

COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

REGOLAMENTO COMUNALE

APPLICAZIONE E MODALITÀ DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), IN ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA REGIONALE N. 894 DEL 13/06/2016, E N. 739 DEL 31/05/2017.

TITOLO I

REQUISITI ECONOMICI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 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 euro**.

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.

Art. 2

Disposizioni generali ed 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 due 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 è quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente (non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE). 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.

In relazione all'accesso ed alla permanenza, la L.R. n. 24/2001 e s.m.i. prevede che i requisiti debbano essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbano 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 al reddito (art. 24, comma 2 - L.R. 24/2001). A tal fine, la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale (art. 33, comma 1 - L.R. 24/2001).

I limiti per l'accesso relativi all'ISEE ed al patrimonio mobiliare si applicano nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio Erp in data posteriore a quella di esecutività della Deliberazione di Giunta Regionale N. 894 del 13/06/2016, 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 D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016 sono assegnatari di un alloggio Erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione di cui al successivo Art. 4.

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.

TITOLO II
NUOVI LIMITI DI REDDITO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Art. 3
Quadro normativo

Per quanto attiene il regime della decadenza, la Legge Regionale 24/2001 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 ed il necessario contraddittorio.

Il Provvedimento di decadenza emesso per superamento dei limiti di reddito comporta i seguenti 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; pertanto l'assegnatario deve lasciare libero l'alloggio entro 365 giorni dalla data di decadenza;
- 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 di Decadenza, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione in misura pari al 20 % del canone concordato; il canone concordato è determinato utilizzando i valori relativi alla fascia minima stabiliti dagli Accordi Territoriali relativi al Canone Concordato e, qualora fosse inferiore, al canone oggettivo.

Art. 4
Azioni di mitigazione

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 della D.G.R. n. 894/2016, siano 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, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001, in via di prima applicazione del presente provvedimento, individua i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza può essere sospesa.

Si individuano le seguenti azioni di mitigazione:

- sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per 2 anni;
- la sottrazione dell'alloggio dal patrimonio ERP con sostituzione di analogo patrimonio ERS e cambio del contratto di locazione;

La sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per 2 anni è rivolta:

- ai nuclei fragili e vulnerabili che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 20%;
- ai nuclei che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 10%;
- ai nuclei fragili o vulnerabili per cui si propone e si concorda lo scambio di alloggio ERP con ERS.

Rientrano nella condizione di **"fragilità o vulnerabilità"** i nuclei familiari costituiti da 1 o 2 persone, nei quali almeno un componente del nucleo stesso abbia età pari o superiore a 75 anni e/o abbia una disabilità superiore al 67%, oltre che quelli in qualsiasi condizione attestata da relazione del Servizio Sociale e/o Sanitario.

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

Al nucleo familiare verrà applicato il canone previsto per la permanenza maggiorato in misura pari al 25% del canone stesso in caso il limite di reddito superato sia quello dell'ISEE che quello del patrimonio mobiliare.

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.

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.

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.

TITOLO III

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Art. 5

Definizione delle fasce

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.

Fascia di protezione

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

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

Il rapporto percentuale tra canone di locazione e reddito Isee per la fascia di protezione è stabilita in misura pari al 18%.

Il canone di locazione minimo è stabilito in misura pari a Euro 44,00 mese per alloggio.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a 35.000,00 euro, purché inferiore a 49.000,00 euro, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo stabilito dal Regolamento comunale.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nella successiva tabella 1.

Fascia di accesso

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

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 50%.

La percentuale massima di sconto sul canone è del 50% e si riduce fino al 5% in misura lineare all'aumentare del reddito Isee;

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore a 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.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nella successiva tabella 1.

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo (nuclei con ISEE di 7.500,00 euro) che viene applicato nella fascia di protezione in base alla percentuale fissata dal regolamento comunale, verrà applicato il canone massimo della fascia di protezione.

Fascia di permanenza

La fascia della permanenza è da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro di valore ISEE.

Ai nuclei assegnatari che rientrano nella fascia di permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.

Art. 6

Maggiorazione del canone

Al canone, determinato secondo quanto previsto ai precedenti articoli, 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 è del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

Tabella 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 i 10.000 alloggi

Art. 7

Calcolo del canone oggettivo

Il calcolo del canone oggettivo dell'alloggio prevede l'utilizzo dei seguenti elementi:

a) 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.

b) Parametri qualitativi dell'alloggio

1. Livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato) ovvero presenza di ascensore nella scala del fabbricato escluso il piano terra e piano rialzato);
2. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
3. presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
4. 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);
5. presenza di doppi servizi;
6. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
7. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
8. presenza di balcone o terrazzo.

9. qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc.

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

- bassa (fino a 2 parametri);
- media (da 3 a 5 parametri);
- alta (maggiore di 5);

c) 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;

d) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) zona urbana;
- 2) zona periurbana o frazionale;

Per poter calcolare il canone oggettivo di ciascun alloggio occorre collocare l'alloggio nella successiva Tabella 2, costruita in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale).

Si definiscono i seguenti valori puntuali al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo:

Tabella 2 valori delle superfici, Euro/mq

ZONA URBANA			ZONA PERIURBANA O FRAZIONALE		
FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
32	38	42	27	33	35

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della cella della precedente Tabella 2 per la superficie dell'alloggio.

I valori di cui sopra sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale.

Art. 8

Decorrenza ed aggiornamento del canone

Il nuovo canone decorre dal 1 ottobre 2017 ed è aggiornato al 1 ottobre di ogni successivo anno in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia ISEE.

Il presente canone verrà applicato in via provvisoria per la durata di un anno e potranno essere successivamente apportati dei correttivi da parte della Giunta Comunale, nel rispetto dei parametri definiti dalla normativa regionale in vigore.

Art. 9

Variazione del canone

Il canone di locazione varia nei seguenti casi:

a) 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.

b) 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.

Art. 10
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 2018** 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 2018** 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.