

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA FORMAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE DI FERRARA DI UNA LISTA DI RICHIEDENTI ALLOGGI IN LOCAZIONE IN DISPONIBILITA' AL PROGRAMMMA REGIONALE "PATTO PER LA CASA" DI CUI ALLA D.G.R. N. 960 DEL 12/06/2023

1. FINALITA'

Il Programma "Patto per la Casa Emilia-Romagna" (di seguito anche "Programma") costituisce un'ulteriore azione innovativa della Regione Emilia-Romagna, integrata e coordinata ad altre misure già in atto in materia di sostegno alla locazione, finalizzata ad ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati, prioritariamente favorendo l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente, con specifico riguardo al sostegno della cosiddetta "fascia intermedia", composta da quei nuclei familiari che sono in condizioni di fragilità nel libero mercato della locazione, e che contestualmente non riescono o non possono avere accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Prioritariamente, si vuole favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i proprietari (persone fisiche e persone giuridiche) a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica, sostenendo altresì gli inquilini con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni di locazione, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e reddito familiare entro migliori condizioni di sostenibilità.

In via di prima applicazione, il Programma prevede l'utilizzo di alloggi sfitti e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità.

2. DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE DEL PROGRAMMA

Il Comune di Ferrara con D.G.C. n. 179 del 19/03/2024 ha approvato le Disposizioni attuative locali del Programma e ha deliberato di attribuire ad ACER Ferrara, attraverso la sottoscrizione di apposita convenzione, il ruolo di Agenzia per la Casa, secondo la modalità B del Programma.

La Modalità B si contraddistingue per i seguenti aspetti:

- il proprietario dell'alloggio è persona fisica o giuridica;
- il Proprietario stipula il contratto di locazione direttamente con l'Utilizzatore;
- l'Agenzia, nel periodo di validità del contratto, assume un ruolo di supporto ed intermediazione tra il Proprietario e l'Utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e garanzie, come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali stabiliti tra Agenzia ed Ente Locale;
- l'Agenzia, per conto dell'Ente Locale, eroga i contributi a fondo perduto di cui al presente Regolamento locale.

Nel presente Avviso si farà riferimento alle seguenti definizioni:

- Nucleo Familiare:** si intende il Nucleo Familiare così come definito all'art. 3 del DPCM 5-12-2013 n. 159 ossia quello indicato nell'ISEE standard o ordinario (tramite DSU MINI).
- Proprietari:** si intendono le persone fisiche o giuridiche titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali minori sugli alloggi offerti in disponibilità al programma.
- Utilizzatori:** si intendono le persone fisiche che, disponendo dei requisiti di accesso, acquisiscono in godimento gli alloggi offerti in disponibilità dal Programma.
- Reddito Familiare:** si intende il reddito determinato ai fini ISEE.
- Agenzie:** si intendono i soggetti, pubblici e privati, cui è demandata la gestione degli alloggi offerti in disponibilità dai Proprietari, oltre all'intermediazione fra domanda e offerta di tali alloggi all'interno del Programma, se ad essa delegate dall'Ente locale.
- Reddito Familiare Netto:** si intende l'Indicatore della Situazione Economica simulata (ISE). Il valore ISE (Indicatore della Situazione Economica) è determinato ai sensi dell'art. 2, comma 3, del DPCM 5-12-2013 n. 159 dalla seguente formula: $ISE = \text{Indicatore della situazione reddituale simulata (ISRs)} + 20\% \text{ Indicatore della situazione patrimoniale simulata (ISPs)}$.

3. DESTINAZIONE DELLE RISORSE DISPONIBILI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Le risorse sono destinabili unicamente ad alloggi messi in disponibilità al Programma i cui contratti di locazione siano stati stipulati successivamente alla adesione al Programma da parte del Comune di Ferrara, a condizione che i medesimi:

- non siano stati realizzati in regime di agevolazione pubblica, con effetti o convenzioni ancora vigenti;
- risultino liberi e immediatamente utilizzabili, fatti salvi eventuali interventi manutentivi di modesta entità, di cui alle Disposizioni attuative locali.

Gli alloggi che siano stati oggetto di risoluzione anticipata di precedenti contratti di locazione non possono essere assegnati dal Programma al medesimo precedente Utilizzatore.

Le risorse stanziare sono in parte a fondo perduto ed in parte a titolo di garanzia e sono funzionali alla copertura delle principali voci di costo di seguito riportate:

Principali voci di costo a beneficio degli Utilizzatori:

- Contributo a fondo perduto in quota canone di locazione (o omologa forma), ove previsto, finalizzato alla compensazione della differenza tra il canone percepito dal proprietario (comunque non superiore al valore del canone concordato corrispondente all'alloggio, come stabilito dai vigenti accordi territoriali) ed il canone effettivamente pagato dall'Utilizzatore, per la durata del contratto ed in relazione alla situazione reddituale del Nucleo Familiare.

4. UTILIZZATORI

Gli Utilizzatori sono definiti al precedente art. 2. Sono qualificati come Utilizzatori, ai sensi del Programma, anche i soggetti beneficiari di alloggi in godimento di cooperative edilizie di abitazione, a proprietà divisa ed indivisa.

4.1 REQUISITI PER L'ACCESSO AL PROGRAMMA

Per l'ammissione al Programma, al momento della presentazione della domanda gli Utilizzatori devono possedere i seguenti requisiti:

- Cittadinanza italiana; oppure:
- Cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione europea; oppure:
- Cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea per gli stranieri che siano muniti di permesso di soggiorno di durata di almeno 1 anno o permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. N. 286/98 e successive modifiche;
- Non essere titolari, anche con riferimento agli altri componenti del nucleo familiare, di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità immobiliari ad uso residenziale poste nel territorio comunale;
- possedere un ISEE ordinario o corrente, riferito al proprio nucleo familiare maggiore di € 9.360 e minore di € 35.000.

Nel periodo di validità del contratto di affitto stipulato nell'ambito del presente Regolamento locale è preclusa all'Utilizzatore ed al suo al nucleo familiare la possibilità:

- di essere beneficiario di contributi per il sostegno alla locazione (Fondo per l'affitto, ex L. 431/1998 e L.R. 24/2001);
- di essere beneficiario di contributi per le rinegoziazioni dei contratti di locazione.

Non è viceversa precluso l'accesso ai contributi del "Fondo per la morosità incolpevole" di cui all'art. 6, comma 5, del D.L. 31/07/2013, n. 102 convertito con Legge del 28/10/2013, n. 124.

4.2 ATTRIBUZIONE DEGLI ALLOGGI

Nel processo di assegnazione degli alloggi disponibili, ai nuclei familiari richiedenti occorre garantire il rispetto di adeguate condizioni di sostenibilità economica.

Nell'assegnazione di un alloggio disponibile, a cui è riferito un determinato canone concordato annuo atteso dal proprietario, si procederà ad accertare che il rapporto tra detto canone e il reddito familiare netto del potenziale nucleo assegnatario, come definito dall'art. 2 del presente Avviso, non ecceda i seguenti limiti massimi:

- 30% per la Fascia $9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$ euro;
- 40% per la Fascia $\text{ISEE} > 20.000 \leq 35.000$ euro.

La valutazione del rapporto tra il canone ed il reddito familiare netto del nucleo richiedente sarà effettuata all'atto dell'abbinamento del nucleo familiare all'alloggio disponibile.

Ai fini della definizione del reddito familiare netto si farà riferimento ai redditi lordi la cui certificazione unica sia disponibile al momento della presentazione della domanda mentre, per la valutazione della consistenza del patrimonio mobiliare si farà riferimento alle certificazioni rilasciate ai richiedenti dagli istituti finanziari e/o di credito che attestino la situazione patrimoniale del nucleo familiare con riferimento al 31 dicembre dell'anno precedente e che siano disponibili al momento dell'abbinamento dell'alloggio.

E', inoltre, stabilito il seguente ulteriore criterio di verifica delle condizioni di stabilità economica della locazione da parte dei potenziali Utilizzatori:

- nel nucleo familiare richiedente deve essere presente almeno un soggetto percipiente reddito da lavoro autonomo o da contratto di lavoro a tempo indeterminato ovvero, a tempo determinato la cui durata residua, al momento della stipula del contratto di locazione, sia di almeno 6 mesi. Tale criterio di sostenibilità, per i lavoratori dipendenti, sarà verificato al momento dell'abbinamento dell'alloggio mediante produzione, da parte del nucleo familiare richiedente, del contratto di lavoro, ovvero dell'ultima busta paga disponibile nella quale sia indicata la tipologia del contratto di lavoro nonché la sua eventuale scadenza. Per i lavoratori autonomi, il soddisfacimento del criterio sarà dimostrato dall'iscrizione alla CCIAA e dalla presentazione dell'ultima dichiarazione dei redditi.

Qualora non sia possibile soddisfare tutte le domande in relazione all'offerta di alloggi, saranno applicati i seguenti criteri di priorità:

- all'ISEE più basso;
- poi, al n. di minori presenti nel nucleo;
- poi, alla presenza di disabili con un grado di invalidità superiore al 67%;
- poi, giovani coppie, con almeno uno dei due componenti di età inferiore ai 35 anni;
- poi, all'anzianità della domanda.

La fase di assegnazione non segue graduatorie rigidamente predeterminate, ma è finalizzata a definire il miglior incrocio tra offerta e domanda, sia con riferimento alle condizioni di sostenibilità sopra esposte, sia con riferimento alle oggettive condizioni dei nuclei famigliari che hanno richiesto l'accesso al Programma.

E', in ogni caso, lasciata al proprietario la facoltà di proporre direttamente un Utilizzatore, fermi restando i requisiti di cui al presente articolo, ovvero di valutare, entro ragionevoli limiti, le proposte di assegnazione da parte dell'Agenzia.

Laddove, all'esito della due diligence tecnica preliminare alla stipula del contratto, dovesse emergere la necessità di procedere a lavori di manutenzione di modesta entità, il contratto di locazione dovrà prevedere il differimento della propria esecuzione per un termine congruo all'esecuzione di questi ultimi, comunque non superiore a 120 giorni.

4.3 IMPEGNI DEGLI UTILIZZATORI

Gli Utilizzatori, per tutta la durata del contratto di locazione, si impegnano:

- alla corretta e diligente conduzione dell'alloggio, unicamente per il proprio nucleo familiare;
- al rispetto di quanto stabilito nei regolamenti condominiali;
- al puntuale pagamento del canone di locazione, delle spese condominiali e delle eventuali utenze comuni;
- alla manutenzione ordinaria dell'alloggio assegnato, con particolare riguardo ai controlli previsti per legge dell'impianto termoidraulico;
- al rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento locale;
- alle altre obbligazioni previste dal Codice civile in materia di locazione.

Il mancato assolvimento degli impegni costituisce motivo di risoluzione contrattuale in danno dell'Utilizzatore.

4.4 BENEFICI PER GLI UTILIZZATORI

Agli Utilizzatori non è richiesto il versamento di un deposito cauzionale alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Al fine di ricondurre il rapporto canone/reddito entro soglie di maggiore sostenibilità per gli Utilizzatori, il Programma mette, inoltre, a disposizione degli Utilizzatori risorse a fondo perduto per calmierare ulteriormente il canone di locazione.

Fermi restando i vincoli relativi al canone massimo riconoscibile nell'ambito del Programma, e quelli relativi ai rapporti massimi tra canone e reddito familiare netto del potenziale nucleo familiare assegnatario, gli Utilizzatori, in relazione all'ISEE e al reddito familiare netto, possono beneficiare di una riduzione sul canone di locazione dell'alloggio assegnato nei limiti sotto definiti:

FASCIA	RIDUZIONE CANONE
$9.360 < \text{ISEE} \leq 20.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 15% sul reddito familiare netto
$20.000 < \text{ISEE} \leq 35.000$	Il canone è ridotto fino ad una incidenza del 20% sul reddito familiare netto

La riduzione del canone di locazione è operata direttamente dall'Agenzia, utilizzando le risorse regionali disponibili a fondo perduto fino al raggiungimento dei rapporti percentuali sopra indicati, e comunque entro un massimale di riduzione annua pari a:

FASCIA	MASSIMALE RIDUZIONE CANONE
$9.360 < ISEE \leq 20.000$	2.000 euro
$20.000 < ISEE \leq 35.000$	1.500 euro

L'importo di riduzione del canone a carico del Programma è versato direttamente al proprietario, trimestralmente in via anticipata, da parte dell'Agenzia (semestralmente, in via anticipata, in caso di riduzione del canone di almeno il 15% da parte del proprietario).

L'Utilizzatore può avvalersi dei benefici di cui al Programma con le seguenti limitazioni:

- integralmente, per la intera durata del primo contratto di locazione e del primo rinnovo (3 anni + 2 anni);
- con una riduzione del 50% per al massimo 1 successivo rinnovo (+2).

A partire dal terzo rinnovo (ottavo anno e seguenti) non sono ulteriormente riconosciuti a favore dell'Utilizzatore i sopra descritti contributi.

5. DURATA DEL PROGRAMMA

La durata del Programma è commisurata alle risorse regionali effettivamente disponibili, in ragione della loro progressiva concessione durante la sua attuazione.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

La domanda finalizzata ad essere inseriti nella lista di potenziali inquilini, può essere inoltrata esclusivamente tramite il MODULO ON LINE reperibile sul sito www.acerferrara.it, accessibile mediante registrazione al sito internet di ACER ovvero utilizzando le proprie credenziali SPID o CIE.

L'istanza sarà redatta secondo il modello dell'autocertificazione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e, alla stessa, dovrà essere obbligatoriamente allegato:

- a) copia di valido documento di riconoscimento firmato nel caso in cui non si effettui il log-in utilizzando le proprie credenziali SPID o CIE;
- b) fotocopia del permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo (ex carta di soggiorno) o permesso di soggiorno non inferiore ad un anno, in corso di validità, solo per i cittadini non appartenenti all'UE.

7. CONTROLLI

ACER effettuerà controlli sulle autocertificazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Il richiedente dovrà dichiarare di essere consapevole delle responsabilità penali che assume ai sensi dell'art. 76 del citato D.P.R. n. 445/2000 per falsità negli atti, per dichiarazioni mendaci e per uso di atti falsi.

I controlli potranno essere disposti d'ufficio anche dalla Guardia di Finanza.

Ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., il Responsabile del procedimento, in sede di istruttoria, potrà richiedere il rilascio di dichiarazioni o la rettifica di dichiarazioni o istanze erronee o incomplete e potrà esperire accertamenti tecnici ed ordinare esibizioni documentali, fissando un termine entro il quale adempiere.

8. INFORMATIVA AI SENSI DEL D. LGS. 196/2003 COME MODIFICATO DAL DECRETO LEGISLATIVO 10 AGOSTO 2018, N. 101 E DELL'ARTICOLO 13 DEL REGOLAMENTO UE N. 2016/679

Ai sensi del Codice vigente in materia di protezione dei dati personali e del GDPR 2016/679, nonché degli atti assunti in materia dal Comune di Ferrara, il Titolare del trattamento dei dati personali dei richiedenti l'alloggio attraverso il Servizio di Agenzia è il Comune di Ferrara, mentre ACER Ferrara è responsabile del trattamento dei dati per effetto della sottoscrizione dell'atto di nomina predisposto dal Comune.

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale di ACER Ferrara, specificamente e formalmente autorizzato, utilizzando procedure manuali (es. su supporto cartaceo) e/o attraverso strumenti elettronici e/o telematici nel rispetto delle disposizioni di legge atte a garantire la riservatezza e la sicurezza, nonché l'esattezza, l'aggiornamento e la pertinenza dei dati stessi rispetto ai vincoli imposti dall'atto di nomina a Responsabile del trattamento.

I dati personali dei richiedenti l'alloggio non saranno oggetto di diffusione, ferme restando le comunicazioni effettuate in esecuzione di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalle norme comunitarie. I dati potranno altresì essere comunicati ai soggetti pubblici e privati individuati dalle disposizioni assunte dal Titolare del trattamento e previa autorizzazione da parte dello stesso.

Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Ferrara, mentre il Responsabile del loro trattamento è il sottoscritto Direttore Generale, mail: direttore@acerferrara.it.

Il Responsabile della protezione dei dati è AP&Partners S.r.l., con sede legale in via Cortevicchia n. 3 a Ferrara, mail: rpd@appartners.it, tel. 0532-318261.

9. ALTRE DISPOSIZIONI

Il Responsabile della procedura di cui al presente Avviso, è il Dirigente Responsabile del Servizio Finanziario di ACER FERRARA – Dott. Michele Brandolini.

Per la normativa di dettaglio si rimanda integralmente alle Disposizioni attuative locali del programma, approvate con DGC n. 179 del 19/03/2024 nonché alla DGR n. 960 del 12/06/2023.

Per eventuali informazioni sull'Avviso è possibile telefonare ai seguenti numeri telefonici: 0532/230339 – 0532/230335 dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e martedì dalle 15.30 alle 17.00.

Inoltre, è possibile inviare una mail al seguente indirizzo:
agenzia.locazione@acerferrara.it.

Ferrara, 27/05/2024

**Il Direttore Generale
Dott. Diego Carrara**