



REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI SOGGETTI A CANONE CONVENZIONATO (LEGGE N. 431/98)

(Approvato dal CdA con delibera n. 71 del 17/05/2005 e successivamente modificato con delibere n. 42 del 13/03/2007, n. 64 del 17/04/2007, n. 27 del 09/10/2007, n. 166 del 28/11/2008, n. 22 del 16/02/2011, n. 123 del 28/09/2011, n. 110 del 03/12/2013, n. 31 del 11/03/2014, n. 55 del 25/05/2021, n. 58 del 11/06/2024 e n. 82 del 22/09/2026)

Sommario

Art. 1 – Banca dati sull'emergenza abitativa.	pag 1
Art. 2 – Requisiti soggettivi.	pag 1
Art. 3 – Criteri preferenziali e parametri.	pag 3
Art. 4 – Modalità di assegnazione e stipula del contratto.	pag 3
Art. 5 – Canone di locazione.	pag 4
Art. 6 – Rinnovi.	pag 5
Art. 7 – Accordi per l'utilizzo e l'assegnazione degli alloggi da riattare.	pag 6

Art. 1 – Banca dati sull'emergenza abitativa.

1. È istituita presso AGEc la banca dati sull'emergenza abitativa del Comune di Verona.
2. AGEc può mettere a disposizione di coloro il cui nominativo sia presente nella banca dati alloggi soggetti a canone convenzionato, locati con contratto della durata di quattro anni più quattro.
3. Tali alloggi sono quelli individuati negli allegati A1 e A2 della delibera del consiglio comunale n. 105/96, sottratti all'ambito di applicazione della normativa regionale di settore ed alle relative graduatorie, in virtù dei commi 4 e 5 dell'art. 1 della legge regionale n. 10/96, nonché nell'allegato A alla delibera AGEc n. 22 del 18.02.2003.
4. Gli alloggi contenuti nell'allegato A1 di tale delibera e s.m.i. (case per anziani) sono locati, di norma, a cittadini che abbiano compiuto il sessantacinquesimo anno di età e che non abbiano, nel proprio nucleo familiare, componenti di età inferiore a cinquant'anni fatto salvo il caso in cui nel nucleo familiare siano presenti una o più persone portatrici di handicap riconosciuto in base alla Legge 104/92 art. 3 comma 1 ai quali sia stata riconosciuta una percentuale di invalidità pari o superiore al 74%.
5. Gli alloggi di cui al comma 4 possono comunque essere locati anche a nuclei familiari in emergenza abitativa privi dei requisiti di età previsti al presente articolo, fermo il rispetto dei parametri dettati dal regolamento comunale d'igiene, vigente tempo per tempo.

Art. 2 – Requisiti soggettivi.

1. Per poter essere inseriti nella banca dati aziendale costituita in base all'articolo precedente occorre possedere i seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana ovvero cittadinanza di uno stato appartenente all'Unione Europea ovvero cittadinanza di uno stato extra Unione Europea purché in possesso di carta di soggiorno o di regolare permesso di soggiorno di validità almeno biennale;
 - b) residenza anagrafica nel Comune di Verona o attività lavorativa principale nel Comune di Verona, in regola con le norme che disciplinano il lavoro dipendente od autonomo, al momento di presentazione della domanda.
 - c) il nucleo familiare, o la persona, deve disporre di un reddito documentabile. In caso di reddito da lavoro, esso deve essere percepito in conformità alle norme che disciplinano il lavoro dipendente od autonomo. Il reddito annuo complessivo (al lordo delle imposte) non deve essere superiore ad euro 23.000 se il nucleo familiare è composto dal solo richiedente. Tale limite sarà aumentato di euro 3.000,00 per ogni componente oltre il primo e fino ad un massimo di euro 12.000,00. Inoltre, nella determinazione del limite massimo di reddito sopra citato, si applicherà, per ogni figlio a carico e per ogni componente con disabilità certificata pari o superiore al 67%, una ulteriore detrazione pari ad euro 3.000,00 ovvero pari ad euro 5.000,00 nel caso di situazioni aventi connotazione di gravità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/1992. Qualora il richiedente non risulti percepire un reddito, così come sopra indicato, è possibile accettare garanzie di terzi, che dimostrino di possedere un reddito documentabile; ai fini dell'ammissibilità della domanda, il concorrente deve produrre anche copia dell'ultima attestazione ISEE. Qualora emergano incongruenze tra la situazione reddituale documentata ed il contenuto dell'attestazione ISEE, il concorrente dovrà darne compiuta giustificazione in assenza della quale non sarà possibile procedere con il completamento dell'istruttoria ed alla conseguente proposta di assegnazione. In ogni caso il valore dell'ISEE-ERP, così

come calcolato dagli uffici, non potrà essere superiore al limite, vigente tempo per tempo, previsto dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini della presentazione della domanda.

d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio o parti di essi per i quali il 6% del valore catastale complessivo sia superiore al 50% di una pensione minima INPS annua, ubicato in qualsiasi comune del territorio nazionale;

e) non occupare, né avere occupato in passato, senza averne titolo, un alloggio ERP o altro alloggio in gestione ad AGECEC ovvero averlo dovuto rilasciare in seguito ad inadempimento ovvero a morosità nel pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori derivanti dal contratto di locazione, né aver occupato in qualsiasi forma e/o modo alcuna sede aziendale o spazio aziendale ivi compresi sale d'attesa o androni di fabbricati in gestione ad AGECEC ovvero qualsiasi sede del Comune di Verona;

f) non essere stati condannati, con sentenza passata in giudicato, di condanna ovvero di applicazione di pena ex art. 444 CPP, per reati, commessi nell'arco temporale di cinque anni dalla richiesta di inserimento nella banca dati, per delitti dolosi con pena superiore ai 2 anni compiuti contro il patrimonio o contro la persona, nonché in violazione del DPR 309/90, della L. n. 75/58 o dell'art. 416 bis CP;

g) non aver rinunciato in passato – senza gravi e giustificati motivi – all'assegnazione di un alloggio adeguato e soggetto al presente regolamento.

2. L'inserimento nella banca dati aziendale sull'emergenza abitativa della domanda e dei relativi documenti, in formato digitale, avviene mediante l'utilizzo del "Portale Agec per il cittadino", presente sul sito Aziendale www.agec.it (*Area Immobiliare, Alloggi a Canone Convenzionato – come presentare domanda, link: "https://cittadino.agec.it"*).

L'accesso al portale e l'identificazione certa del cittadino vengono effettuati tramite l'utilizzo dei sistemi di autenticazione SPID e/o CIE.

L'inserimento nella banca dati aziendale, tramite il Portale di cui sopra, potrà avvenire anche presso gli Uffici di Agec, previo appuntamento, per i richiedenti alloggio con fragilità e comprovata difficoltà ad utilizzare in autonomia il sistema on-line e le credenziali SPID e/o CIE.

Le richieste di inserimento nella banca dati aziendale presentate prima dell'attivazione del Portale, mediante compilazione di apposito modulo cartaceo predisposto da Agec, verranno riportate automaticamente nel sistema informatico e rimarranno valide fino a naturale scadenza.

3. I requisiti di cui al comma 1, ad eccezione di quelli previsti alle lettere a) e b) nonché di quelli previsti alle lettere c) e g), che sono riferiti al nucleo familiare nel suo complesso, devono essere posseduti da ciascun componente il nucleo familiare. Inoltre, per quanto riguarda la lettera d) le eventuali unità immobiliari facenti capo a diversi componenti del medesimo nucleo familiare vengono sommate ai fini del calcolo del valore immobiliare ivi previsto. Il requisito di cui alla lettera e) del comma 1 del presente articolo deve essere posseduto da ciascun componente il nucleo familiare che abbia compiuto la maggiore età.

4. Limitatamente alle assegnazioni delle unità immobiliari relative a fabbricati ricompresi nell'allegato A alla delibera AGECEC n. 22 del 18.02.2003 e successive modifiche e integrazioni e con lo scopo di individuare conduttori con capacità economiche sufficienti ad assicurare il regolare pagamento del canone di locazione, il limite di reddito complessivo del nucleo familiare determinato secondo quanto indicato alla lettera c) del comma 1 del presente articolo viene elevato di un ulteriore 25%.

5. In presenza di redditi derivanti da lavoro autonomo (impresa), è prevista la verifica del DURC, documento unico di regolarità contributiva, da cui deve risultare l'assolvimento, da parte dell'impresa, degli obblighi legislativi e contrattuali nei confronti di INPS, INAIL e Cassa Edile. Qualora - in fase di assegnazione di un alloggio - dal DURC risulti il mancato assolvimento degli obblighi normativi, tale circostanza dovrà essere giustificata adeguatamente e sottoposta ad una ulteriore valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Art. 3 - Criteri preferenziali e parametri.

1. AGECE procede a locare gli alloggi a coloro che sono collocati nella banca dati sull'emergenza abitativa, man mano che essi divengono disponibili, tenendo conto, nell'ordine, dei seguenti criteri preferenziali:

a) mancanza di un'abitazione o necessità di provvedere al suo imminente rilascio in virtù di un titolo esecutivo giurisdizionale od amministrativo. In caso di sfratto per morosità, occorre evidenziare la sussistenza di un elemento oggettivo (es: malattia invalidante sopravvenuta, periodo di disoccupazione, etc.), che avrebbe reso eccessivamente gravoso il pagamento del canone di locazione. Alla mancanza di abitazione è equiparata la detenzione di un alloggio del tutto inadeguato alle condizioni del conduttore (es: persona con handicap motorio che occupi un'abitazione con barriere architettoniche, ovvero alloggio non adeguato al numero delle persone occupanti in base al regolamento comunale d'igiene) e/o la presenza nel nucleo familiare di una o più persone portatrici di handicap come specificato nel punto 4 dell'art. 1;

b) minore reddito percepito e capacità reddituale del nucleo familiare. Per capacità reddituale s'intende l'astratta possibilità dei componenti del nucleo familiare di procurarsi un reddito. Il reddito percepito deve essere valutato considerando la situazione complessiva del nucleo familiare ed in particolare il numero e le condizioni dei suoi componenti. Qualora vengano rilevate incongruenze tra la situazione reddituale documentata ed il contenuto dell'attestazione ISEE, il concorrente dovrà darne compiuta giustificazione in assenza della quale non sarà possibile procedere con il completamento dell'istruttoria ed alla conseguente proposta di assegnazione;

2. AGECE procede a locare gli alloggi a coloro che sono collocati nella banca dati sull'emergenza abitativa, man mano che essi divengono disponibili, nel rispetto dei seguenti parametri:

a) adeguatezza dell'alloggio rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare ed alle loro condizioni di salute;

b) adeguatezza del reddito percepito rispetto agli oneri derivanti dal canone di locazione ed oneri accessori degli alloggi disponibili;

c) assenza di condizioni che rendano verosimilmente precaria o insicura la successiva conduzione dell'alloggio (es: nucleo familiare composto da persone colpite da patologie di natura psichiatrica in assenza di uno specifico programma di assistenza domiciliare, conduttore già resosi inadempiente rispetto ad un precedente contratto di qualsiasi natura, con AGECE in assenza di azioni correttive, etc.).

Art. 4 - Modalità di assegnazione e stipula del contratto.

1. I competenti uffici aziendali provvedono ad individuare, all'interno della banca dati di cui all'art. 1, i casi di emergenza abitativa ritenuti più idonei in virtù dei criteri preferenziali e dei parametri sopra citati.

2. I competenti uffici aziendali, sentito il parere del dirigente/responsabile, si riservano la facoltà di proporre al Consiglio di Amministrazione, per l'assegnazione degli alloggi volta per volta disponibili, oltre ai casi descritti nel precedente comma 1, anche casi di emergenza abitativa, presenti nella banca dati di AGEc, che risultano non in possesso dei requisiti e dei criteri preferenziali richiesti dal presente regolamento, motivando e giustificando adeguatamente tale proposta. Resta inteso che, in ogni caso, qualsiasi proposta avanzata dagli uffici e il parere del dirigente/responsabile non vincolano le decisioni del Consiglio di Amministrazione.

3. L'istruttoria delle delibere di assegnazione deve essere completa e, di norma, documentata al punto da rendere per lo più superflua una successiva fase di verifica dei requisiti. Essa deve essere accompagnata da una relazione, che dia sinteticamente conto della situazione del nucleo familiare e delle ragioni della scelta effettuata. È in ogni caso esclusa la possibilità di procedere alla stipula dei contratti di locazione in assenza della verifica delle dichiarazioni sostitutive rese dai concorrenti all'assegnazione e della permanenza dei requisiti, ove necessaria.

4. I contratti sono sottoscritti sulla base del modello tipo aziendale, "canale convenzionato", di cui alla legge n. 431/98.

5. AGEc si riserva la facoltà di assegnare alloggi a canone convenzionato da riattare a determinati nuclei familiari, segnalati dai Servizi Sociali, purché i lavori di ristrutturazione siano eseguiti da Associazioni e/o Onlus, senza scopo di lucro, che si occupano di effettuare interventi di manutenzione, riparazione e adeguamento di immobili. A tal fine, AGEc potrà sottoscrivere Protocolli d'Intesa con tali Associazioni e con i Servizi Sociali per disciplinare l'esecuzione dei servizi e degli interventi sopra descritti. Le Associazioni, tramite i loro associati, assicurano di possedere i requisiti e le competenze necessarie per la realizzazione dei summenzionati interventi e si obbligano a svolgerli a regola d'arte. I nuclei familiari, a cui si intende assegnare alloggi da riattare come descritto in precedenza, ai fini dell'assegnazione e della stipula del contratto di locazione, dovranno in ogni caso essere in possesso dei requisiti previsti dagli artt. 2 e 3 del presente regolamento, salvo quanto previsto dall'art. 4 comma 2.

L'assegnatario, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, si obbliga ad accettare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e a procedere alla ristrutturazione/manutenzione dello stesso avvalendosi del servizio delle summenzionate Associazioni firmatarie dei Protocolli d'Intesa. Resta inteso che tali servizi dovranno essere svolti dalle Associazioni per puro spirito di utilità sociale e pertanto non potranno ricevere alcun corrispettivo economico per i lavori svolti.

Le spese sostenute per tali riatti potranno essere compensate con il canone di locazione.

Tutte le restanti previsioni del contratto di locazione, sottoscritto con l'assegnatario, rimangono disciplinate dal presente regolamento.

Il Comune di Verona può richiedere in qualunque momento, ai sensi e per gli effetti previsti dal contratto di servizio, la restituzione di unità immobiliari oggetto del presente regolamento da destinare ad attività di carattere sociale, con facoltà di assegnarle a soggetti terzi ed in particolare ad ETS. In tale ipotesi, qualora si rendesse necessaria la verifica sulla corretta esecuzione di eventuali lavori di riatto, tale attività potrà essere svolta dalle strutture tecniche di AGEc.

Art. 5 – Canone di locazione.

1. Il canone di locazione viene determinato conformemente a quanto previsto dal Protocollo d'Intesa tra AGEc, Rappresentanti Provinciali dei Sindacati degli Inquilini (SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA) e Garante degli Inquilini recepito in CdA con delibera n. 30 del 16/03/2004 e, limitatamente agli immobili contenuti nell'allegato A alla delibera AGEc n. 22 del 18/02/2003 e s.m.i., applicando il valore minimo previsto per ciascuna sub-fascia, aggiornato ISTAT, dell'allegato "A" dell'Accordo Contratti Tipo per il territorio di Verona.

2. Tuttavia, qualora il conduttore - nel corso della locazione - dimostri di aver subito una riduzione del proprio reddito conseguente alla perdita o alla diminuzione del proprio lavoro ovvero del lavoro di un componente il proprio nucleo familiare, potrà essere concessa una temporanea riduzione fino al 40% del canone di locazione contrattualmente pattuito come indicato al punto 1). In nessun caso potrà essere accettata la richiesta di riduzione qualora la diminuzione del reddito sia originata dal trasferimento di residenza di un componente del nucleo familiare del conduttore.

3. La concessione di tale riduzione dovrà avere una durata massima di un anno e potrà essere rinnovata solamente a seguito di nuova richiesta scritta del conduttore circostanziata e documentata circa il perdurare dello stato di disoccupazione di uno o più componenti del nucleo familiare.

4. La riduzione di cui al punto 2) potrà essere concessa solamente quando il reddito complessivo lordo residuo del nucleo in esame - per effetto della disoccupazione - sia divenuta inferiore o uguale ai seguenti importi:

- per nuclei da n. 1 persona: € 5.000,00
- per nuclei da n. 2 persone: € 7.500,00
- per nuclei da n. 3 persone: € 10.000,00
- per nuclei da n. 4 persone: € 12.500,00
- per nuclei da almeno 5 persone: € 15.000,00

5. In caso di alloggio sottoccupato è facoltà di AGEc - in alternativa rispetto alla richiesta del conduttore - proporre il trasferimento in un altro alloggio idoneo. Nessuna riduzione del canone di locazione potrà essere concessa in caso di mancata accettazione, da parte del conduttore, del cambio alloggio.

6. AGEc si riserva la facoltà di non concedere la riduzione del canone nei confronti di conduttori ritenuti inadempienti rispetto agli obblighi derivanti dal contratto di locazione o dei regolamenti che disciplinano l'uso ed il godimento delle parti comuni.

Art. 6 - Rinnovi.

1. Entro i termini contrattuali utili per l'invio della disdetta della locazione, i competenti uffici aziendali provvedono alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 2, comma 1, lettere d) ed f) e comma 3 del presente regolamento. Inoltre, alla verifica della consistenza del reddito complessivo (al lordo delle imposte) del nucleo familiare, che non dovrà superare del 40%:

- il limite previsto alla lettera c) del comma 1 dell'art. 2 del presente regolamento;
- il limite previsto al comma 4 dell'art. 2 del presente regolamento, relativamente ai contratti di locazione delle unità immobiliari ricomprese nell'allegato A alla delibera AGEc n. 22 del 18.02.2003 e successive modifiche e integrazioni.

Nella determinazione del limite massimo di reddito sopra citato, si applicherà, per ogni figlio a carico e per ogni componente con disabilità certificata pari o superiore al 67%, una ulteriore detrazione pari ad euro 2.000,00. Costituisce elemento ostativo al rinnovo tacito del contratto un valore dell'ISEE-ERP, così come calcolato dagli uffici, superiore al limite, vigente tempo per tempo, previsto dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica ai fini del rinnovo dei contratti. Ai fini dell'individuazione di tale soglia si applica la medesima differenziazione prevista dalla normativa regionale di settore tra coloro che sono già conduttori AGEc e coloro che risulteranno assegnatari di un alloggio dopo l'approvazione del presente regolamento.

2. Qualora non sussistano elementi ostativi a seguito delle verifiche condotte come previsto dal comma 1 del presente articolo e, nel corso della locazione in scadenza, non siano stati riscontrati inadempimenti contrattuali ivi comprese violazioni del regolamento degli assegnatari anche a danno degli altri inquilini dello stabile attestati da una lettera di diffida di AGEc, ovvero sia mutata la composizione del nucleo familiare originario senza che ciò comporti un sottoutilizzo o un sovraffollamento dell'immobile, il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato. Diversamente verrà inviata la disdetta della locazione e si darà corso alla procedura per il recupero dell'immobile.

3. Limitatamente ai casi di sovraffollamento o di sotto occupazione e compatibilmente con le disponibilità aziendali, i competenti uffici possono proporre al Consiglio di Amministrazione cambi di alloggio a condizione che permangano i requisiti di cui al comma 1 del presente articolo.

4. Qualora non sia possibile procedere al rinnovo relativamente ad un alloggio oggetto della delibera n. 30 del 16/03/2004 per superamento del limite di reddito del nucleo familiare, è comunque possibile proporre al conduttore che esso si perfezioni applicando il valore minimo previsto per ciascuna sub-fascia, aggiornato ISTAT, dell'allegato "A" dell'Accordo Contratti Tipo per il territorio di Verona, sempre che sussistano i requisiti reddituali per tale tipologia di alloggi.

5. Il Consiglio di Amministrazione può sempre autorizzare il rinnovo in caso di superamento del limite di reddito e del valore ISEE-ERP, sopra citati, qualora il conduttore - od altro componente del suo nucleo familiare - presenti fragilità derivanti, a titolo esemplificativo, da anzianità, disabilità, etc.

Art. 7 – Accordi per l'utilizzo e l'assegnazione degli alloggi da riattare.

Allo scopo di ridurre gli sfitti e rimettere a disposizione della comunità il maggior numero possibile di alloggi, AGEc si riserva la facoltà di stipulare protocolli d'intesa con istituzioni pubbliche o private, associazioni di categoria e di volontariato, per assegnare alloggi da riattare, anche con contratti temporanei, a studenti e lavoratori, e per disciplinare l'esecuzione dei lavori di riatto secondo quanto previsto dall'Art. 4, punto 5.