

Cod.documento GPG/2016/909

Num. Reg. Proposta: GPG/2016/909

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la L.R. 8 agosto 2001, n. 24, recante "*Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo*" e s.m.i.;

Vista la deliberazione di Assemblea legislativa n. 15 del 9 giugno 2015, recante "*Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di erp di cui all'art. 15, della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 e metodologia per il calcolo dei canoni di ERP (Proposta della Giunta regionale in data 15 aprile 2015, n. 388)*", pubblicata nel BURERT n. 130 del 16 giugno 2015;

Considerato che il requisito del reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di erp e i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp sono stati definiti con i seguenti atti regionali:

- deliberazione di Consiglio regionale n. 327 del 12 febbraio 2002, recante "*Specificazione dei requisiti per accedere all'Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di cui all'art. 15 della L.R. n. 24/2001.*";
- deliberazione di Consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002, recante "*Criteri generali per la determinazione dei canoni di Edilizia residenziale pubblica (ERP) - Art. 4, commi 3 e 4 L.R. 8 agosto 2001, n. 24.*";
- deliberazione di Consiglio regionale n. 485 del 28 maggio 2003, recante "*Modifiche ed integrazioni alla delibera del consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002 in materia di canoni di edilizia residenziale pubblica.*";
- la propria deliberazione n. 468 del 11 aprile 2007, recante "*Attuazione dell'art. 15 comma 2, L.R. N. 24/01 Aggiornamento dei limiti di reddito per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi erp.*";

- determinazione n. 7436 del 30 luglio 2009, recante *"Aggiornamento ai sensi della L.R. n. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica."*, rettificata dalla determinazione n. 8851 del 20.09.2009;
- la propria deliberazione n. 428 del 16 aprile 2012, recante *"L.R. n. 24/2001, art. 15, comma 2. Determinazioni relative ai criteri di accesso all'edilizia residenziale pubblica (erp)."*;

Visto che la D.A.L. n. 15/2015 ha dato mandato alla Giunta regionale di definire, entro un anno dalla data di pubblicazione della medesima deliberazione sul BURERT, sentita la competente commissione consiliare e con il supporto operativo del Tavolo di concertazione in materia di politiche abitative, di cui all'art. 8, comma 5, della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., la disciplina relativa al requisito del reddito e alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp, secondo gli elementi indicati nell'Allegato 1 della medesima deliberazione;

Visti gli elementi indicati nell'Allegato 1 citato per il requisito del reddito e per la determinazione dei canoni di locazione;

Considerata la rilevanza, al fine della definizione del requisito del reddito del nucleo avente diritto e della metodologia di calcolo del canone erp, del nuovo sistema di calcolo dell'ISEE, di cui al D.P.C.M. n. 159/2013 e al decreto 7 novembre 2014;

Dato atto che nei mesi scorsi sono stati svolti incontri di analisi e approfondimento con le Acer ed i Comuni, allo scopo di:

- acquisire un quadro conoscitivo il più possibile completo ed approfondito in merito alle caratteristiche sociodemografiche ed economiche dei nuclei assegnatari;
- verificare l'impatto di possibili scenari relativi ai limiti di reddito (ISEE e patrimonio mobiliare), in termini di mobilità e di sostenibilità del sistema;
- pervenire alla definizione di una regolamentazione che si caratterizzi quale punto di equilibrio tra le diverse esigenze e che sia condivisa con i soggetti interessati;

Ritenuto necessario per quanto attiene il requisito del reddito del nucleo familiare, anche alla luce dei lavori svolti:

- rivedere il valore ISEE per la permanenza, fissando la forbice tra il limite per l'accesso e per la permanenza al 40% e arrotondando per eccesso il valore calcolato;
- definire un limite al patrimonio mobiliare al fine della permanenza nell'alloggio erp rapportato alla composizione familiare, fissando la forbice tra il limite al valore patrimoniale per l'accesso e per la permanenza al 40% e arrotondando per eccesso il valore calcolato;
- non prevedere un sistema di riduzioni al valore ISEE rilasciato dai centri competenti, in quanto il DPCM n. 159 del 2013 prevede già all'art. 4, comma 3, delle "sottrazioni" all'ammontare del reddito a favore dei redditi da lavoro dipendente e da pensione; ne consegue che non sono più applicabili le riduzioni previste alle lettere e.2.1) e e.2.2) della D.C.R n. 327 del 2002 e alla lettera f) della D.G.R. n. 468 del 2007;
- prevedere possibili misure di mitigazione degli effetti derivanti dal superamento dei nuovi limiti di reddito (ISEE e valore patrimonio mobiliare) per i nuclei assegnatari che versano in condizioni di fragilità e vulnerabilità o che hanno valore ISEE o patrimonio mobiliare di poco superiori ai valori previsti per la permanenza, la cui concreta e specifica necessità dovrà essere valutata dai Comuni;

Ritenuto necessario per quanto attiene la metodologia per il calcolo del canone, anche alla luce dei lavori svolti:

- prevedere una fascia di protezione entro la quale il canone viene determinato esclusivamente con riferimento al valore ISEE e un rapporto percentuale massimo tra canone e ISEE, fermo restando che il canone non può mai essere inferiore al canone minimo fissato dal regolamento comunale;
- prevedere una fascia di accesso dove verrà calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e dove il nucleo avrà diritto ad uno sconto sul canone nella misura massima del 35%;
- prevedere una fascia di permanenza dove verrà calcolato il canone oggettivo, il quale sarà interamente applicato al

nucleo familiare, in quanto in tale caso la "protezione" è data dall'uso dell'alloggio ad un canone inferiore a quello di mercato;

- calcolare il canone oggettivo in base a caratteristiche qualitative dell'alloggio, all'ampiezza demografica del comune e alla suddivisione del territorio comunale, in modo da creare un sistema omogeneo fra i territori e diminuire la variabilità attualmente esistente tra i canoni applicati;
- predisporre una tabella regionale con i valori di euro al metro quadro della superficie dell'alloggio, da utilizzare per il calcolo del canone, che tiene conto degli elementi indicati nel punto precedente;
- applicare una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1275/2015);
- dare rilevanza al patrimonio mobiliare anche al fine dell'applicazione del canone;

Ritenuto quindi di specificare il requisito del reddito del nucleo familiare e la metodologia per il calcolo del canone come riportato nell'Allegato al presente atto;

Viste le sentenze n. 838, 841 e 842 del 2016 del Consiglio di Stato di conferma delle tesi della I sezione TAR Lazio (sentenze n. 2454, 2458 e 2459 del 2015) con cui:

- è stato annullato l'art. 4, comma 2, lett. f), del DPCM n. 159/2013 nella parte in cui ha incluso tra i dati da considerare ai fini ISEE per la situazione reddituale i trattamenti assistenziali, previdenziali ed indennitari percepiti dai soggetti portatori di disabilità;
- è stato annullato l'art. 4, comma 4, lett. d), del medesimo DPCM nella parte in cui prevede indistintamente un incremento delle franchigie per i soli minorenni;

Ritenuto necessario, limitatamente ai nuclei con componenti disabili e quindi interessati dalle sentenze citate, acquisire le nuove dichiarazioni ISEE che tengano conto di quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato per la valutazione della possibile decadenza per superamento del valore ISEE;

Ritenuto altresì necessario prevedere che per i medesimi nuclei il canone verrà ricalcolato sulla base delle dichiarazioni ISEE conformi alle sentenze del Consiglio di Stato con effetto retroattivo al 1 gennaio 2017 e restituito l'eventuale importo corrisposto in eccedenza da tali nuclei;

Considerato opportuno:

- prevedere l'attività di un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, finalizzato a valutare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina e la necessità di modifiche del presente atto;
- attivare un percorso di confronto con Guardia di Finanza, Agenzie delle entrate e Inps al fine di definire un sistema di monitoraggio e controllo dei redditi;
- richiamare l'attenzione sulla centralità della concertazione istituzionale nell'esercizio delle funzioni, anche dei Comuni, previste dalla L.R. n. 24 del 2001;

Sentito il Tavolo di concertazione Regione - Enti locali, Associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative, di cui all'art. 8, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001 e s.m.i. nella seduta del 5 maggio 2016;

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 13/2009, del Consiglio delle Autonomie Locali espresso in data 25 maggio 2016;

Sentito il parere favorevole della competente commissione assembleare espresso in data 9 giugno 2016;

Visti:

- la L.R. n. 26 novembre 2001, n. 43 "testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna e s.m.;
- il D.Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.", ed in particolare l'art. 23 e s.m.
- la propria deliberazione n. 66 del 25 gennaio 2016 "Approvazione del piano triennale di prevenzione della

corruzione e del programma per la trasparenza e l'integrità. Aggiornamenti 2016-2018.”;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 2416 del 29 dicembre 2008, recante: *“Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali: Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007”*;
- n. 2189 del 21/12/2015, n. 56 del 25/01/2016, n. 270 del 29/02/2016, n. 352 del 14/03/2016, n. 752 del 16/05/2016;

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

D E L I B E R A

1. di approvare, sulla base di quanto espresso in premessa, la disciplina relativa al requisito del reddito del nucleo avente diritto e alla metodologia per il calcolo del canone erp, come riportata nell'Allegato, che costituisce parte integrante della presente deliberazione;
2. di stabilire che il requisito del reddito relativamente all'accesso, come specificato nell'Allegato, trovi applicazione nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio erp in data posteriore alla esecutività del presente atto, ivi compresi coloro che sono già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla precedente disciplina regionale;
3. di stabilire che il requisito del reddito relativamente alla permanenza, come specificato nell'Allegato, trovi applicazione nei confronti di coloro che alla data di esecutività del presente atto sono assegnatari di alloggio erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione decise dal Comune e fermo restando quanto previsto al successivo punto 5;
4. di stabilire che la nuova metodologia di calcolo del canone venga applicata dai Comuni dal 1 gennaio 2017, fermo restando eventuali conguagli a favore dei nuclei

con componenti disabili come indicato nell'allegato, punto g) della metodologia di calcolo del canone;

5. di ritenere necessario per i nuclei con componenti disabili acquisire le nuove dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016, per la valutazione della possibile decadenza per superamento del valore;
6. di prevedere:
 - il monitoraggio della applicazione della nuova disciplina da parte dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali;
 - che entro il 30 giugno 2017 le Acer, in collaborazione con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina;
 - l'attività di un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, finalizzato a valutare i dati che verranno forniti dalla Acer in termini di impatto e di grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina;
 - che entro il 31 dicembre 2017 verrà predisposta e presentata al "*Tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative di cui all'articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 24/2001*" (D.G.R. n. 153/2015)" una relazione informativa sugli effetti dell'applicazione dei nuovi limiti di reddito e delle nuova metodologia di calcolo dei canoni;
7. di attivare un percorso di confronto con Guardia di Finanza, Agenzie delle entrate e Inps al fine di definire un sistema di monitoraggio e controllo dei redditi;
8. di richiamare l'attenzione sulla centralità della concertazione istituzionale nell'esercizio delle funzioni, anche dei Comuni, previste dalla L.R. n. 24 del 2001;

9. di ribadire che sia l'Unione di Comuni ad esercitare le funzioni in materia di politiche abitative, qualora abbia avuto il conferimento da parte dei Comuni delle funzioni ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 21 del 2012;
10. di precisare che la precedente disciplina relativa al requisito del reddito (D.C.R. n. 327/2002 e atti successivi) si intende superata dalla data di esecutività del presente atto e la precedente disciplina relativa al canone (D.C.R. n. 395/2002 come modificata dalla D.C.R. n. 485/2002) si intende superata dal 1 gennaio 2017;
11. di precisare che la presente deliberazione entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT;
12. di pubblicare la deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Allegato

Indice

- 1) **Requisito del "reddito del nucleo avente diritto"** (art. 15, comma 1, lettera e), della L.R. n. 24 del 2001)
 - a) Isee
 - b) Patrimonio mobiliare
 - c) Disposizioni generali e applicative

- 2) **Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione**
 - a) Quadro normativo
 - b) Possibili azioni di mitigazione
 1. Sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, comma 5, L.R. n. 24/2001)
 2. Sottrazione patrimonio erp (art. 20, comma 6, L.R. n. 24/2001)
 3. Percorsi di accompagnamento

- 3) **Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp** (art. 35 L.R. n. 24 del 2001)
 - a) Fascia di protezione
 - b) Fascia di accesso
 - c) Fascia di permanenza
 - d) Maggiorazione del canone
 - e) Calcolo del canone oggettivo
 - f) Regolamenti comunali
 - g) Decorrenza e aggiornamento del canone
 - h) Variazione del canone

- 4) **Monitoraggio**

1) Requisito del "reddito del nucleo avente diritto" (art. 15, comma 1, lettera e) della L.R. n. 24 del 2001)

Il requisito del reddito si articola in 2 componenti: l'ISEE e il patrimonio mobiliare.

a) ISEE

Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a 17.154,00 euro.

Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a 24.016,00 euro.

b) PATRIMONIO MOBILIARE

Il valore del patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a 35.000,00 euro.

Il valore del patrimonio mobiliare per la permanenza non deve essere superiore a 49.000,00.

Per verificare il rispetto di tali valori si deve applicare al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

c) DISPOSIZIONI GENERALI E APPLICATIVE

Al fine dell'accesso e della permanenza nell'erp entrambi i valori, sia l'ISEE che il patrimonio mobiliare, vanno rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei 2 limiti è sufficiente per precludere l'assegnazione dell'alloggio erp o per determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico:

- l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 (ossia quello rilasciato al nucleo familiare cui il soggetto o nucleo richiedente appartiene);

- il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello

riferito al soggetto o al nucleo richiedente; a tale valore, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. 159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente.

La L.R. n. 24 del 2001 in relazione all'accesso e alla permanenza prevede che i requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione e successivamente nel corso della locazione, fatto salvo quanto previsto dalla lettera f) del comma 1 dell'art. 30, in merito al requisito relativo reddito (art. 24, comma 2). A tal fine la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale (art. 33, comma 1).

I limiti per l'accesso relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare si applicano nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio erp in data posteriore alla esecutività del presente atto, ivi compresi coloro che sono già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla precedente disciplina regionale.

I limiti per la permanenza relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare si applicano, in sede di accertamento periodico dei requisiti, anche nei confronti di coloro che alla data di esecutività della presente deliberazione sono assegnatari di un alloggio erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione se il Comune deciderà in tal senso.

Per i nuclei con componenti disabili è necessario acquisire le nuove dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016, per la valutazione della possibile decadenza per superamento del valore ISEE definito con il presente atto.

I limiti di reddito (ISEE e valore del patrimonio mobiliare) sono aggiornati, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001, dalla Giunta regionale con cadenza triennale.

2. Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione

a) Quadro normativo

Per quanto attiene il regime della decadenza la legge regionale detta un quadro articolato che definisce gli effetti e la procedura (art. 30).

La decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento comunale nei confronti del nucleo avente diritto che abbia superato il limite di reddito per la permanenza, dopo la contestazione del fatto e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza emesso per superamento dei limiti di reddito comporta questi effetti:

- l'automatica disdetta del contratto di locazione;
- il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365esimo giorno successivo alla data di dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto, quindi l'assegnatario decaduto ha 365 gg al massimo per lasciare l'alloggio;
- l'applicazione del canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- se l'assegnatario non rilascia l'alloggio, alla data indicata nel provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita con regolamento comunale.

b) Possibili azioni di mitigazione

1. Sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, comma 5, L.R. n. 24/2001)

La pronuncia di decadenza secondo la disciplina soprarichiamata, conseguente all'applicazione dei nuovi limiti di reddito, potrebbe risultare non sostenibile per quei nuclei assegnatari che, alla data di esecutività del presente atto, versano in condizioni di fragilità o vulnerabilità o per i nuclei il cui valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare sia di poco superiore ai valori previsti per la permanenza nell'erp.

Il Comune, in via di prima applicazione del presente provvedimento, può individuare nel regolamento comunale, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza

può essere sospesa, indicandone il termine massimo. In tal caso la dichiarazione di decadenza non viene emessa.

Il termine massimo viene definito dal Comune e comunque non può essere superiore a 2 anni.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza può interessare i nuclei che presentano condizioni di fragilità o vulnerabilità, sempre che superino il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 20%.

Al di fuori di queste situazioni, la sospensione può interessare i nuclei che superano il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 10%.

Il Comune ha piena discrezionalità nel decidere se avvalersi della possibilità prevista dall'art. 30, comma 5 e nel definire i nuclei a cui applicare la sospensione, fermo restando che in nessun caso potrà prevedere percentuali maggiori del 20% per i nuclei con fragilità o vulnerabilità o del 10% nei restanti casi.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione del presente provvedimento.

Al nucleo familiare verrà applicato il canone maggiorato, determinato con regolamento comunale secondo le modalità di cui all'art. 35, comma 2, L.R. n. 24 del 2001.

Al termine del periodo di sospensione, il Comune, se persiste la condizione di superamento del limite di reddito, dichiara la decadenza dall'assegnazione applicando la disciplina dell'art. 30, L.R. n. 24/2001 oppure, in caso contrario, dispone l'archiviazione del procedimento.

2. Sottrazione patrimonio erp (art. 20, comma 6, L.R. n. 24/2001)

Il Comune per evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili può sottrarre l'alloggio dal patrimonio erp, in applicazione dell'art. 20, comma 6, il quale prevede che "*Il Comune può destinare alloggi di erp ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo*". In tali casi al nucleo familiare verrà applicato il canone di riferimento a seconda

della classificazione che verrà data all'alloggio sottratto dall'erp.

3. Percorsi di accompagnamento

I Comuni, in tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, possono prevedere il coinvolgimento, anche in via sperimentale, delle agenzie/società per l'affitto o l'abitare al fine rendere più agevole il passaggio per i nuclei interessati dal sistema dell'erp al libero mercato.

3 Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

- a) fascia di protezione, all'interno della fascia di accesso: ISEE pari a 7.500,00 euro;
- b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro;
- c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro.

a) Fascia di protezione

La fascia di protezione è fissata a 7.500,00 euro.

Non è ammessa da parte del Comune l'individuazione di sottofasce.

Il canone viene fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 20%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio. Il canone è quindi definito da una % dell'ISEE.

Il Comune definisce con proprio regolamento la percentuale di incidenza del canone sull'ISEE, comunque non superiore al 20%.

La D.A.L. n. 15 del 2015 ha previsto che il "canone d'affitto dovrà essere un valore minimo stabilito dal regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi erp stabiliti dalla disciplina regionale".

La disciplina regionale cui si fa riferimento è la deliberazione di Consiglio regionale n. 391 del 2002, che ha stabilito i massimali dei costi mensili di gestione per alloggio erp¹ ma anche la possibilità tra comune e Acer di concordare un costo inferiore.

Pertanto il canone minimo non deve essere inferiore al costo di gestione standard fissato dalla Regione o al minor costo di gestione concordato tra Acer e Comune.

In altre parole la DAL n. 15 del 2015 richiede che il canone minimo sia corrisposto tutte le volte in cui l'applicazione del metodo di calcolo nella fascia di protezione determini un canone inferiore allo stesso.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare, superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza) verrà applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo previsto nel regolamento comunale.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

b) Fascia di accesso

La fascia dell'accesso è da 7.500,01 euro, a 17.154,00 euro.

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 35%.

Lo sconto sul canone oggettivo viene stabilito dal Comune entro la percentuale massima del 35%.

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza), si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

¹ La D.C.R. n. 391/2002 prevede i seguenti costi mensili di gestione per alloggio:

52 euro fino a 4.000 alloggi
47 euro da 4.000 a 6.000 alloggi
44 euro da 6.000 a 10.000 alloggi
37 euro oltre 10.000 alloggi.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

c) Fascia di permanenza

Nella fascia della permanenza, da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro di valore ISEE, viene applicato l'intero canone oggettivo.

d) Maggiorazione del canone

Al canone, determinato secondo quanto previsto nelle precedenti lettere a), b) e c), verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1275/2015).

La maggiorazione sarà del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

e) Calcolo del canone oggettivo

Per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i seguenti elementi:

✓ **Superficie dell'alloggio**

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

✓ **Parametri qualitativi dell'alloggio**

1. livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato);

2. presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);

3. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
4. presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
5. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone);
6. presenza di doppi servizi;
7. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
8. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
9. presenza di balcone o terrazzo.

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle seguenti fasce:

- bassa (fino a 3 parametri);
- media (da 4 a 6 parametri);
- alta (maggiore di 6).

✓ **Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio**

I Comuni vengono distinti in 3 gruppi:

- 1) Comuni fino a 10.000 abitanti;
- 2) Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad Alta tensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni capoluoghi.

✓ **Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione**

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) perimetro del territorio urbanizzato;
- 2) zone rurali e frazioni.

Per poter calcolare il canone oggettivo di ciascun alloggio occorre collocare l'alloggio nella successiva tabella 1, costruita in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale).

Ciascuna cella della tabella è stata valorizzata con un intervallo di valori espressi in euro/mq, che debbono considerarsi quali valore minimo e massimo all'interno dei quali i Comuni sceglieranno il valore puntuale da applicare per il calcolo del canone oggettivo nei propri alloggi.

Tabella 1 valori delle superfici, Euro/Mq

	Perimetro del territorio urbanizzato			Zone rurali e frazioni		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
Fino a 10mila residenti	32-40	38-46	40-48	23-31	29-37	31-39
Oltre 10mila e Comuni ATA	36-44	42-50	44-52	27-35	33-41	35-43
Capoluoghi di provincia	40-48	46-54	48-56	31-39	37-45	39-47

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della cella della precedente tabella per la superficie dell'alloggio.

f) Regolamenti comunali

Il Comune con il regolamento previsto dall'art. 35, comma 2, L.R. n. 24/2001 definisce:

1. il valore al mq nei limiti dell'intervallo indicato nella Tabella 1;
2. il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il 20%;

3. lo sconto sul canone oggettivo, che comunque non potrà superare il 35%;
4. il canone minimo.

g) Decorrenza e aggiornamento del canone

Il canone decorre in prima applicazione dal 1 gennaio 2017 al 30 giugno 2017. Successivamente il canone verrà ricalcolato annualmente con decorrenza dal 1 luglio.

Per i nuclei con componenti disabili il canone verrà ricalcolato sulla base delle dichiarazioni ISEE conformi alle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016, con effetto retroattivo al 1 gennaio 2017 e ai medesimi nuclei verrà restituito l'eventuale importo corrisposto in eccedenza.

Il canone è aggiornato annualmente in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

h) Variazione del canone

1) Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio

Ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio con decorrenza al 1° luglio dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone o al verificarsi di tale mutamento.

2) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario

Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 giugno successivo al ricalcolo.

Il nucleo assegnatario può in qualsiasi momento richiedere il ricalcolo del canone per mutamenti delle condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2 del D.P.C.M. n. 159/2013.

Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate dall'ente proprietario o dall'ente gestore in caso di modifica della composizione del nucleo familiare, con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

4. Monitoraggio

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni erp sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001.

Il monitoraggio, che avrà ad oggetto anche il confronto tra i canoni determinati secondo la nuova metodologia e i canoni concordati, è finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possono emergere e le eventuali modifiche che possono rendersi necessarie.

Entro il 30 giugno 2017 le Acer, in collaborazione con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina.

Tali dati saranno esaminati da un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, al fine di verificare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina.

Entro il 31 dicembre 2017 verrà predisposta e presentata al "*Tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative di cui all'articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 24/2001*" (D.G.R. n. 153/2015) una relazione informativa sugli effetti dell'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2016/909

data 26/05/2016

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

