



**CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI PER  
L'AGENZIA PER LA LOCAZIONE DI FIORANO MODENESE,  
FORMIGINE E MARANELLO IN GESTIONE AD ACER  
MODENA.**

Approvato dalla Giunta dell'Unione nella seduta del 25/10/2023 con Deliberazione n. 65.

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1. REQUISITI DI ACCESSO</b> .....	3
<b>2. CRITERI DI PRIORITÀ</b> .....	3
<b>3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE</b> .....	4
<b>4. ISTRUTTORIA, FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA, VERIFICA DEI REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI</b> .....	4
<b>5. CANONE D'USO PER GLI ALLOGGI</b> .....	5
<b>6. DURATA CONTRATTUALE DELLA CONCESSIONE</b> .....	6
<b>7. REVOCA DELLA CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI</b> .....	6
<b>8. MOTIVI DI ESCLUSIONE</b> .....	6

## ***PREMESSA***

I presenti criteri si riferiscono agli alloggi di proprietà pubblica e/o acquisiti da privati in dotazione all'Agenzia per la locazione dell'Unione dei comuni del Distretto Ceramico affidati in gestione ad ACER Modena.

## ***1. REQUISITI DI ACCESSO***

a) Avere la residenza nei Comuni di Fiorano Modenese, Formigine e Maranello da almeno 3 anni continuativi, da parte del richiedente o di un componente del suo nucleo familiare;

b) Essere percettori di reddito da lavoro o titolari di pensione o rendita debitamente documentati, per un importo congruo a garantire il pagamento del canone richiesto;

c) Per i cittadini stranieri, oltre al requisito di cui alla lettera a), essere titolari di carta di soggiorno o regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale ed esercitare una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo. I cittadini non devono essere colpiti da provvedimenti di espulsione come previsto dal Decreto legge 1/11/2007 n. 181 che modifica il Dlgs 6 febbraio 2007, n. 30 ovvero non essere sottoposti alle misure previste dal decreto legge 23 maggio 2008, n. 92 convertito in L. 24.7.2008, n. 125;

d) Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare compreso tra € 3.000,00 e € 25.000,00;

e) I componenti del nucleo richiedente non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto o abitazione sul medesimo alloggio ovunque ubicato e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Per tutti i richiedenti, la titolarità dei diritti sopra indicati è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE, restando nella facoltà dei Comuni disporre eventuali altre forme di controllo. L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

f) Il richiedente o un componente del suo nucleo familiare non deve essere debitore di somme di denaro, nei confronti dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, di tutti i servizi del Comune di residenza e/o della Società patrimoniale a partecipazione unica della stessa Amministrazione, nonché di Acer. La posizione potrà essere sanata al momento della chiamata per la proposta di assegnazione secondo i regolamenti vigenti.

Tutti i requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento della stipula del contratto.

## ***2. CRITERI DI PRIORITÀ***

Sulla base delle condizioni soggettive ed economiche dichiarate dal richiedente nella domanda, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

**A) Residenza alla data di presentazione della domanda, in alloggio che deve essere liberato a seguito di:**

- provvedimento esecutivo di rilascio dell'alloggio;
- verbale di conciliazione giudiziale;
- provvedimento di separazione, omologato dal Tribunale;

- dichiarazione di inagibilità, a seguito di eventi straordinari, dell'intero alloggio abitato con regolare residenza per cause certificate da Soggetto competente che determina l'impossibilità ad uso abitativo dei locali;

**10 punti**

**B) Composizione del nucleo familiare:**

**B1) Nucleo familiare composto da 4 unità e oltre con figli minori a carico** (oltre il 2° per ogni figlio a carico il punteggio viene aumentato di punti 1):

**3 punti**

**B2) Nucleo familiare monogenitoriale** composto da 1 adulto con minore/i o maggiorenne se a carico,;

**5 punti**

**B3) Nucleo familiare composto esclusivamente da anziani di età superiore a 67 anni**

**3 punti**

**B4) Nucleo familiare in cui sia presente un componente con disabilità permanente grave o invalidità pari o superiore al 67%**

**5 punti**

**C) Situazione economica:** in base al valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare richiedente, saranno attribuiti i seguenti punteggi da 0 a 10

Per il punteggio si utilizza la seguente formula:

$(\text{valore ISEE max} - \text{valore ISEE min})/10 = \text{coeff. Fisso}$

Una volta trovato il coefficiente fisso si calcola il punteggio:

$10 - [(\text{valore ISEE nucleo richiedente} - \text{valore ISEE minimo})/\text{coeff. Fisso}] = \text{punteggio}$

**da 0 a 10 punti**

**D) Permanenza sul territorio:**

Residenza anagrafica continuativa sul territorio comunale

- da 5 anni
- da 6 a 10 anni
- oltre 10 anni

**2 punti**

**3 punti**

**5 punti**

**3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

1. Le domande devono essere presentate, previo appuntamento, allo Sportello Sociale del Comune di residenza su modulo appositamente predisposto.

2. Il cittadino può presentare domanda in ogni momento dell'anno. La domanda ha una durata di un anno dalla data di presentazione, fatto salvo l'obbligo di aggiornamento del modello ISEE alla scadenza; in caso di mancata presentazione del modello ISEE la domanda sarà considerata esclusa.

3. Possono presentare domanda per l'accesso alla graduatoria dell'Agenzia per la locazione singoli componenti di un nucleo familiare, in tale caso si applicherà una simulazione del calcolo dell'ISEE per i soli richiedenti.

**4. ISTRUTTORIA, FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA, VERIFICA DEI REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

1. Le domande vengono istruite dal Servizio Politiche abitative e inserite con i punteggi attribuiti in graduatorie distinte per ogni Comune di residenza.

Le graduatorie verranno aggiornate, di norma, ogni 3 mesi e pubblicate sul sito internet dell'Unione.

2. L'assegnazione avviene su chiamata in base all'ordine di graduatoria del proprio comune di residenza ed in relazione alla disponibilità degli appartamenti e alle caratteristiche degli stessi, con particolare riferimento al numero di stanze da letto compatibile con le esigenze del nucleo familiare che ha fatto domanda.

In sede di assegnazione dell'alloggio, si procede alla verifica dei requisiti. In particolare, si richiede la dimostrazione di essere regolarmente percettori di reddito da lavoro o titolari di pensione o di rendita, come indicato al lettera b) dell'art. 1 dei requisiti di accesso, mediante produzione di documentazione giustificativa (ultime buste paga, bilancio di attività di lavoro autonomo e possesso di partita IVA, dichiarazione dei redditi relativa all'anno fiscale precedente dal quale risulti che l'attività di lavoro sia stata svolta con continuità ecc.).

3. Il nucleo familiare individuato non deve essere debitore di somme di denaro, nei confronti dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico, di tutti i servizi del Comune di residenza e/o della Società patrimoniale a partecipazione unica della stessa Amministrazione, nonché di Acer. La posizione potrà essere sanata al momento della chiamata per la proposta di assegnazione secondo i regolamenti vigenti.

4. La perdita anche di un solo requisito, accertata al momento della stipula della concessione, comporta la esclusione dalla graduatoria.

5. L'Ente si riserva la facoltà, sia in sede di istruttoria delle domande che di formazione della graduatoria che al momento di stipula della concessione, di chiedere ai richiedenti, i quali sono tenuti ad adempiervi nei termini e con le modalità fissati tassativamente dall'Ente stesso, a pena di esclusione, ogni documentazione e/o ogni elemento utile, anche integrativo, atti a comprovare la reale situazione dichiarata e/o documentata dal richiedente.

6. Coloro che rifiutano l'alloggio proposto dal Servizio politiche abitative senza comprovata e oggettiva motivazione sono esclusi dalla graduatoria in corso e non possono presentare domanda di assegnazione per 2 anni successivi.

## ***5. CANONE D'USO PER GLI ALLOGGI***

1. Gli alloggi vengono assegnati in uso con concessione amministrativa con un canone pari a quello corrisposto alla proprietà dall'Agenzia per la locazione con il canone stabilito dagli accordi territoriali del Comune se trattasi di alloggio comunale/pubblico messo a disposizione appositamente per le politiche abitative, ad esclusione delle situazioni di cui alle lettere B1), B2) B3) e B4 dell'art.2 dei criteri di priorità per le quali, di norma, il canone deve incidere per una percentuale non superiore al 35% delle entrate a qualsiasi titolo percepite dal nucleo familiare.

Per questi casi l'incidenza dovrà essere aggiornata annualmente, previa verifica del modello ISEE e dei valori presi a riferimento, comprensivi delle entrate percepite dal nucleo familiare a qualsiasi titolo, che il concessionario dovrà presentare entro il 30/04 di ogni anno ai fini dell'adeguamento del canone concessorio dal 1/10 dello stesso anno per i successivi 12 mesi.

2. Le spese relative alle utenze e quelle condominiali sono a carico del concessionario.

3. L'uso dell'alloggio è consentito unicamente ai componenti il nucleo familiare indicato nell'atto di concessione. Per qualsiasi variazione, o ospitalità anche temporanea, dovrà essere presentata apposita e motivata richiesta, soggetta ad autorizzazione dell'Unione e di Acer con cui è stipulato il contratto di concessione.

## ***6. DURATA CONTRATTUALE DELLA CONCESSIONE***

1. La durata della concessione dell'appartamento da parte dell'Agenzia per la locazione all'assegnatario, di norma, ha durata di 3 anni, al termine dei quali – ai fini del rinnovo contrattuale - si procederà alla verifica della permanenza dei requisiti: i requisiti necessari per la permanenza nell'alloggio sono quelli vigenti, al momento della verifica, per l'accesso alla graduatoria dei contratti di garanzia mediante Agenzia per la locazione.

2. Nel caso di scadenza del contratto di locazione fra il proprietario e Acer, o nel caso di necessità di spostamento da parte dell'Ente del nucleo familiare, per motivi legati alla gestione degli alloggi di Agenzia per la locazione, il concessionario è tenuto ad accettare il trasferimento nella nuova soluzione abitativa che sarà individuata dal competente Servizio Politiche abitative e a concorrere alla spesa per il trasloco, nella misura del 50% dell'importo sostenuto da Acer.

3. In caso di mancata riconsegna dell'alloggio alla scadenza o in caso di decadenza dalla concessione per i motivi sopraindicati si procederà con ordinanza che dispone, ove necessario, lo sgombero forzoso.

## ***7. REVOCA DELLA CONCESSIONE DEGLI ALLOGGI***

1. La concessione in uso degli alloggi verrà revocata con conseguente provvedimento di rilascio nei seguenti casi:

- a) mancato o ritardato pagamento del canone per almeno quattro mesi, salvo piani concordati con il Servizio Politiche abitative;
- b) mancato o ritardato pagamento delle spese condominiali alle scadenze stabilite;
- c) grave o ripetuta violazione delle norme stabilite dai regolamenti condominiali;
- d) accertata presenza di persone non componenti il nucleo assegnatario non autorizzate rispetto all'atto di concessione;
- e) uso inadeguato che comporti danni alla funzionalità abitativa dell'alloggio;
- f) mancata accettazione del trasferimento proposto in altro alloggio di Agenzia per la locazione per esigenze del servizio;
- g) in caso di rifiuto di alloggio ERP proposto in fase di assegnazione. Tenuto conto della esigenza di razionale uso del patrimonio ed al fine di favorire il passaggio in alloggi Edilizia Residenziale Pubblica, le concessioni di Agenzia per la locazione per cui è prevista una agevolazione economica del canone concessorio sono revocabili in caso di mancata presentazione – da parte del nucleo familiare - di domanda di accesso a graduatoria ERP.
- h) valore ISEE più elevato di quello previsto per l'accesso all'Agenzia per la locazione.

## ***8. MOTIVI DI ESCLUSIONE DALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA***

1. I nuclei che hanno subito il provvedimento di revoca dell'alloggio di Agenzia Casa, di cui all'art. 7 non possono presentare domanda di assegnazione per i successivi 5 anni dalla data di detto provvedimento.

2. Non possono altresì presentare domanda di assegnazione, per 5 anni dall'esecutività del relativo atto, i nuclei che siano stati dichiarati decaduti dall'assegnazione di alloggio, per le seguenti cause:

- a) abbandono senza gravi motivi dell'alloggio, per oltre 3 mesi, ovvero per averlo sublocato in tutto o in parte o per averne mutato la destinazione d'uso;
- b) aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali o per gravi violazioni del regolamento d'uso;
- c) aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- d) non aver consentito l'accesso all'alloggio agli incaricati da Acer o del Servizio Politiche abitative e agli agenti di polizia municipale per periodiche verifiche ed ispezioni sulla conduzione;
- e) non aver consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio.

3. Non possono, inoltre, presentare domanda di assegnazione per 5 anni, e comunque finché dura la morosità, i nuclei che siano decaduti dall'assegnazione per morosità. Altresì, non possono presentare domanda di assegnazione per 2 anni, i soggetti che non hanno accettato l'assegnazione e non hanno occupato l'alloggio entro i termini indicati dal regolamento.