chiavi, salvo motivata deroga concessa dall'Ufficio competente all'istruttoria;

VI. per aver compiuto atti o per trovarsi in situazioni non consentite dal contratto di locazione e dal Regolamento Comunale di Assegnazione e per non aver ottemperato all'intimazione dell'Ente Gestore per la rimessa in pristino e/o la cessazione del comportamento illecito nei termini assegnati.

Nel caso in cui tali violazioni siano passibili anche di sanzione amministrativa pecuniaria o di sanzione penale, l'Ente Gestore provvederà senza alcun preavviso a sporgere denuncia alle Autorità Competenti.

ART.8 - Effetti della decadenza.

Chi decade dai benefici del sostegno per l'emergenza abitativa perde automaticamente il relativo punteggio nella graduatoria di accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

ART.9 - Procedura di decadenza.

In presenza di accertate condizioni per la pronuncia di decadenza, l'Ufficio competente all'istruttoria, con apposita nota inviata con raccomandata con ricevuta di ritorno o notificata, comunica al beneficiario del sostegno le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandogli un termine massimo di 15 giorni per la produzione di documenti e deduzioni

scritte.

Assunte le controdeduzioni o comunque terminata l'istruttoria, l'Ufficio proporrà al Dirigente comunale competente o l'adozione di un provvedimento di decadenza o l'adozione di un provvedimento di chiusura del procedimento avviato, se ritiene che non sussistano ulteriori motivi per procedere.

Il termine di conclusione del procedimento amministrativo finalizzato alla pronuncia della decadenza dal beneficio del sostegno per l'emergenza abitativa è di 60gg dal suo inizio.

Il provvedimento dirigenziale di decadenza, che deve contenere il termine massimo per il rilascio non superiore di norma a 30 giorni, costituisce – nel caso in cui l'abitazione di emergenza sia un alloggio ERP sottratto temporaneamente alla disciplina ordinaria dell'assegnazione - titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario (e di qualunque altro occupante l'alloggio) e non è soggetto di norma a proroghe o graduazioni.

ART.10 - Abrogazione ed entrata in vigore.

Il presente Regolamento abroga, sostituendolo, il Regolamento di assistenza alle categorie di cittadini in emergenza abitativa.

Le situazioni già in carico alla data di entrata in vigore del presente Regolamento verranno disciplinate nel seguente modo:

per chi beneficia di un contributo economico, quest'ultimo continuerà ad essere corrisposto sino al 24° mese; dal 25° mese il contributo cessa; se il contributo è stato corrisposto per un alloggio di Agenzia casa, il nucleo assegnatario a partire dal 25° mese dovrà corrispondere da solo il canone e le spese per servizi, fermo restando che il Comune procederà in ogni caso per la liberazione dell'alloggio.

per chi beneficia di alloggio ERP sottratto temporaneamente alla disciplina ordinaria delle assegnazioni fino a 24° mesi sarà applicato il canone erp; dal 25° mese il contratto di locazione si risolve automaticamente e, qualora il nucleo non liberi l'alloggio, gli verrà chiesto di corrispondere – oltre alle spese per i servizi- un'indennità pari al canone concordato, **fermo restando che il Comune agirà comunque per il rilascio dell'alloggio.**