

**Oggetto: REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERS), ART. 9. DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL MIX SOCIALE DA REALIZZARE NEL NUOVO FABBRICATO DI ERS DI VIA GUSTAVO BIANCHI.**

## **LA GIUNTA**

### **Premesso:**

- che il Comune di Ferrara è proprietario di n.43 alloggi realizzati in Via Gustavo Bianchi e destinati all'edilizia residenziale sociale (ERS);
- che tali alloggi sono stati realizzati nell'ambito del "Piano nazionale di edilizia abitativa" di cui al DPCM 16 luglio 2009 cofinanziato dalla Regione Emilia Romagna con le risorse di cui alla DG.R.1711/2010;
- che, con Delibera P.G. 738735/2016, adottata ai sensi di quanto previsto dalla concessione gestionale approvata con DCC 117813/2014, la Giunta ha approvato un'apposita concessione gestionale con la quale è stato conferito ad ACER Ferrara l'incarico di commercializzare gli alloggi di Gustavo Bianchi, con la gestione di tutte le procedure amministrative finalizzate:
  - ✓ alla raccolta ed al controllo delle domande di assegnazione;
  - ✓ alla predisposizione della proposta di graduatoria (provvisoria e definitiva) da sottoporre all'approvazione del Comune;
  - ✓ alla proposta di abbinamento nucleo/alloggio;
  - ✓ alla contrattualizzazione;
  - ✓ alla gestione del rapporto locativo.

### **Premesso altresì che**

- l'attività convenzionata che ACER è chiamata a svolgere, deve rispettare quanto stabilito dal regolamento comunale in materia di ERS approvato con delibera P.G. 124067/2015 dal Consiglio Comunale;
- che già in fase di prima commercializzazione degli alloggi e di raccolta delle domande di assegnazione ACER aveva evidenziato alcuni dubbi interpretativi in ordine al testo approvato dal Consiglio, dubbi ai quali il Consiglio stesso con propria Delibera P.G. 21313/2016, ha dato

risposta, introducendo al testo già licenziato alcune specifiche interpretative ed alcune integrazioni, consistenti rispettivamente:

- nella specifica interpretativa da dare all'art. 3 lettera F.1, il quale ora precisa che **la soglia minima di reddito - per presentare domanda di assegnazione di un alloggio ERS - deve essere calcolata tenuto conto del valore ISEE del nucleo familiare richiedente sommato al valore del canone di locazione annuo indicato nell'attestazione ISEE....);**
- nell' integrazione dell'art. 3, lett. f), penultimo comma, cui è stato inserito il seguente capoverso: **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 familiare richiedente alloggio di nuova formazione;**
- nell'integrazione dell'art. 3 lett e) in tema di limitazioni alla titolarità di diritti reali su immobili agibili ad uso abitativo ubicati nel territorio provinciale di Ferrara, inserendo la previsione per cui il requisito dell'impossidenza (come specificato dalla stessa lettera e) viene richiesto per 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 quale risulta dall'ISEE ISEE.

#### **Dato atto che**

- con Determina Dirigenziale P.G. 71317/2016, è stata approvata la graduatoria provvisoria di assegnazione dei richiedenti alloggio ERS, a cui dovrà fare seguito quella definitiva;
- la Determina sopracitata è esecutiva dal 22/06/2016 e nel termine previsto dalla stessa (20gg) non sono pervenuti ricorsi;
- l'art. 9 del Regolamento di assegnazione degli alloggi ERS prevede che l'abbinamento nucleo/alloggio sia fatto tendenzialmente tenendo conto della matrice sociale, di cui alla Delibera del Consiglio comunale P.G.33878/2013;
- il medesimo art. 9 autorizza la Giunta a rivedere con proprio atto il mix sociale in base alla tipologia del finanziamento in forza del quale è stato realizzato l'intervento edilizio;
- la graduatoria provvisoria, in termini di matrice sociale, evidenzia questa situazione:

#### **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO ERS**

Le domande presentate ed oggetto di prima istruttoria da parte di ACER sono state n. 208; delle 208 domande presentate: 135 sono state ammesse - 73 sono state escluse.

Delle 135 domande ammesse: 121 non hanno riserva - 14 hanno una riserva da sciogliere

Le 121 domande ammesse senza riserva da sciogliere, alla luce di quanto previsto dalla DCC 33787/2013 in materia di matrice sociale, possono così essere raggruppate:

#### **COMPOSIZIONE NUCLEI RICHIEDENTI**

FAMIGLIE n.68 domande (n. 31 sono le giovani coppie), pari al 56.2%

ANZIANI n.17 domande, pari al 14%

SINGLE n. 36 domande, pari al 29.8%

#### **PROVENIENZA NUCLEI RICHIEDENTI**

ITALIANI 99 domande, pari al 81.8%

STRANIERI 22 domande, pari al 18.2%

Tra le domande non è presente la categoria "fragili" perché l'ers non è la risposta abitativa adeguata alle esigenze di questi nuclei.

- il finanziamento pubblico in forza del quale l'intervento edilizio di via Gustavo Bianchi è stato realizzato consente ai Comuni (art. 7 Allegato A DGR 1865/2010) di prevedere, nell'ambito delle procedure di assegnazione degli alloggi ers, priorità o particolari attenzioni in relazione al soddisfacimento del bisogno di abitazione per specifiche categorie di cittadini:

- nuclei familiari a basso reddito
- giovani coppie a basso reddito
- anziani in condizioni economiche disagiate
- studenti fuori sede
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio o in possesso dei requisiti di cui all'art.1 L.9/2007
- immigrati regolari a basso reddito residenti almeno 10 anni sul territorio nazionale o da almeno 5 nella medesima regione;
- che queste priorità sono state considerate dal Consiglio al momento dell'approvazione del Regolamento nel declinare le varie tipologie di punteggio;
- gli alloggi disponibili per le assegnazioni sono n. 43 di cui : n. 21 con 2 stanze letto – n. 22 con 1 stanza letto;

- in sede di verifica dei requisiti autocertificati dai richiedenti, ACER ha effettuato i controlli delle domande inserite nella graduatoria provvisoria, utilizzando i seguenti criteri interpretativi condivisi con l'Amministrazione:

**STABILITA' DEL REDDITO** (requisito di accesso di cui all'art. 3 lettera F del Regolamento ultimo capoverso) : si intende per reddito stabile il reddito proveniente da lavoro a tempo indeterminato, ovvero il reddito proveniente da un lavoro a tempo determinato almeno biennale ovvero il reddito proveniente da lavoro autonomo purchè si tratti di attività iniziata da almeno 1 anno e documentata da almeno un bilancio chiuso, sufficiente a comprovare la stabilità dell'entrata reddituale.

**SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'ALLOGGIO** (requisito di accesso di cui all'art. 3 lettera F del Regolamento ultimo capoverso): si intende che tale verifica vada effettuata tendenzialmente prima della attribuzione del punteggio provvisorio (in analogia a quanto previsto dalla convenzione gestionale sottoscritta con ASP per la raccolta e l'istruttoria delle domande di sostegno all'emergenza abitativa, convenzione approvata con DGC 42779/2014, in forza della quale i controlli sul reddito dei nuclei che richiedono di accedere al sostegno per l'emergenza abitativa vengono fatti in maniera preventiva, al fine di verificare l'incidenza tra canone di locazione/mutuo e reddito); tuttavia data l'esigenza di commercializzare gli alloggi e di rispondere, nel contempo, al bisogno di casa delle famiglie, si è deciso - nel caso di specie - di privilegiare l'uscita della graduatoria provvisoria spostando l'effettuazione della verifica ad un momento successivo all'attribuzione del punteggio provvisorio, ma sempre antecedente all'assegnazione dell'alloggio. Coloro che non hanno il requisito dell'incidenza del 40% rimarranno inseriti in graduatoria ma non avranno alcun abbinamento.

**MANCATA PRODUZIONE, DA PARTE DEI RICHIEDENTI, DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DA ACER AI FINI DEL CONTROLLO SULLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO:** si intende che tali nuclei rimangano inseriti nella graduatoria definitiva senza il punteggio legato alla condizione del reddito, in quanto condizione di punteggio non verificata né verificabile.

**DICHIARAZIONE ISE ISEE MENDACE:** si intende che tale nuclei, che hanno reso una dichiarazione ise isee non corretta, non avendo ancora conseguito una prestazione sociale agevolata debbano essere ricontattati a brevissimo da ACER per poter far luogo a ravvedimento operoso in quanto la dichiarazione non veritiera resa con la domanda non esclude che gli stessi abbiano comunque titolo per accedere alla prestazione richiesta.

**DECORRENZA DELLE LOCAZIONI:** si intende che, approvata la graduatoria definitiva ed adottati da parte del Comune gli atti di assegnazione entro il prossimo mese di agosto 2016, le locazioni andranno a decorrere presumibilmente dal 1° settembre 2016. Potrà essere ammessa come deroga che alcuni nuclei abbiano una decorrenza della locazione al 1° ottobre 2016 in considerazione dei tempi necessari a disdettare la precedente locazione. A tal fine con proprio atto la Giunta andrà a modificare le previsioni di entrata di cui alla DGC 73875/2016 allineandone il contenuto a quanto previsto con il presente atto.

**STANDARD ABITATIVO:** si intende che, come da previsione letterale del Regolamento di assegnazione ERS, l'abbinamento nucleo/tipologia di alloggio venga effettuato d'ufficio;

ai fini di una corretta gestione del patrimonio ERS ai nuclei composti da 1/2 componenti verranno abbinati alloggi di metratura più piccola, con n.1 stanza da letto, fatte salve le seguenti deroghe:

- a) comprovati problemi sanitari che rendono necessarie n.2 stanze da letto;
- b) nucleo monogenitoriale con situazione di promiscuità: figlio/figlia di almeno 12 anni.

Gli alloggi con n. 2 stanze da letto invece saranno destinati ai nuclei formati da 3/4 componenti.

Ai nuclei, inseriti in graduatoria, formati da n.5/6 componenti, stante la previsione di cui all'art. 39 lettera B del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità (che a sua volta fa proprie le previsioni di cui al DM 5 luglio 1975; ... *per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile (al netto dei locali accessori) non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, e di mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14*) non verranno proposti abbinamenti nello stabile di Via Gustavo Bianchi.

Tali nuclei rimarranno comunque in graduatoria.

**RISPETTO DELLA MATRICE SOCIALE:** si intende che si assume come parametro tendenziale quello di cui alla DCC 33878/2013, delibera nella quale si ribadisce il necessario rispetto della graduatoria.

Considerata la composizione della graduatoria nonché la necessità di rispettare lo standard abitativo come definito dal Regolamento comunale di Igiene e Sanità, fatte salve le deroghe ammesse sullo standard abitativo sopra specificate, l'abbinamento nucleo/tipologia di alloggio, determina le seguenti percentuali:

**ALLOGGI CON N.2 CAMERE LETTO: TOT 21 da abbinare a**

-n. 18 nuclei da 3/4 persone

-n. 3 nuclei da 1/2 persone che si trovano in una delle situazioni per le quali è consentita la deroga (comprovati problemi sanitari che rendono necessarie n. 2 stanze da letto; nucleo monogenitoriale con situazione di promiscuità: figlio/figlia di almeno 12 anni).

**ALLOGGI CON N.1 CAMERA LETTO: TOT 22 da abbinare a**

-n. 22 nuclei da 1/2 persone.

In base all'abbinamento sopra deciso, sarà realizzato il seguente mix sociale:

FAMIGLIE ASSEGNATARIE N. 28 di cui 17 giovani coppie, ovvero il 65%

ANZIANI N. 13 ovvero il 30%

SINGLE N. 2, ovvero il 5%

In ordine alla provenienza geografica, le percentuali derivanti dagli abbinamenti sopra detti sono le seguenti:

ITALIANI: N. 35 nuclei, pari al 81.4%

STRANIERI: N. 8 nuclei, pari al 18.6%

## SITUAZIONE DELLE DOMANDE

## ABBINAMENTI PROPOSTI

| COMPOSIZIONE NUCLEI RICHIEDENTI                                      | COMPOSIZIONE NUCLEI RICHIEDENTI                                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| FAMIGLIE n. 68 domande (n. 31 sono le giovani coppie), pari al 56.2% | FAMIGLIE ASSEGNATARIE N. 28 di cui 17 giovani coppie), ovvero il 65% |
| ANZIANI n. 17 domande, pari al 14%                                   | ANZIANI N. 13 ovvero 30%                                             |
| SINGLE n. 36 domande, pari al 29.8%                                  | SINGLE N. 2 ovvero il 5%                                             |

| PROVENIENZA NUCLEI RICHIEDENTI      | PROVENIENZA NUCLEI RICHIEDENTI        |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ITALIANI 99 domande, pari al 81.8%  | ITALIANI: N. 35 nuclei, pari al 81.4% |
| STRANIERI 22 domande, pari al 18.2% | STRANIERI: N. 8 nuclei, pari al 18.6% |

Tutto ciò premesso

VISTI pareri favorevoli, rispettivamente espressi dal Dirigente del Servizio Patrimonio proponente e dal Responsabile di Ragioneria in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile (art. 49 del D.Lgs. 267/2000);

VISTI gli atti;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

### DELIBERA

1. di approvare -per la realizzazione del mix sociale da realizzare nel nuovo fabbricato di ERS di proprietà comunale sito in Via Gustavo Bianchi - i criteri di cui appresso, già condivisi con ACER Ferrara quale soggetto incaricato giusta convenzione gestionale approvata con DGC P.G. 738735/2016;
2. di approvare di conseguenza le seguenti specifiche per la redazione della graduatoria definitiva di assegnazione e per gli abbinamenti nucleo/tipologia di alloggio:

a. **STABILITA' DEL REDDITO** (requisito di accesso di cui all'art. 3 lettera F del Regolamento ultimo capoverso) : si intende per reddito stabile il reddito proveniente da lavoro a tempo indeterminato, ovvero il reddito proveniente da un lavoro a tempo determinato almeno biennale ovvero il reddito proveniente da lavoro autonomo purchè si tratti di attività iniziata da almeno 1 anno e documentata da almeno un bilancio chiuso, sufficiente a comprovare la stabilità dell'entrata reddituale;

b. **SOSTENIBILITA' ECONOMICA DELL'ALLOGGIO** (requisito di accesso di cui all'art. 3 lettera F del Regolamento ultimo capoverso): si intende che tale verifica vada effettuata tendenzialmente prima della attribuzione del punteggio provvisorio (in analogia a quanto viene fatto da ASP per i controlli sul reddito dei nuclei che richiedono di accedere al sostegno per l'emergenza abitativa, al fine di verificare l'incidenza tra canone di locazione/mutuo e reddito); tuttavia data l'esigenza di commercializzare gli alloggi e

rispondere, nel contempo, al bisogno di casa delle famiglie, si è deciso nel caso di specie di privilegiare l'uscita della graduatoria provvisoria spostando l'effettuazione della verifica ad un momento successivo all'attribuzione del punteggio provvisorio, ma sempre antecedente all'assegnazione dell'alloggio; coloro che non hanno il requisito dell'incidenza del 40% rimarranno inseriti in graduatoria ma non avranno alcun abbinamento;

**c. MANCATA PRODUZIONE, DA PARTE DEI RICHIEDENTI, DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DA ACER AI FINI DEL CONTROLLO SULLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE DI ATTO NOTORIO:** si intende che tali nuclei rimangono inseriti nella graduatoria definitiva senza il punteggio legato alla condizione del reddito, in quanto condizione di punteggio non verificata né verificabile;

**d. DICHIARAZIONE ISE ISEE MENDACE:** si intende che tale nuclei, che hanno reso una dichiarazione ise isee non corretta, non avendo ancora conseguito una prestazione sociale agevolata debbano essere ricontattati a brevissimo da ACER per poter far luogo a ravvedimento operoso in quanto la dichiarazione non veritiera resa con la domanda non esclude che gli stessi abbiano comunque titolo per accedere alla prestazione richiesta;

**e. DECORRENZA DELLE LOCAZIONI:** si intende che, approvata la graduatoria definitiva ed adottati da parte del Comune gli atti di assegnazione entro il prossimo mese di agosto 2016, le locazioni andranno a decorrere presumibilmente dal 1° settembre 2016. Potrà essere ammessa come deroga che alcuni nuclei abbiano una decorrenza della locazione al 1° ottobre 2016 in considerazione dei tempi necessari a disdettare la precedente locazione. A tal fine con proprio atto la Giunta andrà a modificare le previsioni di entrata di cui alla DGC 73875/2016 allineandone il contenuto a quanto previsto con il presente atto;

**f. STANDARD ABITATIVO:** si intende che, come da previsione letterale del Regolamento di assegnazione ERS, l'abbinamento nucleo/tipologia di alloggio venga effettuato d'ufficio; ai fini di una corretta gestione del patrimonio ERS ai nuclei composti da 1/2 componenti verranno abbinati alloggi di metratura più piccola, con n.1 stanza da letto, fatte salve le seguenti deroghe:

☐ comprovati problemi sanitari che rendano necessarie n.2 stanze da letto;

☐ nucleo monogenitoriale con situazione di promiscuità: figlio/figlia di almeno 12 anni.

Gli alloggi con n.2 stanze da letto invece saranno destinati ai nuclei formati da 3/4 componenti.

Ai nuclei, inseriti in graduatoria, formati da n.5/6 componenti, stante la previsione di cui all'art. 39 lettera B del vigente Regolamento Comunale di Igiene e Sanità (che a sua volta fa proprie le previsioni di cui al DM 5 luglio 1975; ... *per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile (al netto dei locali accessori) non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, e di mq 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14*) non verranno proposti abbinamenti nello stabile di Via Gustavo Bianchi.

Tali nuclei rimarranno comunque in graduatoria.

**g. RISPETTO DELLA MATRICE SOCIALE:** si intende che si assume come parametro tendenziale quello di cui alla DCC 33878/2013 delibera nella quale si ribadisce il necessario rispetto della graduatoria.

Considerata la composizione della graduatoria nonché la necessità di rispettare lo standard abitativo come definito dal Regolamento comunale di Igiene e Sanità, fatte salve le deroghe ammesse sullo standard abitativo sopra specificate, l'abbinamento nucleo/tipologia di alloggio, determina le seguenti percentuali:

**ALLOGGI CON N.2 CAMERE LETTO: TOT 21 da abbinare a**

-n. 18 nuclei da 3/4 persone

-n. 3 nuclei da 1/2 persone che si trovano in una delle situazioni per le quali è consentita la deroga (comprovati problemi sanitari che rendono necessarie n. 2 stanze da letto; nucleo monogenitoriale con situazione di promiscuità: figlio/figlia di almeno 12 anni).

**ALLOGGI CON N.1 CAMERA LETTO: TOT 22 da abbinare a**

-n. 22 nuclei da 1/2 persone .

In base all'abbinamento autorizzato, sarà realizzato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento di assegnazione alloggi ers approvato con DCC 21313/2015, il seguente mix sociale:

**FAMIGLIE ASSEGNATARIE N.28** (di cui 17 giovani coppie) ovvero il 65%

**ANZIANI N. 13** ovvero il 30%

**SINGLE N. 2** ovvero il 5%

In ordine alla provenienza geografica, le percentuali derivanti dal mix sociale sopradetto, sono le seguenti:

**ITALIANI: N. 35 nuclei**, pari al 81.4%

**STRANIERI: N. 8 nuclei**, pari al 18.6%

3. di approvare dunque, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi ers sopracitato, il seguente mix sociale da realizzare nel fabbricato di edilizia residenziale pubblica sito in via Gustavo Bianchi:

#### SITUAZIONE DELLE DOMANDE

#### ABBINAMENTI PROPOSTI

| COMPOSIZIONE NUCLEI RICHIEDENTI                              | COMPOSIZIONE NUCLEI RICHIEDENTI                         |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| FAMIGLIE n. 68 domande (n. 31 giovani coppie), pari al 56.2% | FAMIGLIE N. 28 (di cui 17 giovani coppie) ovvero il 65% |
| ANZIANI n. 17 domande, pari al 14%                           | ANZIANI N. 13 ovvero il 30%                             |
| SINGLE n. 36 domande, pari al 29.8%                          | SINGLE N. 2 ovvero il 5%                                |

| PROVENIENZA NUCLEI RICHIEDENTI      | PROVENIENZA NUCLEI RICHIEDENTI        |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ITALIANI 99 domande, pari al 81.8%  | ITALIANI: N. 35 nuclei, pari al 81.4% |
| STRANIERI 22 domande, pari al 18.2% | STRANIERI: N. 8 nuclei, pari al 18.6% |

4. di dare atto che copia del presente provvedimento verrà trasmessa alla Regione Emilia Romagna in quanto ente sottoscrittore dell'Accordo di Programma in forza del quale l'intervento edilizio di Via G. Bianchi è stato realizzato;

5. di dare atto che per tutta l'attività amministrativa e tecnico-gestionale che sarà svolta da ACER in conseguenza del presente atto è già stata riconosciuta all'Azienda la copertura dei costi di gestione come da convenzione gestionale approvata con DGC 73835/2016;

6. di dare atto che con separato atto, da adottare a breve, si provvederà ad allineare le previsioni di entrata a quanto previsto dai criteri interpretativi contenuti nella presente delibera, considerato che l'inizio delle locazioni viene posticipato ai primi di settembre per consentire alle famiglie che andranno in assegnazione di dare le disdette alle eventuali locazioni in corso;

7. di dare atto che il Responsabile di Procedimento è la Dott.ssa A. Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio;

8. di dichiarare il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta, immediatamente eseguibile stante la necessità di formalizzare al più presto la graduatoria definitiva ed i conseguenti abbinamenti nucleo/tipologia alloggio.

Il Sindaco  
Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale  
Ornella Cavallari