

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

Consiglio di Amministrazione
del 28.04.2022 n. 365.

OGGETTO 19

UNITA' ORGANIZZATIVA: SERVIZIO GESTIONE IMMOBILIARE
REDATTORE: NICOLETTA PRETI
RESPONSABILE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA: MALAGUTI ELISABETTA
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: MINARINI CINZIA
OGGETTO: ORIENTAMENTO IN MATERIA DI SELEZIONE DEI CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI IN PROPRIETA' DEL GRUPPO ACER; PRINCIPI ED INDICAZIONI PER I PROSSIMI AVVISI PUBBLICI.
CIG: // CUP: //
SPESA NETTA: //
SPESA LORDA: //
COPERTURA ECONOMICA: //
IMPORTO LAVORI: //
IMPORTO QUADRO ECONOMICO: //
FONTE DI FINANZIAMENTO: //
EVENTUALE PRECEDENTE PROVVEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA SPESA: //
IMPORTO INCARICO ORIGINARIO (NEL CASO DI ESTENSIONE DI INCARICHI PROFESSIONALI): //

Il Presidente illustra l'argomento in oggetto, dopodiché mette in votazione la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE

VISTA la delibera del Consiglio di Amministrazione n. 332 del 27/11/2019, ogg. 6, recante "*Orientamento in materia di selezione dei conduttori degli alloggi in proprietà Acer Bologna e i nuovi principi ed indicazioni per i prossimi avvisi pubblici*", tesa a superare la metodologia precedentemente delineata dal regolamento comunale, molto onerosa e poco efficace. VISTO che tale delibera contiene alcune indicazioni di natura sperimentale e che sono trascorsi 2 anni dalla sua entrata in vigore, occorre aggiornare le linee guida in essa contenute, anche alla luce dell'esperienza maturata con gli avvisi ACERBO_01_2020, ACERBO_02_2021 e Calmierato Imola; VISTO che la citata delibera, tra le varie indicazioni, ritiene che la domanda di alloggio sia valida per singolo avviso, al fine di evitare scorrimenti di graduatorie per lunghi periodi, determinando la chiamata di nuclei le cui condizioni soggettive e oggettive si potrebbero essere nel frattempo sostanzialmente modificate;

CONSIDERATO che, per ottimizzare ed migliorare la procedura di selezione dei conduttori, la graduatoria una volta approvata potrà essere utilizzata entro l'anno solare a scorrimento per l'assegnazione degli alloggi che nelle more si renderanno disponibili, anche se non espressamente indicati nell'avviso;

CONSIDERATO che in particolare Acer Bologna intende svolgere il proprio ruolo di ente attuativo delle politiche abitative locali continuando a mettere a disposizione delle famiglie percettrici di redditi intermedi e solvibili gran parte del proprio patrimonio abitativo disponibile e di locazione permanente ubicato principalmente nel Comune di Bologna;

CHE l'Azienda intende riservarsi la possibilità di individuare con successivi provvedimenti motivati specifici immobili da destinare alla vendita, a particolari progettualità o comunque a finalità compatibili con i propri scopi statuari e istituzionali;

CHE, in particolare, Acer Bologna ha facoltà di stipulare con Enti, Istituzioni e Associazioni del territorio metropolitano apposite convenzioni per il perseguimento di interessi pubblici compatibili con i propri scopi statuari, mettendo a disposizione annualmente un certo numero di alloggi del proprio patrimonio disponibile, ripristinati o ripristinabili in base ai budget disponibile;

CHE il numero massimo di tali alloggi è fissato complessivamente in 10 unità immobiliare da destinare indicativamente metà a Enti e Istituzioni e l'altra metà ad Associazioni e realtà del terzo settore;

CHE tale disponibilità massima potrà essere modificata, con apposito successivo provvedimento motivato del Presidente;

RITENUTO, in particolare, per le Associazioni e realtà del cd Terzo settore dell'Area Metropolitana di Bologna di procedere dal 2023 nel modo seguente:

pubblicizzare e avviare una volta all'anno, la raccolta delle manifestazioni di interesse rispetto agli alloggi resi disponibili da Acer Bologna e da destinare a progettualità abitative con priorità a finalità dedicate e di valorizzazione dell'accompagnamento all'abitare, in linea con le nostre previsioni statuarie;

di valutare le manifestazioni pervenute in base alle conformità delle progettualità proposte, alle previsioni normative, regolamentari e statuarie vigenti e all'ordine di arrivo al nostro protocollo;

CHE occorre monitorare le convenzioni e le progettualità già in corso per verificarne il completo utilizzo degli alloggi resi disponibili;

CHE, trascorsi almeno 24 mesi dalla sottoscrizione della progettualità e verificata la non completa locazione degli alloggi messi a disposizione, verrà comunicata agli interessati il venir meno di tale disponibilità da parte dell'Azienda;

CHE, nelle prossime convenzioni progettuali, verrà inserita una clausola che preveda espressamente che gli alloggi resi disponibili dovranno essere utilizzati e locati entro e non oltre 24 mesi dalla firma dell'atto;

CHE in seguito alla stipulazione delle convenzioni o progettualità con Enti, Istituzioni o Associazioni del territorio metropolitano tali soggetti dovranno stipulare per ciascun alloggio reso disponibile un apposito contratto di locazione ex L 431/98 a canone concordato, di durata e condizioni locative standard per l'Azienda;

CONFERMATO, pertanto, di voler locare gli alloggi di proprietà del gruppo Acer principalmente attraverso una procedura selettiva dei conduttori attraverso avvisi pubblici specifici che riportino in maniera chiara e trasparente le caratteristiche degli immobili resi disponibili, i requisiti di accesso e le modalità di partecipazione da valutarsi specificatamente anche sulla base dei canoni concordati ex L. 431/98 smi e finanziari applicabili;

CHE, in particolare, all'esito dell'esperienza maturata negli anni 2020-2021, si confermano i seguenti punti cardine di riferimento per la procedura di assegnazione degli alloggi non erp di proprietà del gruppo Acer Bologna:

Punto 1) - Avvisi dedicati al patrimonio abitativo disponibile del gruppo ACER Bologna costituito dal:

Alloggi mantenuti in proprietà ex LR 24/2001 smi - inventario lettera c).

Locazione Permanente ex L. n. 560/93 e altri programmi dedicati.

Locazione Permanente Anziani (via Albani, civv. 24-26).

Locazione Permanente Lavoratori Dipendenti (via Barontini civ. 17).

Nuclei sfrattati per finita locazione e/o condizioni di fragilità (Via Marc'Antonio Raimondi civv. 3-5-7).

Ulteriori e diversi incrementi patrimoniali ad uso abitativo.

Scadenza avvisi:

Avvisi annuali con graduatoria valida per l'assegnazione fino al 31 dicembre di ogni anno.

Domanda valida per singolo avviso.

Punto 2) - Avviso pubblico tipo con uno snellimento del procedimento di presentazione delle domande, elaborazione della graduatoria e dell'iter di

assegnazione. Validità massima di un anno della relativa graduatoria definitiva.

Sulla base dei regolamenti vigenti a Bologna e Provincia per le locazioni a canone calmierato, dell'attuale normativa nazionale e regionale e dei principi generali dell'ordinamento giuridico europeo e nazionale sui servizi pubblici, si può ipotizzare un «Regolamento Tipo» che preveda quanto segue.

Requisiti di accesso:

Residenza/Attività lavorativa nel Comune di ubicazione degli alloggi e comuni contermini.

Considerate le attuali dinamiche del mercato del lavoro e i servizi infrastrutturali quali i collegamenti treni e bus, si può estendere il requisito in parola anche ai nuclei con residenza/attività lavorativa nei Comuni contermini a quelli di ubicazione del patrimonio o dell'Area Metropolitana di Bologna.

Cittadinanza

Per i cittadini italiani e comunitari verrà applicata la normativa nazionale ed europea vigente. Per i cittadini extra UE verrà richiesto il permesso di soggiorno UE per lungo soggiornanti. Infatti, il permesso di soggiorno Ue, per soggiornanti di lungo periodo, viene rilasciato al cittadino straniero in possesso, da almeno **5 anni** di un permesso di soggiorno in corso di validità, a condizione che dimostri la disponibilità di un reddito minimo non inferiore all'assegno sociale annuo (pari ad € **6.079,45** nel 2022). Il permesso di soggiorno di tipo biennale ha una durata massima di due anni e il possibile rinnovo è strettamente legato al contratto di lavoro subordinato in corso.

Pertanto, si conferma che nei prossimi avvisi tale requisito verrà circoscritto ai soggiornanti di lungo periodo in quanto la durata del documento è di tipo «illimitato», così da *garantire il diritto di permanenza sul suolo italiano degli aspiranti assegnatari proporzionalmente* alla durata *ex lege* degli *stipulandi* contratti di locazione: 5 anni per i contratti a canone concordato ai sensi dell' art. 3 comma 2 della legge n. 431/98 e 8 anni per i contratti di edilizia agevolata in locazione permanente, dal combinato disposto della normativa nazionale e regionale di riferimento.

Attività lavorativa in corso con contratto di lavoro dipendente/autonomo.

Viene confermata la previsione che i richiedenti saranno ammessi solo in costanza di rapporto di lavoro al momento della domanda, verifica e assegnazione. In linea con il target di riferimento costituito da persone o famiglie percettrici di redditi e che possano sostenere il canone e gli oneri accessori collegati ad

un rapporto di locazione a canoni medi o finanziari ex lege.

Saranno i singoli avvisi a meglio declinare tale requisito anche sulla base del range del canone, di volta in volta, applicabile o di eventuali e specifici vincoli di finanziamento dell'intervento.

Limiti ISE/ISEE.

Attestazione ISEE in corso di validità.

Verranno aggiornati i valori massimi ISE/ISEE di accesso all'edilizia convenzionata, fissati con cadenza normalmente biennale con apposito atto della Regione Emilia Romagna.

Verranno aggiornati i valori minimi ISE/ISEE di accesso, che dovranno comunque tener conto del limite del riconoscimento del basso Isee fissato dal regolamento ERP del Comune di Bologna, attualmente pari ad € 6.000,00=.

I limiti minimi di ISE/ISEE verranno parametrati al canone di locazione degli alloggi che si andranno a proporre negli avvisi pubblici dedicati.

Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili.

Verranno presi a riferimento i parametri fissati dalla normativa nazionale e regionale in materia di edilizia convenzionata e l'art. 6 del vigente regolamento comunale per il canone calmierato per quanto compatibile.

Punto 3) - Assenza di condanne penali definitive iscritte presso il Casellario Giudiziario

Requisito in capo a tutti i componenti il nucleo richiedente alla data di presentazione della domanda, di accesso alla graduatoria e di verifica requisiti.

Il nucleo richiedente dovrà auto-certificare la condizione nella domanda ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 smi e fornire poi la relativa attestazione del Casellario Giudiziario in corso di validità in fase di verifica del requisito.

Punto 4) - Cause ostative alla presentazione della domanda e di ammissione alla graduatoria.

La domanda non potrà essere presentata e verrà comunque esclusa dalla graduatoria da:

chi non possiede i requisiti previsti dal bando e dalla normativa di riferimento;

coloro che hanno già beneficiato di riscatto di un alloggio ERP precedentemente assegnato;

chi ha usufruito di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici per l'acquisto di una casa;

gli occupanti abusivi di una unità immobiliare pubblica, nonché coloro che hanno rilasciato l'unità occupata abusivamente, per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio;

Punto 5) - Condizioni di punteggio

Le domande che verranno presentate nei termini e modi previsti dai singoli avvisi verranno ordinate nella relativa graduatoria secondo i seguenti punteggi tipo:
«Nucleo familiare composto da una coppia di giovani.»

In analogia con la definizione fissata dalla Regione Emilia-Romagna negli ultimi programmi regionali costituisce "coppia di giovani" un nucleo formato da due persone adulte con un'età massima per entrambi di 35 anni, Sposati o già conviventi, in questo caso è necessario essere già anagraficamente residenti insieme anche ai fini dell'Attestazione ISE/ISEE.

Viene parificata a tale condizione la domanda presentata da una futura coppia di età massima per entrambi di 35 anni, anche ai sensi della legge 20/05/2016, n. 76 e s.m.i. In questo caso entrambi i richiedenti dovranno avere le singole Attestazioni ISE/ISEE, in corso di validità e con valori rientranti nei parametri reddituali richiesti dagli avvisi pubblici dedicati.

«Nucleo familiare composto da coppia di anziani.»

Il nucleo richiedente dovrà essere composto da due persone entrambi di età superiore ai 65 anni.

«Sfratto per finita locazione e condizioni equiparate»

Si fa riferimento alle condizioni già previste dall'art. 8 del regolamento comunale per il canone calmierato vigente, che comprende anche gli assegnatari in alloggi ERP con decadenza emanata per supero dei redditi Ise/Isee previsti dalla DAL 154/2018 smi per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, oltre a possibili sistemazioni precarie.

«Nucleo familiare comprendente uno o più soggetti in situazione di handicap e/o non autosufficienza»

Le condizioni di handicap o non autosufficienza dovranno essere certificate e documentate all'atto della domanda e per la loro definizione si fa riferimento agli artt. 6.1 e 8 del regolamento comunale per il canone calmierato vigente.

Punto 6) - Condizioni per l'assegnazione.

Per poter procedere all'emissione del provvedimento di assegnazione degli alloggi resi disponibili, oltre alla verifica dei requisiti autocertificati, si accerterà:

La solvibilità del nucleo sulla base del valore della «Somma Redditi» riportato da Attestazione ISE/ISEE;

L'attività lavorativa in corso;

Il versamento della somma indicata in avviso a titolo di prenotazione dell'alloggio in assegnazione, da conguagliare con il deposito cauzionale o da trattenere a titolo di penale in caso di mancata presentazione alla stipula del contratto o di consegna chiavi.

I lavori di ripristino degli alloggi verranno eseguiti da ACER Promos Spa e Acer Bologna individuerà un tecnico dedicato e di riferimento per l'Ufficio Assegnazioni, che segua e verifichi le varie fasi di ripristino e le eventuali problematiche manutentive nella fase di avvio del contratto di locazione.

In fase di assegnazione lo **standard abitativo** di riferimento è quello fissato dal DM 5 luglio 1975 tenendo conto delle caratteristiche interne all'alloggio, come il numero dei vani destinati a camera da letto matrimoniale o singola.

Punto 7) - Riserve alloggi.

Prevedere, sulla base del tipo e del numero di alloggi disponibili per ciascun avviso, un'eventuale percentuale di immobili riservati a determinate categorie quali ad esempio:

Lavoratori dipendenti pubblici e/o privati o assimilati.

Nuclei con sfratto per finita locazione.

Nuclei con portatore di handicap motorio per gli alloggi disponibili e fruibili.

Nuclei anziani.

Nuclei assegnatari di alloggi erp in decadenza per supero redditi ex art. 30, lettera f), comma 1, L.R. n. 24/2001 s.m.i.

Coloro che appartengono a tali categorie dovranno fare domanda nei termini e modi indicati nell'avviso e essere in possesso di tutti i requisiti di accesso ivi previsti.

Qualora non pervengano domande ammissibili da parte dei potenziali beneficiari della riserva gli alloggi in quota verranno assegnati secondo le regole generali dell'avviso ai nuclei utilmente collocati in graduatoria.

Punto 8) - Procedura.

Si conferma che negli avvisi verrà prevista una unica convocazione per verifica e proposta alloggio.

La chiusura del procedimento verrà effettuata con una lettera trasmessa per pec o raccomandata in caso di rinuncia all'assegnazione e/o mancata presentazione per la verifica o proposta di assegnazione.

I dettagli inerenti le singole selezioni saranno oggetto di declinazione negli avvisi e verranno sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione di Acer Bologna o di ordinanza presidenziale in caso d'urgenza, previa informazione alle OO.SS.II. firmatarie del protocollo.

RITENUTO di aggiornare l'orientamento espresso con il CdA nr. 332 del 27/11/2019, nei termini sopra indicati; RECEPITO il parere di regolarità tecnica dell'atto espresso della Dirigente del Servizio Gestione Immobiliare;

VISTO il vigente Statuto;

UDITO E RECEPITO il parere di legittimità dell'atto espresso dal Direttore Generale;
all'unanimità e a voti palesi,

d e l i b e r a

1. di approvare l'orientamento per regolamentare l'assegnazione degli alloggi di proprietà del gruppo Acer Bologna destinati al canone calmierato ed alla locazione permanente, con la finalità di snellire e rendere maggiormente efficace il relativo iter amministrativo, come meglio indicato in premessa;
2. di destinare parte del proprio patrimonio disponibile alla vendita, a particolari progettualità rivolte all'accompagnamento all'abitare, attraverso la stipulazione di apposite convenzioni per il perseguimento di interessi pubblici compatibili con i propri scopi statutari e istituzionali, come meglio indicato in premessa;
3. di dare mandato a procedere agli atti successivi necessari al Direttore Generale o, in alternativa, alla Dirigente del Servizio Gestione Immobiliare.