



Comune di Parma



## BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI, DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) DEL COMUNE DI PARMA

Ai sensi e per gli effetti della Deliberazione di Consiglio Comunale 2019-93 della seduta del 16/12/2019 viene indetto un Bando di concorso pubblico per l'assegnazione in locazione di alloggi di Edilizia residenziale Sociale (ERS).

### Art. 1 – Oggetto

Il presente Bando, sulla base del Regolamento Comunale ERS approvato con DC 2019/93, stabilisce le condizioni, i requisiti e le modalità di assegnazione degli alloggi di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Parma, ad esclusione di quelli definiti nell'Art. 20, comma 2 della Legge Regionale n° 24 del 08/08/2001 e S.m.i. (ERP).

Gli alloggi che costituiscono il patrimonio di ERS sono quelli di proprietà e/o nella disponibilità del Comune di Parma, affidati ad Acer in concessione d'uso e gestione con successivi e specifici atti.

### Art. 2 – Principi e finalità

L'Amministrazione Comunale intende dare attuazione ad una politica di sostegno ai nuclei familiari le cui condizioni economiche siano tali da non consentire l'accesso alla graduatoria ERP per situazioni reddituali oltre i limiti e neppure l'accesso alle locazioni a canone libero di mercato, per situazioni reddituali non sufficienti.

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

Tale Regolamento stabilisce, inoltre, che una quota di alloggi ERS, in misura non superiore al 50% del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Sociale affidato in gestione ad Acer, sia da riservare all'assegnazione nell'ambito di "Progetti Speciali" promossi dal Comune di Parma, rivolti a specifiche categorie di assegnatari (Es. nuove domiciliarità per persone con disabilità, emergenza sfratti, progetto "Casa per Ricominciare", progetto "Donne vittime di violenza", ecc.).

L'assegnazione degli alloggi ERS di cui al precedente comma verrà disposta dal Servizio Sociale in deroga alle Graduatorie ERS e verrà disciplinata da specifiche convenzioni relative ai singoli progetti.

### Art. 3 - Requisiti di accesso

Possono accedere all'assegnazione degli alloggi Ers, con 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 fino all'assegnazione dell'alloggio:

#### A) Cittadinanza (requisito riferito al solo richiedente)

- A.1) il cittadino italiano;
- A.2) il cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- A3) il familiare, di un cittadino dell'Unione Europea, non avente la cittadinanza di uno Stato membro regolarmente soggiornante, di cui all'art.19, del D. Lgs. 6 febbraio del 2007, n. 30;
- A4) il titolare di protezione internazionale, di cui all'art. 2, del D.lgs. 19 novembre del 2007, n.251 e successive modifiche (status di rifugiato e status di protezione sussidiaria);
- A5) il cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;
- A6) il 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) Attività lavorativa (requisito riferito ad almeno un componente del nucleo richiedente)

Alla data di presentazione della domanda ed alla data di assegnazione dell'alloggio, almeno un componente del nucleo familiare richiedente deve essere titolare di contratto di lavoro in corso di validità.

#### C) Residenza. (requisito richiesto al solo residente)

Sono richiesti entrambi i seguenti requisiti:

- C.1) avere residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno 3 anni;
- C.2) avere residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune presso il quale si presenta la domanda.

#### D) non titolarità di diritti reali su alloggi nel territorio provinciale di Parma (requisito riferito a tutti i componenti del nucleo richiedente).

D.1) i componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione sul medesimo alloggio ovunque ubicato 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 ripristino del medesimo alloggio;

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

- il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;

- 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 all'alloggio ERS qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulta almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

#### E) Limiti di Reddito (requisito riferito a tutti i componenti il nucleo richiedente)

E.1) Soglia minima:

Il valore ISEE del Nucleo richiedente non dovrà essere inferiore a:

€ 7.500,00 per i nuclei richiedenti fino a 4 persone;

€ 6.000,00 per i nuclei richiedenti con 5 persone e oltre;

E.2) Soglia massima:

Il valore ISEE del Nucleo richiedente non dovrà essere superiore a € 40.000,00 I suddetti limiti potranno essere aggiornati con atto di Giunta Comunale.

### Art. 4 - Modalità di partecipazione

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante partecipazione al presente Bando di concorso pubblico indetto da Acer con graduatoria aperta, così come meglio precisato al successivo Art. 6.

Il presente Bando di concorso è pubblicato, per almeno 30 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Parma e sul sito internet di Acer.

Le domande di assegnazione di alloggio ERS relative al presente bando e alla formazione della prima Graduatoria dovranno essere presentate direttamente o per posta, con lettera raccomandata, all'Azienda Casa Emilia Romagna - ACER di Parma, Vicolo Grossardi n. 16/a, dal **04/04/2022** fino al **20/05/2022**, negli orari indicati nel modulo di domanda.

Le Graduatorie per l'assegnazione è redatta con le modalità di cui al successivo Art. 6.

### Art. 5 – Modalità di presentazione della domanda di assegnazione

La domanda di assegnazione dell'alloggio, redatta su apposito modulo fornito da Acer, deve indicare:

- a) la cittadinanza e la residenza del richiedente e del proprio nucleo familiare, il luogo ed il nominativo della ditta, impresa o Ente presso cui presta la propria attività lavorativa;
  - b) la composizione del nucleo familiare richiedente (dati anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente);
  - c) Reddito I.S.E. e I.S.E.E. del nucleo richiedente;
  - d) il luogo ed il recapito in cui dovranno essere inviate al richiedente tutte le comunicazioni relative al Bando di concorso;
  - e) Codice Fiscale di tutti i componenti del nucleo richiedente;
  - f) eventuale invalidità;
  - g) Dichiarazione del richiedente relativa alla sussistenza, alla data di presentazione della domanda, di requisiti e condizioni previsti dal presente Regolamento.
- E' facoltà del richiedente allegare alla domanda eventuali ulteriori certificazioni e/o documentazione necessaria a comprovare il possesso delle condizioni e dei requisiti dichiarati.

#### Documenti da allegare alla domanda di assegnazione alloggio ERS:

- a) dichiarazione sostitutiva unica con relativa attestazione dei valori I.S.E. ed I.S.E.E. del nucleo familiare determinato ai sensi del D.P.C.M. n° 159/2013 e s.m.i.
  - b) dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non titolarità del diritto di proprietà, usufrutto o di abitazione, anche pro-quota, su alloggi siti nel territorio della Provincia di Parma;
  - c) copia di un documento di identità in corso di validità del richiedente e dei componenti il nucleo familiare;
  - d) per i richiedenti stranieri, copia di permesso di soggiorno in corso di validità.
- Nel caso di invio per posta, le domande dovranno essere complete della sottoscrizione di colui/colei che ha reso la dichiarazione sostitutiva, allegando fotocopia di un documento valido. Le domande presentate dopo la scadenza del predetto termine saranno escluse dal concorso, intendendosi valide le domande presentate per posta con data di spedizione entro il termine, quale risulta dal timbro postale.
- e) dichiarazione del datore di lavoro che attesti l'esistenza di una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo in corso (sia a tempo indeterminato che a tempo determinato). Tale condizione è riferita ad almeno un componente del nucleo familiare richiedente.

### Art. 6 – Istruttoria delle domande, redazione della graduatorie e ricorsi

Alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, gli uffici di Acer effettueranno l'istruttoria delle domande pervenute e redigeranno la Graduatoria provvisoria di assegnazione, attribuendo i punteggi determinati in base alle dichiarazioni rese dal richiedente nella domanda di assegnazione.

A parità di punteggio, la Graduatoria verrà redatta in ordine di reddito ISEE, partendo dal nucleo richiedente con reddito più basso.

Alla Commissione Tecnica, nominata ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi di E.r.p. è demandata la verifica dei requisiti di assegnazione e l'approvazione della Graduatoria definitiva.

La Commissione redige la **Graduatoria definitiva**, previa effettuazione da parte del Presidente della Commissione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio (a parità di reddito ISEE), anche mediante l'utilizzo di strumentazioni informatiche. La Graduatoria così approvata dalla Commissione, costituisce provvedimento definitivo e sostituisce, a tutti gli effetti, quella precedente.

La Graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché con l'indicazione dei modi e dei termini per il ricorso, dovrà essere pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune e sul sito internet di Acer per almeno 30 giorni consecutivi, nel rispetto ed ai sensi di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di pubblicità, di diffusione delle informazioni delle pubbliche amministrazioni ed in materia di protezione dei dati personali e sensibili (privacy).

### Art. 7 – Criteri per la redazione della Graduatoria

La Graduatoria per l'assegnazione degli alloggi viene redatta in applicazione dei seguenti criteri di attribuzione dei punteggi alle domande pervenute:

#### A) Incidenza canone di locazione / reddito

Richiedente che abiti in un alloggio, con contratto di locazione regolarmente registrato, il cui canone complessivo, al netto degli oneri accessori, riferito all'anno di presentazione della domanda incida:

A.1) in misura pari o superiore al 30% e fino al 45% sul valore ISEE del nucleo richiedente, così come indicato nella Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) allegata alla domanda (al lordo del canone di locazione, cioè non detraendo l'importo del canone): **Punti 4**

A.2) in misura superiore al 45% e fino al 60% sul valore ISEE del nucleo richiedente, così come indicato nella Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) allegata alla domanda (al lordo del canone di locazione, cioè non detraendo l'importo del canone): **Punti 5**

A.3) in misura superiore al 60% sul valore ISEE del nucleo richiedente, così come indicato nella Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) allegata alla domanda (al lordo del canone di locazione, cioè non detraendo l'importo del canone): **Punti 6**

#### B) Composizione del nucleo richiedente

B- 1) nucleo richiedente di due adulti coniugati o conviventi more uxorio (anche nel caso in cui uno dei due abbia residenza anagrafica altrove):

B-1.1) nucleo richiedente con almeno 1 minore a carico (anche in affidamento): **Punti 1**

B-1.2) nucleo richiedente con almeno 2 minori a carico (anche in affidamento): **Punti 2**

B- 2) presenza nel nucleo richiedente di una o più persone con disabilità e/o non autosufficienza in misura superiore al 67%: **Punti 2**

B-3) nucleo richiedente composto da un solo adulto, con uno o più minori a carico (anche in affidamento) che si trovi in una o più delle seguenti condizioni:

B-3.1) con 1 minore: **Punti 2**

B-3.2) con almeno 2 minori: **Punti 3**

B-4) nucleo richiedente composto da un solo adulto, separato o divorziato, con affido dei figli condiviso o assimilabile, che si trovi in una o più delle seguenti condizioni:

B-4.1) nucleo con un minore: **Punti 2**

B-4.2) nucleo con almeno 2 minori: **Punti 3**

B-5) nucleo richiedente composto da almeno una persona di età pari o maggiore a 65 anni: **Punti 2**

Non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui alle condizioni B-1, B-3, B-4 e B-5.

In presenza di più condizioni non cumulabili, viene attribuito il punteggio più favorevole al richiedente.

**C) Priorità di assegnazione degli alloggi oggetto di interventi di "autorecupero".**

Ai richiedenti che abbiano dichiarato in domanda la propria disponibilità ad effettuare interventi di "autorecupero" per il ripristino di alloggi verrà riconosciuta priorità di assegnazione degli alloggi ERS da ripristinare.

L'assegnazione dei suddetti alloggi ai nuclei con priorità riconosciuta, avverrà scorrendo la Graduatoria in ordine di punteggio ed in ragione della superficie e tipologia dell'alloggio stesso, rispetto alla composizione del nucleo richiedente.

**D) Nei limiti del 50% degli alloggi assegnabili nell'anno, è possibile l'assegnazione in deroga con Provvedimento Dirigenziale, per situazioni seguite dal Servizio Sociale territoriale o su proposta dell'ufficio casa, documentate con relazione del Servizio competente.**

#### **Art. 8 – Canoni di locazione degli alloggi**

I canoni di locazione vengono determinati prendendo quale riferimento le modalità di calcolo previste dagli Accordi Territoriali vigenti per il territorio del Comune di Parma (canoni concordati), con una riduzione del canone in misura almeno pari al 30%.

L'applicazione del canone di locazione calmierato è possibile grazie all'utilizzo di risorse ex Art. 36 – L.R. 24/2001 e s.m.i.

La quantificazione dei canoni di locazione (non soggetti ad incremento ISTAT annuale per la durata del contratto) determinati considerando la zona periferica della città, saranno i seguenti:

<b>mq alloggio</b>	<b>Canone mensile a partire da</b>	<b>Canone mensile fino ad un massimo di</b>
<b>fino a 40 mq</b>		<b>€ 198</b>
<b>da 41 a 60 mq</b>	<b>€ 198</b>	<b>€ 258</b>
<b>da 61 a 80 mq</b>	<b>€ 258</b>	<b>€ 311</b>
<b>da 81 a 100 mq</b>	<b>€ 311</b>	<b>€ 365</b>
<b>oltre 100 mq</b>	<b>€ 365</b>	

I canoni di locazione come sopra quantificati non sono comprensivi delle spese condominiali, che verranno quantificate da Acer in sede di assegnazione dell'alloggio.

Eventuali canoni superiori rispetto alla tabella sopraindicata potranno essere previsti solo per alloggi di pregio (ad esempio in centro storico, in classe energetica A o B, ecc.).

#### **Art. 9 – Aggiornamento della Graduatoria**

A seguito della pubblicazione del presente Bando di concorso, la Prima Graduatoria dei richiedenti verrà approvata e pubblicata con le modalità di cui all'at. 6.

Il Bando è aperto; pertanto, dopo la pubblicazione della Graduatoria relativa al presente Bando, sarà possibile presentare domanda di assegnazione nei periodi di apertura del bando.

La Graduatoria verrà aggiornata da Acer, con frequenza **annuale**, sulla base delle nuove domande pervenute.

#### **Art. 10 – Ripristino degli alloggi ERS mediante interventi di Autorecupero**

In accordo con Acer, Il Comune individua, di volta in volta, un elenco di alloggi che possano essere recuperati e/o ripristinati con modalità di "autorecupero", mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Servizio Tecnico di Acer individua puntualmente gli interventi da eseguire e definisce quali debbano essere eseguiti da imprese e/o artigiani specializzati e legittimati ai sensi della vigente normativa e quelli che, invece, possano essere delegati agli aspiranti assegnatari.

A fronte dell'impegno manifestato in domanda dei richiedenti alloggio ERS, riguardo alla propria disponibilità ad effettuare interventi di autorecupero di alloggi ERS, viene loro riconosciuta la priorità di assegnazione degli alloggi di cui all'elenco redatto dal Comune e da Acer.

L'assegnazione degli alloggi oggetto di "autorecupero" ai nuclei con priorità riconosciuta ai sensi del precedente comma, avverrà con le modalità indicate all'Art. 7, Lettera D).

#### **Art. 11 – Controlli**

Il Comune ed Acer possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare la sussistenza e la permanenza dei requisiti e delle condizioni dichiarate nella domanda ed il corretto utilizzo dell'alloggio stesso.

Tali controlli sono effettuati acquisendo d'ufficio le informazioni attestanti quanto dichiarato dal cittadino.

In ogni caso, fatte salve le procedure penali conseguenti l'accertamento di dichiarazioni false, la domanda che contiene tali estremi viene esclusa dalla Graduatoria, salvo il fatto che tali dichiarazioni non comportino alcuna variazione del punteggio conseguito.

#### **Art. 12 – Assegnazione e consegna dell' alloggio**

Scorrendo la Graduatoria, l' Ente Gestore provvede alla verifica, alla data di assegnazione, dei requisiti di accesso dei nuclei aventi diritto di cui all'Art. 3.

L' Ente Gestore convoca gli aventi diritto con lettera Raccomandata A.R., nella quale sono indicati il giorno e la sede in cui l'interessato deve presentarsi per prendere visione dell'alloggio assegnato.

Il procedimento di assegnazione dell'alloggio si perfeziona mediante Provvedimento Dirigenziale del Servizio Welfare.

Il Comune trasmette ad Acer ed agli assegnatari i Provvedimenti Dirigenziali di assegnazione degli alloggi.

Acer convoca gli assegnatari con lettera Raccomandata A.R., nella quale sono indicati il giorno e la sede in cui l'interessato deve presentarsi per sottoscrivere il Contratto di locazione e per concordare le modalità di consegna dell'alloggio e di attivazione delle utenze.

Nel contratto di locazione, oltre a tutte le condizioni e clausole da prevedere in forza delle norme contenute nel Regolamento ERS, deve essere espressa l'accettazione dell'assegnatario di specifica clausola con la quale, in caso di risoluzione di contratto di diritto, autorizzi il Comune ad utilizzare gli strumenti autoritativi di tutela ex Art. 823, comma secondo del C.C. per riottenere la libera disponibilità ed il possesso dell'alloggio.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna, salvo proroga concessa dal Comune a seguito di motivata istanza.

La mancata occupazione dello stesso entro il termine indicato comporta la decadenza dell'assegnazione e la definitiva esclusione dalla Graduatoria.

#### **Art. 13 – Durata dell' assegnazione**

Gli alloggi di ERS vengono assegnati con contratto di locazione a canone calmierato, determinato con le modalità indicate all'Art. 8, la cui durata è di anni 3+2.

Nel caso in cui, alla data di scadenza del contratto di locazione (al 5° anno), il nucleo assegnatario sia ancora in possesso dei requisiti di assegnazione, si potrà procedere al rinnovo del contratto stesso, senza necessità di dover presentare una nuova domanda di assegnazione.

In caso di disdetta del contratto di locazione, la comunicazione dovrà essere trasmessa da Acer all'affittuario con Raccomandata A.R. , almeno 6 mesi prima del termine di scadenza.

#### **Art. 14 – Risoluzione del contratto**

Il contratto di locazione è risolto di diritto, anticipatamente rispetto alla naturale scadenza del contratto di locazione, nei casi di seguito riportati:

Cessione in uso a terzi dell'alloggio;

Inosservanza grave e reiterata delle prescrizioni per l'uso e per la manutenzione dei locali e delle norme previste dal Regolamento d'uso degli alloggi e/o dal Regolamento condominiale;

Gravi inadempienze contrattuali;

Mancato pagamento del canone di locazione oltre la scadenza prefissata di 2 mesi, salvo sottoscrizione di un piano di rientro concordato con Acer e rispettato;

Mancata occupazione stabile e continuativa dell'alloggio;

La risoluzione del contratto è proposta da Acer, approvata con Provvedimento Dirigenziale del Servizio Welfare ed è notificata agli interessati tramite messi notificatori del Comune.

#### **Art. 15 – Requisiti di permanenza**

I requisiti di permanenza sono i medesimi previsti per l'accesso, così come esplicitati nell'Art. 3 del presente bando

Il possesso dei requisiti di permanenza del nucleo familiare assegnatario, verrà effettuato da Acer, con il dovuto anticipo, alla scadenza contrattuale (5 anni).

Nel caso in cui, allo scadere del 5° anno, non sussistano i requisiti di permanenza, non si procederà al rinnovo del contratto di locazione.

#### **Art. 16 – Sanzione per mancato rilascio dell' alloggio**

Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nel Contratto di locazione comporta il pagamento ad Acer di una penale pari al 200% del canone di locazione, così maggiorato per ogni mensilità oltre i termini fissati di scadenza.

Parma, 04/04/2022

Il Direttore A.C.E.R. Parma  
Dott. Italo Tomaselli