

**ALLEGATO A****REGOLAMENTO COMUNALE  
PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE****ART. 1 OGGETTO**

Il presente regolamento stabilisce le condizioni, i requisiti e le modalità per l'assegnazione in locazione degli alloggi ERS (edilizia residenziale sociale) di proprietà del Comune di Ferrara.

Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento, gli alloggi definiti nell'art.20 comma 2 della L.R.24/2001 e ss.mm.ii. (ERP: edilizia residenziale pubblica).

Gli alloggi ERS del Comune di Ferrara possono essere affidati in concessione d'uso e gestione ad un soggetto gestore, in base ad apposita convenzione gestionale che la Giunta è autorizzata ad approvare.

**ART. 2 –PRINCIPI E FINALITA'**

Con gli alloggi ERS il Comune di Ferrara intende dar attuazione ad una politica di sostegno ai nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria ERP ovvero la permanenza negli alloggi ERP (per situazioni reddituali oltre i limiti) ma siano tuttavia tali da non consentire l'accesso alle locazioni a canone libero di mercato, per situazioni reddituali non sufficienti ovvero per altre ragioni di ordine sociale o sanitario.

Il Regolamento Comunale ERS inoltre detta principi volti a favorire e promuovere forme di convivenza con l'obiettivo di garantire l'integrazione socio culturale tra nuclei familiari esistenti nel medesimo immobile.

**ART. 3- REQUISITI DI ACCESSO**

Possono accedere all'assegnazione degli alloggi ERS, con un contratto di locazione a canone calmierato, i richiedenti in possesso dei seguenti requisiti che dovranno essere posseduti alla data di presentazione della domanda e mantenuti sino all'assegnazione dell'alloggio:

A) CITTADINANZA O CONDIZIONE EQUIPARATA (requisito richiesto solo in capo al richiedente)

A.1) cittadinanza italiana o di Paese UE A.2) cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;

A.3) 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.

B) ATTIVITA' LAVORATIVA (requisito richiesto in capo ad almeno uno dei componenti il nucleo richiedente).

Alla data di presentazione della domanda ed alla data di assegnazione dell'alloggio, almeno un componente il nucleo deve essere titolare di un contratto di lavoro subordinato o deve svolgere attività lavorativa autonoma nel Comune di Ferrara o nei Comuni contermini.

C) In alternativa al requisito dell'attività lavorativa, e' richiesto quello della RESIDENZA a Ferrara o nei Comuni contermini (requisito richiesto in capo a solo un componente il nucleo).

Sono ammessi i titolari di pensione o rendita INAIL con residenza a Ferrara o nei Comuni contermini.

D) In alternativa al requisito dell'attività lavorativa o della residenza, e' richiesto quello di STUDIO nel Comune di FERRARA

E) LIMITAZIONI ALLA TITOLARITA' DI DIRITTI REALI SU IMMOBILI AGIBILI AD USO ABITATIVO UBICATI NEL TERRITORIO PROVINCIALE DI FERRARA (requisito richiesto a tutti i componenti il nucleo), ad eccezione degli studenti, per i quali tale requisito viene valutato solo in capo ai richiedenti medesimi e non in capo agli altri componenti il nucleo familiare richiedente alloggio quale risulta dall'ISE ISEE).

I componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi Comune del territorio provinciale e adeguato

alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Non preclude l'assegnazione :

- la titolarità dei diritti sopraindicati, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;

- la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;

- il diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia.

In caso di cessazione della convivenza more uxorio il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso nell'alloggio ERS qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti .

La Giunta è autorizzata a rivedere i suddetti limiti con proprio atto.

F) LIMITI DI REDDITO

F.1):SOGLIA MINIMA

La soglia minima di reddito - per presentare domanda di assegnazione di un alloggio ERS - deve essere calcolata tenuto conto il valore ISEE del nucleo familiare richiedente sommato al valore del canone di locazione annuo indicato nell'attestazione ISEE.

Tale valore non dovrà essere inferiore a:

- 10.500 euro per nuclei richiedenti fino a 4 persone
- 8.000 euro per nuclei richiedenti da 5 persone ed oltre.

#### F.2) SOGLIA MASSIMA

Il valore ISEE del nucleo richiedente non dovrà essere superiore a 35.000,00 euro. Requisiti specifici di reddito ISEE possono essere previsti in specifici bandi di finanziamento pubblico.

Ai fini della valutazione dei predetti limiti di reddito, sarà possibile tenere conto della attuale capacità reddituale del nucleo.

La Giunta è autorizzata a rivedere con proprio atto tali limiti.

Per le giovani coppie intenzionate a convivere, ai fini della valutazione della soglia minima e massima di reddito, si valuterà la sussistenza del requisito reddituale sulla base dell'ultima dichiarazione reddituale disponibile dei componenti il nucleo richiedente alloggio di nuova formazione.

I limiti ISEE si aggiorneranno in aumento annualmente in base all'indice FOI dell'ISTAT, salvo diverso aggiornamento da parte della Giunta.

In ogni caso, non sarà possibile attivare il contratto di locazione se almeno uno dei componenti il nucleo familiare non possiede una fonte di reddito stabile, e se l'incidenza dell'affitto più le spese per servizi comuni supererà il 40% del reddito netto attuale. Per gli studenti che non esercitano un'attività lavorativa il reddito di riferimento è quello dei genitori.

G) ASSENZA DI PROCEDURE DI SFRATTO PER MOROSITA' alla data della domanda.

#### **ART. 4 – MODALITA' DELLA DOMANDA**

All'assegnazione degli alloggi ERS si provvede mediante presentazione di apposita domanda presso il Comune che potrà delegare l'esercizio di tali funzioni ad altro soggetto gestore.

La domanda va redatta su apposito modulo predisposto dal Comune alla quale va allegata ogni certificazione/documento richiesta dall'avviso di seguito specificato.

I richiedenti, se in possesso dei requisiti richiesti dal presente regolamento, sono ammessi alla graduatoria di assegnazione di cui al successivo articolo 5.

#### **ART. 5 – ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE E GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE**

Gli uffici comunali incaricati dell'istruttoria, salvo che l'esercizio di tale funzione non venga delegato ad un gestore, verificata la regolarità delle domande, redigeranno un'apposita graduatoria di assegnazione attribuendo i punteggi in base alle condizioni di

cui al successivo art.6. A parità di punteggio, le domande saranno inserite in graduatoria in base alla all'ordine di reddito ISEE partendo dal nucleo richiedente con reddito più basso; a parità di reddito l'ordine sarà determinato dalla data della domanda e dal suo numero di protocollo generale.

La graduatoria è aperta ed è soggetta ad aggiornamenti di norma a cadenza semestrale.

In considerazione del fatto che l'attestazione ISEE scade ogni 16 gennaio, l'aspirante assegnatario è tenuto a fare una certificazione ISEE aggiornata, al fine della periodica revisione del suo punteggio in graduatoria.

In caso di mancato aggiornamento dell'attestazione ISEE, la posizione verrà esclusa dalla graduatoria, salvo la possibilità per l'interessato di ripresentare una nuova domanda.

La prima graduatoria sarà formata dopo l'emanazione di apposito Avviso.

La graduatoria sarà approvata con apposita Determina del Dirigente dell'Amministrazione Comunale competente che provvederà di norma ogni sei mesi ad approvare i relativi aggiornamenti in base alle domande/aggiornamenti pervenuti.

La determina di approvazione della graduatoria e dei successivi aggiornamenti, costituisce provvedimento definitivo, produce i suoi effetti dall'approvazione ed abroga l'aggiornamento precedente.

La graduatoria ed i suoi aggiornamenti saranno pubblicizzati per 30 gg consecutivi sull'Albo Pretorio *on line* del Comune e sul sito del soggetto gestore, nel rispetto di quanto previsto dalla vigenti normative in materia di protezione dei dati personali e sensibili.

E' onere dell'interessato verificare periodicamente la sua posizione in graduatoria ed il relativo punteggio, in quanto la pubblicazione della graduatoria e dei suoi aggiornamenti, con le modalità succitate, sostituisce ogni altra forma di comunicazione.

L'approvazione della graduatoria definitiva sarà preceduta dall'approvazione di una graduatoria provvisoria cui verrà data pubblicità con le stesse modalità previste per la graduatoria definitiva; entro 20 giorni dalla pubblicazione sull'Albo *on line* della graduatoria provvisoria, l'interessato potrà proporre ricorso avverso il punteggio attribuito alla sua domanda. Sul ricorso avverso il punteggio attribuito nella graduatoria provvisoria, esprimerà il proprio parere la Commissione di cui all'art.6 del Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi erp, costituita da:

- segretario generale o suo delegato, con funzioni di Presidente,
- tre consiglieri comunali di cui uno in rappresentanza delle minoranze,
- tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dell'utenza più rappresentative su base nazionale, designati dalle stesse.

La Commissione disciplina al proprio interno il suo funzionamento ed esprime pareri obbligatori ma non vincolanti sui ricorsi acquisiti, entro i 30 gg. successivi all'acquisizione degli stessi.

Se la Commissione, nonostante sia stata regolarmente convocata, non ha modo di esprimere il proprio parere (perché non si riunisce o non raggiunge il numero legale per funzionare), il Comune procede comunque.

#### **ART. 6 – CRITERI PER LA REDAZIONE DELLA GRADUATORIA**

La graduatoria per l’assegnazione degli alloggi ERS (ed i successivi aggiornamenti) viene redatta secondo i seguenti criteri di attribuzione dei punteggi:

##### **a. REDDITO ISEE**

nuclei richiedenti con valore ISEE tra 8.000 e 15.000 euro	<b>punti 6</b>
nuclei richiedenti con valore ISEE tra 15.001 e 20.000 euro	<b>punti 5</b>
nuclei richiedenti con valore ISEE tra 20.001 e 25.000 euro	<b>punti 4</b>
nuclei richiedenti con valore ISEE tra 25.001 e 30.000 euro	<b>punti 3</b>
nuclei richiedenti con valore ISEE oltre 30.001 euro	<b>punti 2</b>

##### **b. COMPOSIZIONE DEL NUCLEO RICHIEDENTE**

b.1 nucleo composto da due adulti o conviventi *more uxorio*, che:

- o b.1.1 abbia 1 minore a carico (anche in affidamento): **punti 1**
- o b.1.2 abbia 2 minori a carico (anche in affidamento): **punti 2**
- o b.1.3 abbia almeno 3 minori a carico (anche in affidamento): **punti 3**

b.2 nucleo in cui sia presente almeno un soggetto con disabilità certificata pari almeno al 67%: **punti 2**

b.3 nucleo composto da un solo adulto che abbia

- o b.3.1: 1 minore a carico (anche in affidamento condiviso): **punti 3**
- o b.3.2: 2 o più minori a carico (anche in affidamento condiviso): **punti 4**

b.4 nucleo composto da almeno un componente *over 70*: **punti 2**

b.5 giovane coppia (nuclei costituiti da coniugi, da nubendi, da conviventi *more uxorio* o da persone intenzionate a convivere *more uxorio*, in cui almeno uno dei due componenti la coppia non abbia compiuto 40 anni), con o senza figli a carico: **punti 4**

b 6 nucleo con residenza nel Comune di Ferrara:

anni da zero a 3	<b>punti 0</b>
anni da 3 a 10	<b>punti 1</b>
anni oltre i 10	<b>punti 3</b>

Il richiedente che non presentasse nei termini l’eventuale ulteriore documentazione richiesta , sarà considerato decaduto dalla graduatoria.

#### **ART. 7 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene determinato secondo quanto determinato dal DM 22/04/2008, che prevede:“Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio”.

Diversi Importi di canone possono essere previsti in specifici bandi di finanziamento pubblico.

Le spese condominiali relative agli alloggi ERS comunali assegnati, saranno comunicati all’interessato in sede di visione dell’alloggio, o dal Comune o dal soggetto gestore.

#### **ART. 8 – CONTROLLI**

Il Comune o il soggetto gestore (in sede di formazione della graduatoria, in sede di assegnazione ed in sede di scadenza della locazione), effettueranno i controlli sulla esistenza e sulla permanenza in capo ai nuclei dei requisiti per l’assegnazione dell’alloggio ERS.

#### **ART. 9 – ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DELL’ALLOGGIO**

Secondo l’ordine stabilito dalla graduatoria, il Comune o il soggetto gestore convoca con ogni mezzo ritenuto idoneo, il nucleo avente diritto, indicando giorno, luogo ed ora della convocazione per la visione dell’alloggio.

L’abbinamento nucleo/alloggio dovrà tendenzialmente tener conto del metodo della matrice sociale-di cui alla DCC P.G.33878/2013.

La Giunta è autorizzata a rivedere con proprio atto il mix sociale in base alla tipologia dell’intervento edilizio.

La Giunta si riserva inoltre di utilizzare detti alloggi fuori da ogni graduatoria per risolvere particolari problemi esigenze e condizioni di emergenza abitativa accertate e comprovate da relazione dettagliata elaborata dagli organi comunali.

Se l'alloggio proposto viene accettato dal nucleo avente diritto, verrà adottato dal Comune apposito provvedimento di assegnazione il quale verrà di seguito inviato al soggetto gestore per la stipula del contratto di locazione e la consegna dell'immobile.

Se il nucleo non accetta l'alloggio proposto, al primo rifiuto rimane in graduatoria di assegnazione, potendo quindi essere chiamato per una diversa tranche di alloggi ERS da assegnare.

Al secondo rifiuto, il nucleo viene collocato in coda alla graduatoria di assegnazione.

#### **ART. 10 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

Gli alloggi ERS vengono locati con un contratto di locazione a canone calmierato la cui durata è di 3+2 anni, decorsi i quali si rinnova automaticamente per altri 3 anni, se il contratto non viene disdettato, se il nucleo assegnatario sarà ancora in possesso dei requisiti di assegnazione di alloggio ERS, e senza che il nucleo debba presentare nuova istanza di assegnazione.

In caso di disdetta del contratto di locazione, la comunicazione dovrà essere inviata dal gestore -all'inquilino con Racc R/R almeno 6 mesi prima del termine di scadenza.

La Giunta con proprio atto è autorizzata a rivedere la durata della locazione in caso di modifiche in tal senso introdotte dagli Accordi Territoriali.

#### **ART. 11 –DECADENZA DALLA ASSEGNAZIONE**

Il nucleo assegnatario decade dall'assegnazione dell'alloggio ERS nei casi sotto riportati:

- Cessione a terzi dell'alloggio;
- Inosservanza grave e reiterata delle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale d'uso degli alloggi ERS
- Gravi inadempienze contrattuali
- Morosità di oltre 3 mesi maturata per mancato pagamento del canone di locazione o delle spese condominiali, salvo che sia stato sottoscritto tra l'assegnatario ed il gestore un piano di rientro del debito e lo stesso sia poi rispettato dall'obbligato
- Mancata occupazione dell'alloggio assegnato entro 30 gg (o entro il termine accordato in sede di proroga concessa dal Comune, su motivata richiesta dell'assegnatario).

La proposta di decadenza dall'assegnazione è fatta dal soggetto gestore al Comune che vi darà corso con Determina Dirigenziale. La decadenza comporta di diritto la risoluzione del contratto di locazione.

#### **ART. 12 –REQUISITI DI PERMANENZA**

I requisiti di permanenza negli alloggi ERS sono gli stessi previsti dal presente Regolamento per l'accesso all'ERS; la permanenza dei requisiti andrà verificata dal soggetto gestore con il dovuto anticipo – alla scadenza del 5° anno di locazione.

Nel caso in cui allo scadere del 5° anno venga accertata dal soggetto gestore la perdita dei requisiti di permanenza, il gestore darà disdetta per evitare il rinnovo del contratto.

**ART. 13 – DISCIPLINA DELLE MODALITA' DI GESTIONE INTEGRATA TRA ALLOGGI ERP ED ALLOGGI ERS.**

In applicazione del principio espresso dall'art. 20 comma 6 della L.R. 24/2001 e successive modifiche ed integrazioni "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", secondo il quale è previsto che il Comune possa destinare alloggi di ERP ad altro diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo, si precisano di seguito le modalità di gestione integrata tra patrimonio ERP e patrimonio ERS. In caso di un utilizzo del patrimonio ERP come patrimonio ERS, per garantire la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo, viene individuato puntualmente l'alloggio che viene acquisito al patrimonio di ERP .

In presenza di casi di grave eccezionalità supportati da idonea relazione dei Servizi socio sanitari competenti, in cui i Servizi stessi reputano necessario mantenere l'assegnazione di un alloggio sociale a favore di un determinato nucleo, (che ai sensi della vigente normativa abbia perso i requisiti di permanenza nell'erp, ma possieda i requisiti per l'assegnazione di un alloggio di ERS) la Giunta con proprio atto motivato potrà modificare il titolo di assegnazione, determinando la decadenza dall'assegnazione di alloggio ERP ed al contempo convertirla in assegnazione di alloggio ERS, con applicazione della relativa disciplina.

La modalità di gestione integrata di cui al presente articolo mediante interscambio di alloggi tra patrimonio ERP e patrimonio ERS può essere disposta con atto della Giunta Comunale anche per perseguire il più razionale utilizzo del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica e sociale, e sempre nel rispetto delle previsioni di cui all'art.20 comma 6 della L.R. 24/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 14 –INDENNITA' PER IL MANCATO RILASCIO DELL'ALLOGGIO**

Il mancato rilascio dell'alloggio ERS alla data stabilita dal contratto di locazione, comporta il pagamento al gestore del canone intero - di cui agli Accordi Territoriali - maggiorato del 10% per la consegna ritardata, per ogni mensilità maturata oltre il termine di scadenza.