

# AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

## DELLA PROVINCIA DI VERONA

Piazza Pozza, 1/C/E - 37123 VERONA - tel. 045/8062411

Cod. Fisc. P.IVA 00223640236

C.C.I.A.A. Verona – RE A VR - 256408

### AVVISO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI LIBERI

### DI EDILIZIA "AGEVOLATA"

### "SENZA SCADENZA TEMPORALE"

**Alloggi non soggetti alla L.R. 39/2017 e Regolamento Regionale 10.08.2018 n.4**

L'A.T.E.R. della provincia di Verona, in attuazione della determina del Commissario Straordinario n. 1/16368 del 27.07.2016, della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4/16921 del 16.10.2020, delibera del Consiglio di Amministrazione n. 3/17453 del 28.05.2024 intende procedere alla locazione di alloggi e relative pertinenze, non soggetti alla L.R. 39/2017 e Regolamento Regionale 10.08.2018 n.4, con contratto di locazione della durata di anni quattro più quattro ulteriormente prorogabili ad un canone di locazione calcolato secondo i criteri di cui dall'articolo 2, III comma della Legge 431/98.

Ubicazione alloggi	Classe Energetica	Riscaldamento	ascensore	Fonti energetiche alternative	Garage Posto auto	Canone alloggio compreso di IVA 10%	Spese Condominia li presunte mensili (in aggiunta al canone)
Castagnaro, Via S. Anna, 168 int. 5 sub. 22 sup. loc. mq. 103,34	"G"	Autonomo	NO	-	SI	€ 327,80	€ 10,00
Villafranca, Loc. Dossobuono, Via Emilio Salgari n.2 sc. B int. 10 - sub 24 sup. loc. mq. 65,88	" Casa Clima B"	Autonomo	SI	-	SI	€ 396,30	€ 45,00

ATER Verona - PROT.N. 0000085 DEL 07/01/2025

Le domande di locazione dovranno pervenire all'A.T.E.R. di Verona, in 37123 Verona, Piazza Pozza n. 1/c-e, **entro le ore 12,00 del giorno 31.01.2025** utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'A.T.E.R. di Verona, comprensivo delle notizie e della documentazione indispensabili per l'istruttoria delle domande e che, pertanto, forma parte integrante dell'avviso stesso.

Gli alloggi verranno assegnati ai richiedenti che risiedono o che prestano la loro principale attività lavorativa, alla data della presentazione della domanda, in uno dei Comuni della Regione Veneto, secondo le indicazioni di priorità di cui al successivo punto "Condizioni di priorità per la locazione degli alloggi".

#### REQUISITI GENERALI ED ECONOMICI

Il richiedente dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti oggettivi, pena l'esclusione:

- cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione europea in possesso dei requisiti di cui all'art.40 comma 6 del decreto legislativo 25.07.1998 n. 286, come modificato dall'art. 27 della legge 30.07.2002 n. 189;
- residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei comuni della Regione Veneto. Per attività lavorativa principale si intende l'attività predominante dalla quale vengono ricavati almeno i 2/3 del reddito globale da lavoro, quale risulta dalla posizione fiscale.
- limite massimo di reddito del nucleo familiare pari ad €. 52.000,00 (art.9 LR 01.08.2003 n.16).

I richiedenti, con riferimento agli alloggi oggetto di avviso, dovranno documentare un'incidenza del costo sostenuto per il canone di locazione comprensivo delle spese condominiali, relative all'unità immobiliare richiesta, non superiore al 50% del proprio reddito fiscalmente imponibile.

Il rispetto dell'incidenza dovrà altresì essere confermato da idonea documentazione (contratto di lavoro a tempo **indeterminato da almeno cinque anni e continuativo** oltre alle buste paga ecc) al momento della domanda.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal coniuge ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo i conviventi di fatto, gli ascendenti e i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Per i cittadini di Stati non appartenenti alla Unione Europea, sono considerati componenti del nucleo, i familiari per i quali è stato richiesto il ricongiungimento in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Il richiedente non deve avere pendente alcuna morosità nei confronti di Ater di Verona, sia per canoni di locazioni e spese accessorie.

#### MOTIVI OSTATIVI ALLA LOCAZIONE

I motivi ostativi di seguito elencati non devono sussistere in capo a nessuno dei componenti il nucleo familiare richiedente, pena l'esclusione:

- non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze"; s'intende adeguato al nucleo familiare richiedente, l'alloggio che rispetta i parametri fissati per l'assegnazione di cui all'articolo 10 del Regolamento Regionale 10 agosto 2018 n. 4.

- aver occupato e occupare senza titolo, con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare, un alloggio di edilizia residenziale pubblica assegnabile ai sensi della L.R. 39/17 o un alloggio privato;

- avere in essere un provvedimento di sfratto esecutivo derivante da morosità, sia per canoni di locazione non corrisposti sia per oneri accessori dovuti, o da inadempienze contrattuali;

- essere assegnatario di alloggio pubblico con inadempienza contrattuale o morosità, nel pagamento dei canoni di locazione e/o degli oneri accessori ovvero aver dovuto rilasciare l'alloggio in seguito ad inadempimento ovvero a morosità nel pagamento del canone e/o oneri accessori derivanti dal contratto.

#### CONDIZIONI DI PRIORITA' PER LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

a) presenza di persone con disabilità

- presenza di persone con percentuale di invalidità superiore ai due terzi punti 3
- presenza di persone portatrici di handicap ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 104/92 punti 5

b) aver superato il 65° anno di età alla data della domanda di locazione dell'alloggio. Nel caso di coniugi o conviventi more uxorio, tale limite deve essere posseduto da almeno uno dei due soggetti; punti 8

c) famiglie monoparentali (nucleo familiare composto da un solo adulto con uno o più minori a carico) punti 8

d) giovani coppie, i cui componenti non abbiano età superiore a 39 anni, di nuova formazione (ovvero formatasi da non oltre due anni dalla data del presente avviso) accertabile anagraficamente e/o nelle forme di legge; punti 10

e) abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione, di provvedimento di separazione omologato da Tribunale o di sentenza passata in giudicato, con obbligo di rilascio dello stesso punti 8

f) abitazione in alloggio sovraffollato documentato da un geometra iscritto all'albo con relativa planimetria sulla base del seguente parametro: due o più persone a vano utile esclusi servizi e cucina punti 1

Le condizioni di priorità si considerano equivalenti e cumulabili. A parità di condizioni come priorità in graduatoria farà fede, in ordine cronologico, il numero di arrivo al protocollo dell'Azienda. Il richiedente attesterà nella domanda, ai sensi degli articoli 46,47 e 48 del DPR 445/2000 il possesso, alla data di presentazione della domanda, dei requisiti e delle condizioni richieste dall'avviso. I requisiti generali ed economici e le condizioni che costituiscono titoli di priorità devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e dovranno sussistere anche al momento dell'assegnazione dell'alloggio. Il locatario entro 40 giorni dalla consegna deve occupare l'alloggio.

**La mancata presentazione, senza giustificato motivo alla data convenuta per la stipula del contratto, sarà considerata rinuncia all'assegnazione dell'alloggio e l'Azienda procederà all'assegnazione in base all'ordine in graduatoria.**

La mancata occupazione dello stesso, entro i termini sopraindicati senza gravi e giustificati motivi, sarà caso di risoluzione del contratto.

## LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

La locazione degli alloggi sulla base dell'istruttoria e relativa graduatoria, sarà effettuata con provvedimento dell'Ater.

La graduatoria è consultabile tramite sito web <http://www.ater.vr.it/index.php/bandi-comunali-assegnazione-alloggi/graduatorie-edilizia-agevolata>, attraverso il numero identificativo attribuito alla domanda, che verrà comunicato tramite email, all'indirizzo indicato dal richiedente nel modulo di domanda, dall'Ufficio Assegnazione Alloggi.

Per l'assegnazione degli alloggi verranno considerati i parametri metrici di cui agli alloggi di edilizia residenziale pubblica (Regolamento Regionale 10.08.2018 n.4 art. 10).

La mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni, della sottoscrizione della domanda e della fotocopia del documento di identità, comportano l'automatica esclusione del richiedente.

## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

I contratti di locazione saranno stipulati ai sensi dell'articolo 2, III comma della legge 431/98 sulla base degli accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative.

Nei Comuni di ubicazione degli alloggi ove non sono stati definiti gli accordi sopraccitati ci si atterrà al disposto del Decreto delle infrastrutture e dei trasporti del 14 luglio 2004 "condizioni per la stipula dei contratti di locazione agevolata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in assenza di convocazione da parte dei comuni, delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, ovvero per la mancata definizione degli accordi di cui al medesimo articolo 2, comma 3". La legge n. 27/2012, in vigore dal 25 marzo 2012, che converte con modificazioni il decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1. recante disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività, con l'art. 57 (Ripristino IVA per housing sociale) andando a modificare l'art. 10 comma 1 numero 8 del DPR 633/72, esclude dall'esenzione IVA le locazioni per il quale il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ex DM 22 aprile 2008, e pertanto i canoni sopra quantificati saranno soggetti ad Iva.

A fronte della particolare contingenza economica, così come già disciplinato per gli alloggi soggetti alla disciplina per l'edilizia sovvenzionata, qualora nel corso della locazione, il conduttore dimostri di aver subito una riduzione del proprio reddito conseguente alla perdita o alla diminuzione del proprio lavoro ovvero del lavoro di un componente del proprio nucleo familiare, potrà essere concessa una temporanea riduzione fino al 40% del canone di locazione pattuito contrattualmente. 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.

La concessione di tale riduzione dovrà avere una durata massima di un anno e potrà essere rinnovata solamente a seguito di una nuova richiesta scritta del conduttore circostanziata e documentata circa il perdurare dello stato di disoccupazione di uno o più componenti il nucleo familiare. La riduzione del canone potrà essere concessa solamente qualora, per effetto della disoccupazione, l'incidenza del costo sostenuto per il canone di locazione, sia pari o superiori il 40% del proprio reddito fiscalmente imponibile.

L'Azienda 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.

#### OSPITALITA' TEMPORANEA

Qualora l'assegnatario intenda ospitare persone non appartenenti al proprio nucleo familiare per un periodo superiore a 30 giorni, anche non consecutivi nell'arco dell'anno solare, dovrà presentare istanza ad Ater di Verona che entro 30 giorni rilascerà l'autorizzazione, previa verifica dell'assenza di morosità e di condizioni di sovra utilizzo dell'alloggio, come da Regolamento comunale di Igiene. L'ospitalità è ammessa per un periodo non superiore ad anni 2 eventualmente prorogabili se finalizzata a scopi di assistenza o giustificata da altro valido motivo.

Ater di Verona può procedere alla revoca del provvedimento di ospitalità temporanea per gravi e giustificati motivi. Nel caso in cui venga accertata la presenza di un soggetto non autorizzato, Ater di Verona procederà a diffidare l'assegnatario all'allontanamento del soggetto entro 15 giorni, decorsi i quali, qualificandosi tale comportamento quale grave inadempimento contrattuale ex art. 1455 c.c., procederà alla risoluzione di diritto del contratto di locazione.

#### AMPLIAMENTO DEL NUCLEO FAMILIARE

Al di fuori degli accrescimenti naturali, l'ampliamento del nucleo deve essere autorizzato da parte di Ater di Verona, previa presentazione di apposita domanda da parte dell'assegnatario. L'autorizzazione sarà rilasciata entro 60 giorni decorrenti dalla presentazione della richiesta. L'ampliamento è possibile nei seguenti casi:

matrimonio, convivenza di fatto ai sensi della legge 76/2016, soggetti di cui all'art. 2 legge 76/2016 adozione di minore, convivenza more uxorio anche con figli naturali riconosciuti, figlio/a, ricongiungimento familiare per cittadini di paesi non appartenenti all'Unione Europea ottenuto in conformità alla normativa vigente.

**Le domande devono essere complete di marca da bollo da € 16,00, in applicazione del D.P.R. 642/72.**

Le informazioni, relative alle modalità di presentazione della domanda potranno essere richieste all'Ufficio Assegnazione Alloggi di Ater Verona contattando i numeri 045/8062481 – 045/8062421 – 045/8062469 **dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e martedì, mercoledì e giovedì anche dalle ore 14.30 alle ore 16.30.**

L'avviso di locazione e il relativo modulo di partecipazione sono disponibili presso l'A.T.E.R. di Verona – Piazza Pozza n. 1/c-d-e oppure sul sito internet [www.ater.vr.it](http://www.ater.vr.it), e dovranno essere trasmesse esclusivamente nelle seguenti modalità:

- **a mano presso l'Ater di Verona** esclusivamente *previo appuntamento*: per prenotare l'appuntamento è necessario contattare il call center di Ater Verona 0458062410 dal lunedì al venerdì dalle ore 08.30 alle ore 12.30 e martedì, mercoledì e giovedì anche dalle ore 14.30 alle ore 16.30.
- **Raccomandata A.R. all'indirizzo della sede;**
- **PEC** all'indirizzo [protocolloatervr@legalmail.it](mailto:protocolloatervr@legalmail.it) (la casella riceve esclusivamente messaggi di posta certificata PEC).

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è Cavada Patrizia dell'Ufficio Commissione e Assegnazione Alloggi.

LA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Patrizia Cavada

IL DIRETTORE

Ing. Franco Falcieri