



Progr. n. 395

## Consiglio della Regione Emilia-Romagna

127^ seduta della VII Legislatura

Estratto dal resoconto integrale della seduta pomeridiana del 30 luglio 2002.

Presiede il presidente del Consiglio regionale Antonio La Forgia, indi il vicepresidente Daniele Alni, indi il vicepresidente Giorgio Dragotto.

Segretari: Rosalia Amato e Marcello Bignami.

\* \* \* \* \*

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

- |                             |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 1) ALNI Daniele             | 24) LODI Vittorio          |
| 2) AMATO Rosalia            | 25) LOMBARDI Marco         |
| 3) BALLARINI Giovanni       | 26) LORENZI Franco         |
| 4) BARTOLINI Silvia         | 27) MAJANI Anna            |
| 5) BASTICO Mariangela       | 28) MARRI Maria Cristina   |
| 6) BERETTA Nino             | 29) MASELLA Leonardo       |
| 7) BERTELLI Alfredo         | 30) MATTEUCCI Fabrizio     |
| 8) BIGNAMI Marcello         | 31) MAZZA Ugo              |
| 9) BORGHI Gianluca          | 32) MEZZETTI Massimo       |
| 10) BOSI Mauro              | 33) MUZZARELLI Gian Carlo  |
| 11) COTTI Lamberto          | 34) NERVEGNA Antonio       |
| 12) DELCHIAPPO Renato       | 35) PARMA Maurizio         |
| 13) DELRIO Graziano         | 36) PINI Graziano          |
| 14) DRAGOTTO Giorgio        | 37) RIDOLFI Rodolfo        |
| 15) ERRANI Vasco            | 38) RIVI Gian Luca         |
| 16) FILIPPI Fabio           | 39) SABBI Bruno Carlo      |
| 17) FRANCESCONI Luigi       | 40) SALOMONI Ubaldo        |
| 18) GIACOMINO Rocco Gerardo | 41) TAMPIERI Guido         |
| 19) GILLI Luigi             | 42) TASSI Pietro Vincenzo  |
| 20) GNASSI Andrea           | 43) VARANI Gianni          |
| 21) GUERRA Daniela          | 44) VILLANI Luigi Giuseppe |
| 22) LA FORGIA Antonio       | 45) ZANCA Paolo            |
| 23) LEONI Andrea            | 46) ZANICHELLI Lino        |

Hanno comunicato di non poter partecipare alla seduta i consiglieri Aimi, Babini, Canè e l'assessore Campagnoli.

---

Oggetto n. 3124: 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. (Proposta della Giunta regionale in data 1 luglio 2002, n. 1138)

Progr. n. 395

Oggetto n. 3124: 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.  
(Proposta della Giunta regionale in data 1 luglio 2002, n. 1138)

---

Prot. n. 9050

### Il Consiglio

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale progr. n. 1138 del 1° luglio 2002, recante in oggetto "Proposta al Consiglio - Criteri generali per la determinazione dei canoni ERP - Art. 4. Comma 4 - L.R. n. 24/01";

Preso atto:

- delle modificazioni apportate sulla predetta proposta dalla commissione consiliare "Territorio Ambiente Trasporti", in sede preparatoria e referente al Consiglio regionale, giusta nota prot. n. 8895 in data 25 luglio 2002,
- e, inoltre, degli emendamenti presentati ed accolti nel corso della discussione di Consiglio;

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

Visti in particolare:

- l'articolo 4, comma 3, lett. c) rubricato "Funzioni della Regione";
- l'articolo 35 rubricato "Canone di locazione";
- l'articolo 36 rubricato "Destinazione dei proventi dei canoni";
- l'articolo 15, comma 2, rubricato "Utenti";
- la delibera del Consiglio regionale del 12 febbraio 2002, n. 327, recante "Specificazione dei requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di cui all'art. 15 della L.R. 24/01";

Premesso:

- che la delibera del Consiglio regionale n. 327/02 ha stabilito che il limite di reddito per l'accesso non deve superare il valore ISE di 30.000 ? e il valore ISEE di 15.000 ?, rinviando al punto 2 del dispositivo ad un successivo

provvedimento regionale la determinazione del limite di reddito per la permanenza nell'ERP e l'utilizzo dei limiti di reddito per l'accesso ai fini della determinazione dei canoni;

- che in base a quanto disposto dall'art. 4 sopracitato, il Consiglio regionale stabilisce i criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e i massimali dei costi di gestione degli stessi, con riferimento ai capitolati prestazionali dei servizi forniti;
- che l'art. 35 della L.R. della L.R. 24/01 dispone che il canone degli alloggi di ERP è determinato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio regionale, previo confronto con le organizzazioni sindacali e tenendo conto di quanto sancito dall'art. 36 della medesima legge, circa la destinazione dei proventi;

che la normativa regionale stabilisce:

- che il canone è commisurato al valore dell'immobile e al reddito del nucleo dell'assegnatario, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche e integrazioni;
- che sono individuate tre diverse tipologie di canoni in rapporto alle fasce entro cui collocare le famiglie aventi diritto:
  - a) fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito;
  - b) una fascia costituita da nuclei familiari, al di fuori della fascia di protezione, per i quali il Comune stabilisce un canone, all'interno dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione;
  - c) fascia della decadenza, riferita ad utenti dichiarati decaduti, ai quali applicare fino al rilascio dell'alloggio, un canone maggiorato rispetto a quello previsto per la fascia precedente, definito dal Comune, entro i limiti fissati dalla Regione;
- che gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati;
- che tramite la riscossione del canone l'Ente gestore può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni;

Considerato che in base a quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 15 richiamato dall'art. 30, comma 1, della L.R. 24/01, occorre definire i requisiti per la permanenza nell'ERP e che in relazione a quanto disposto dall'art. 35 della citata legge regionale, si possono individuare tre aree, una di accesso all'ERP, una di permanenza ed un'altra di decadenza;

Valutata l'opportunità di definire i "Criteri generali per la determinazione dei canoni di alloggi di ERP" attraverso apposito allegato "A" alla presente deliberazione;

Ritenuto che:

- l'applicazione del D.Lgs. 109, introducendo un sistema diverso da quello attualmente utilizzato, nella valutazione della situazione economica dei nuclei assegnatari, rende necessario procedere all'effettiva raccolta dei dati di ciascun nucleo ed al calcolo del relativo canone, al fine di consentire ai Comuni ed ai Tavoli di concertazione provinciale (art. 5, comma 3, L.R. 24/01) una effettiva valutazione e verifica dei suddetti Criteri generali;
- a tale scopo si rende pertanto opportuno prevedere l'attività di un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni, designati in accordo con la C.R.A.L., ed il supporto operativo delle Acer, finalizzato alla valutazione dei risultati dell'attività suddetta, mettendo in evidenza le problematiche emerse e le eventuali necessità di interventi correttivi ai Criteri applicati;
- il suddetto gruppo tecnico debba fornire le proprie indicazioni affinché la Giunta regionale possa entro il 31.3.2003, previo confronto con le OO.SS., proporre al Consiglio eventuali modifiche ai Criteri citati ovvero relazioni al Consiglio stesso sulla corretta applicazione;

Ritenuto altresì di integrare e modificare la delibera del Consiglio regionale n. 327 del 12.02.2002, per precisare i requisiti dei singoli componenti del nucleo avente diritto anche relativamente ai limiti di titolarità di diritti reali;

Dato atto del confronto fra la Giunta regionale e le organizzazioni sindacali, ex art. 4, comma 4, L.R. 24/01;

Preso atto che la Giunta regionale ha assunto il parere favorevole della Conferenza Regione - Autonomie locali in data 24/06/2002;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

1. di approvare l'allegato "A" concernente "Criteri generali per la determinazione dei canoni di alloggi di edilizia residenziale pubblica", che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 4, comma 3, lettera c), dell'art. 15, comma 2, e degli artt. 35 e 36 della L.R. 24/01;
2. di stabilire che, entro il 31.03.2003, a seguito dei risultati dell'applicazione virtuale sperimentale dei criteri previsti all'allegato A agli assegnatari di alloggi ERP, e delle conseguenti risultanze dell'attività del gruppo tecnico citato in premessa, la Giunta regionale, previo confronto con le Organizzazioni sindacali, provveda a sottoporre al Consiglio un'eventuale proposta di modifica dei suddetti criteri, ovvero predisponga un'apposita relazione informativa sull'applicazione dei criteri stessi;

3. di stabilire che, in relazione alle risultanze della verifica di cui al punto 2), i nuovi canoni decorrano dal 1° luglio 2003;
4. di stabilire, inoltre, che i limiti di reddito per la permanenza sono pari a 30.000 ? (ISEE) e 45.000 ? (ISE) come precisato nell'allegato A; gli altri requisiti sono quelli già previsti per l'assegnazione (delibera del Consiglio regionale n. 327/02), con esclusione del limite di 35.000 ? relativo al patrimonio mobiliare (paragrafo e.1. della citata delibera 327): i valori ISE (e i conseguenti ISEE), per i nuclei assegnatari, vengono ridefiniti attraverso la detrazione del 50% della componente derivante dal patrimonio mobiliare, come definito dall'ISP (Indicatore della Situazione Patrimoniale);
5. di specificare che l'applicazione dei suddetti requisiti definiti per la permanenza, decorre dal 1° luglio 2003, con esclusione del requisito relativo ai diritti reali su beni immobili (lettera c, art. 15, L.R. 24/01) per il quale la decorrenza è fissata al 24 agosto 2004; nel contempo continua a trovare applicazione la disciplina previgente;
6. di integrare la delibera del Consiglio regionale n. 327 del 12.02.2002, apportando la seguente aggiunta dopo il punto 1 del deliberato:
  - "2) di stabilire che i requisiti per l'accesso all'ERP, come specificato in premessa, debbano essere posseduti dal richiedente e, limitatamente alle lett. c), d), e), anche da parte degli altri componenti il nucleo avente diritto, alla data di presentazione della domanda."  
Conseguentemente il punto 2 della deliberazione del Consiglio regionale n. 327/02, diventa punto 3;
7. I punti c.1) e c.2) della parte narrativa della delibera del Consiglio regionale n. 327/02, attinenti ai "limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili", sono sostituiti dai seguenti:
  - c.1) il nucleo avente diritto non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio ubicato nell'ambito provinciale relativo al Comune a cui si presenta la domanda ovvero al Comune o ai Comuni cui si riferisce il bando di concorso, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 2 volte la tariffa della categoria A/2 classe I, calcolata negli ambiti comunali suddetti, considerando la zona censuaria più bassa. Qualora sia inesistente la categoria A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore;
  - c.2) fatto salvo quanto previsto al punto c.1), il nucleo avente diritto non deve essere titolare, anche pro quota, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su uno o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale complessiva rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe I del Comune al quale si presenta la domanda ovvero del Comune o dei Comuni cui si riferisce il bando, considerando la zona censuaria

più bassa. Qualora sia inesistente la categoria A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore.

I punti c.3) e c.4) della sopracitata delibera del Consiglio regionale n. 327/02 sono soppressi.

8. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

- - - -

ALLEGATO A

# CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

(art. 4, comma 3 – Legge regionale 24/01)

## 1. PREMESSA

La legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", ha definito in modo innovativo il quadro normativo relativo alla definizione dei canoni di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Infatti, mentre la precedente impostazione (L.R. 13/95) prevedeva la definizione dei canoni degli alloggi di ERP attraverso una deliberazione del Consiglio regionale in attuazione di una dettagliata previsione di legge, l'art. 35 della L.R. 24/01 dispone che il canone degli alloggi di ERP sia determinato dal Comune sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio regionale, previo confronto con le organizzazioni sindacali e tenendo conto di quanto sancito dall'art. 36 della medesima legge, circa la destinazione dei proventi. In particolare in base all'art. 4 della suddetta legge, la Regione, con delibera del Consiglio, definisce "i criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e i massimali dei costi di gestione degli stessi, con riferimento ai capitolati prestazionali dei servizi forniti".

Ai fini della definizione dell'entità del canone, la normativa regionale (art. 35) stabilisce:

- che il canone è commisurato al valore dell'immobile e al reddito del nucleo dell'assegnatario, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche e integrazioni;
- che sono individuate tre diverse tipologie di canoni in rapporto alle fasce entro cui collocare le famiglie aventi diritto:
  - a) fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito;
  - b) una fascia costituita da nuclei familiari, al di fuori della fascia di protezione, per i quali il Comune stabilisce un canone, all'interno dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione;
  - c) fascia della decadenza, riferita ad utenti dichiarati decaduti, ai quali applicare fino al rilascio dell'alloggio, un canone maggiorato rispetto a quello previsto per la fascia precedente, definito dal Comune, entro i limiti fissati dalla Regione.

Il quadro normativo è stato completato con la delibera del Consiglio regionale n. 327/02, che ha definito i requisiti per l'accesso all'ERP prevista dall'art. 15 della L.R. 24/01, stabilendo il limite di reddito per l'accesso pari a 30.000 ? per l'ISE e pari a 15.000 ? per l'ISEE.

## 2. OBIETTIVI

Le novità introdotte dal nuovo quadro normativo, mirano ad una maggiore equità nel confronto delle condizioni economiche fra chi è già assegnatario e di chi è in attesa di assegnazione, maggiore economicità ed efficienza nella gestione, efficacia nell'utilizzo del patrimonio pubblico. Il perseguimento degli obiettivi, deve comunque salvaguardare il sistema di protezione attualmente in essere a favore dei soggetti più deboli.

L'introduzione del "redditometro" - il nuovo sistema di valutazione della situazione economica dei nuclei familiari - risponde ad esigenze di maggior equità, rispetto alla situazione precedente e permette di tener conto delle caratteristiche del nucleo (numero e tipologia dei componenti, presenza di soggetti deboli, valutazione della situazione economica complessiva,...). La conseguente riclassificazione dei nuclei assegnatari in base al redditometro può portare a situazioni di passaggio ad aree/fasce di reddito e canoni

sensibilmente diverse dalle precedenti: il Comune potrà prevedere un'opportuna graduazione nel tempo nel caso di aumenti consistenti.

La definizione dei presenti criteri persegue un giusto equilibrio fra autonomia comunale, attenzione e migliore risposta alle esigenze locali, ricerca di maggiore controllo ed efficienza della gestione, necessità di mantenere sistemi di protezione omogenei a livello regionale.

I canoni attuali derivano dall'applicazione della L.R. 13/95 che si basava sull'incidenza del canone sul reddito (requisito soggettivo) e sull'equo canone (legge 392/78), parametro base riferito alla tipologia dell'alloggio (requisito oggettivo).

La nuova impostazione ripropone il rapporto canone/reddito (incidenza) quale parametro soggettivo di riferimento, con valori variabili, da graduare in relazione alle condizioni economiche dei nuclei assegnatari. Per il parametro oggettivo (alloggio) si dovrà tener conto del nuovo quadro normativo della locazione (legge 431/98) che ha sostituito l'equo canone.

Al fine di graduare il passaggio da fasce con canone interamente soggettivo ad altre con canone oggettivo, è necessario che il nuovo sistema di calcolo del canone di locazione introduca fasce intermedie con canone determinato in modo misto, risultante cioè da un mix di elementi soggettivi ed oggettivi.

Il monte canoni risultante dall'applicazione dei nuovi criteri e dalle determinazioni comunali dovrà essere destinato, oltre alla copertura dei costi di gestione, agli investimenti per il miglioramento e lo sviluppo del settore abitativo di proprietà pubblica, secondo quanto previsto dall'art. 36 della legge.

L'obiettivo che si pone alla Regione, alle Acer, alle Conferenze degli Enti ed ai Comuni è che la riorganizzazione del settore porti effettivamente ad un miglioramento dei servizi di gestione, ad una maggiore efficienza ed efficacia delle Acer e del sistema complessivo, che l'aumento del monte canoni e le maggiori risorse liberatesi a seguito della ristrutturazione degli Enti (minori tasse sul patrimonio trasferito ai Comuni), siano interamente destinati al miglioramento del patrimonio ERP ed alla capacità di risposta alle esigenze abitative dei nuclei meno abbienti. Le maggiori risorse non debbono portare ad un aumento delle spese di gestione delle Acer.

A queste condizioni, la Regione s'impegna ad investire nel patrimonio pubblico una quota rilevante delle risorse disponibili per i prossimi programmi di edilizia abitativa orientativamente circa il 60% delle risorse per il programma 2002-2005 va destinato al miglioramento ed incremento del patrimonio ERP, secondo programmi che saranno definiti dai tavoli di concertazione in relazione alla ripartizione provinciale delle risorse regionali.

### 3. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Il quadro normativo prevede l'individuazione di tre aree nelle quali ripartire la generalità dei nuclei assegnatari: l'area di accesso all'ERP (già definita con atto regionale), della permanenza e quella della decadenza. All'interno dell'area dell'accesso e della permanenza vanno individuate le diverse fasce, con particolare riguardo a quella di protezione.

Si rende necessario pertanto definire i requisiti soggettivi ed i relativi limiti di reddito delle diverse aree/fasce in modo tale da collocare i nuclei familiari assegnatari in rapporto all'effettiva situazione economica ed al possesso dei requisiti soggettivi richiesti per la permanenza nell'ERP

La delibera che fissa i requisiti per l'accesso (delibera C.R. 327/02), si basa, per la definizione della situazione economica dei nuclei aventi diritto, sui criteri definiti dal D.Lgs. 109/98 e s.m. (ISE – ISEE: il cosiddetto "redditometro") con alcune opportune modifiche ed integrazioni, relativamente alle famiglie monoreddito ed a quelle mononucleari. Alla citata delibera si deve fare riferimento per le modalità di calcolo dell'ISE ed ISEE.

La diversa impostazione conseguente all'applicazione dell'ISE ed ISEE, introduce elementi di maggiore equità nella valutazione delle condizioni economiche delle famiglie, e rende necessario un innalzamento dei limiti di reddito (ora ISE ed ISEE) per tener conto dei nuclei complessi (numerosi, presenza di minori, situazioni disagiate), rispetto alla precedente normativa. Il conseguente allargamento dell'area dell'accesso comporta la collocazione nell'area della stragrande maggioranza delle famiglie assegnatarie (circa l'80%), così come emerge dalle simulazioni di calcolo, operate in base agli elementi conoscitivi desunti dall'Anagrafe dell'utenza ERP.

Dalla nuova impostazione ne consegue, fra l'altro, una minore differenziazione tra le condizioni economiche di chi ha diritto ad accedere e chi permane nell'edilizia residenziale pubblica.

All'interno di questa area va individuata la fascia di protezione che deve garantire ai nuclei meno abbienti particolari condizioni agevolate nella determinazione del canone.

In considerazione della natura degli indicatori assunti per la determinazione delle condizioni economiche dei nuclei (ISE, ISEE), dove l'ISE definisce la situazione economica complessiva, mentre l'ISEE valuta anche la complessità e le caratteristiche del nucleo, le aree sono definite dal doppio indicatore (ISE, ISEE), così come già fatto per l'accesso (del. 327/02).

Le fasce, che rappresentano una suddivisione ed una articolazione all'interno delle aree per meglio adeguarle alle effettive condizioni dei nuclei, vengono individuate dall'indicatore ISEE.

La Regione individua, all'interno dell'area dell'accesso, la fascia di protezione attraverso il parametro dell'ISEE che deve risultare inferiore o pari a 7000 ?.

Al fine di commisurare il canone alle condizioni economiche dei nuclei assegnatari ed aventi diritto, i Comuni articolano le aree individuando più fasce e, relativamente alla fascia di protezione, definiscono altre sottofasce; in tal modo si può ottenere una graduazione continua del canone al variare del reddito.

Per la definizione dell'area della permanenza (e quindi di conseguenza i limiti per la decadenza) si fa riferimento ad un aumento del 50% del limite ISE previsto per l'accesso ed un aumento differenziato per l'ISEE, per tenere conto dei nuclei assegnatari più piccoli (ad es.: anziani soli). Tali limiti sono fissati in 45.000 ? (ISE) e 30.000 ? (ISEE). Il minor aumento dei limiti nel passaggio fra le due aree rispetto alla precedente normativa (la L.R. 13/95 prevedeva il doppio del limite di accesso in vigore) è dovuto all'ampliamento dell'area dell'accesso nella nuova normativa; è inoltre prevista l'eliminazione della "fascia sorvegliata" (tre volte il precedente limite di accesso) della durata massima di 8 anni che aveva sollevato critiche alla precedente normativa.

Infatti il preesistente limite pari a £. 22.500.000 di reddito convenzionale porta ad un valore di £.75.000.000 (38.730 ?) di reddito complessivo per lavoro dipendente per la qualifica di assegnatario e di £.112.500.000 (58.100 ?) per la fuoriuscita dal regime "sorvegliato" di 8 anni. Per i lavoratori non dipendenti i limiti vanno ridotti del 40%: sono rispettivamente £.45.000.000 (23.240 ?) e £. 67.500.000 (34.860 ?).

Il nuovo quadro complessivo risulta pertanto il seguente:

<u>AREA ACCESSO ERP</u> (delibera C.R. n. 327/02)	limite reddito ISE 30.000 ?
	limite reddito ISEE 15.000 ?
<u>Fascia di protezione</u>	limite reddito ISEE 7.000 ?
<hr/>	
<u>AREA PERMANENZA</u>	limite reddito ISE 45.000 ?
	limite reddito ISEE 30.000 ?
<hr/>	
<u>AREA DECADENZA</u>	limite reddito ISE > 45.000 ?
	limite reddito ISEE > 30.000 ?
<hr/>	

Per il collocamento nelle diverse aree è necessario che entrambi i limiti (ISE, ISEE) siano rispettati. Il collocamento nelle fasce, all'interno delle aree, è determinato dal parametro ISEE della fascia e dal parametro ISE dell'area che contiene la fascia.

Ai fini della permanenza, il nucleo assegnatario dovrà rispettare entrambi i limiti (ISE, ISEE): il superamento di anche un solo limite (ISE o ISEE) fa passare dall'area della permanenza a quella della decadenza, con l'applicazione degli oneri e procedure conseguenti.

#### 4. DETERMINAZIONE DEI CANONI

##### 4.1. Fascia di Protezione

La normativa prevede, come detto, che il canone da applicare alle famiglie meno abbienti, ovvero appartenenti alla fascia di protezione, come sopra individuata, sia definito all'interno di un'incidenza massima del canone sul reddito (I: %), prescindendo dal valore dell'alloggio assegnato. Il canone è pertanto definito da una % del reddito ISE.

Si definisce l'incidenza massima variabile, dal 7 al 12%, in modo che il Comune individui, attraverso l'indicatore ISEE, diverse sottofasce graduando il canone, all'interno dell'intervallo sopra individuato e commisurandolo alle diverse situazioni economiche.

Va tenuto presente quanto stabilito dall'art. 36 della L.R. 24/01, circa la destinazione dei proventi dei canoni, con particolare riguardo alla copertura dei costi di gestione, definiti dalle Conferenze degli Enti sulla base dei massimali determinati dalla Regione ai sensi dell'art. 4 citato; i Comuni, pertanto, dovranno prevedere l'applicazione di un canone minimo che ne tenga conto, anche stabilendo diversi livelli di copertura dei suddetti costi, fatta salva comunque la facoltà per il Comune, in presenza di nuclei particolarmente disagiati e su richiesta degli stessi, di esonerarli, in tutto o in parte, dal pagamento del canone ed eventualmente anche delle spese accessorie.

Nel caso in cui il monte canoni comunale non copra i costi di gestione degli alloggi, il tavolo provinciale provvede alle eventuali compensazioni per ambiti territoriali omogenei.

#### 4.2. Canone oggettivo e sistema misto

Per i nuclei non appartenenti alla fascia di protezione si tratta di definire un canone oggettivo che tenga conto delle condizioni effettive (ubicazione, tipologia, dimensione, qualità,..) dell'alloggio assegnato.

Il passaggio dalla fascia protetta al canone oggettivo deve avvenire in maniera continua attraverso l'introduzione, per quei nuclei che sono al di fuori della fascia protetta ma all'interno dell'area di accesso, di un canone misto che, quindi, tenga conto per una quota parte della componente reddito ISE e per un'altra parte di parametri oggettivi riferiti all'alloggio assegnato.

Per dare attuazione al principio della commisurazione del canone al valore dell'immobile, si introducono due coefficienti, uno territoriale (coefficiente "alfa"), l'altro riferito alle caratteristiche dell'alloggio (coefficiente "beta").

Il Coefficiente territoriale "alfa" ( $\alpha$ ), variabile da 0,80 ad 1,20, è determinato dal Comune, differenziato eventualmente anche per le diverse zone del territorio comunale, in relazione alla tipologia del Comune, alla popolazione residente, alla tensione abitativa, alla dimensione della domanda di ERP, alla situazione del mercato della locazione,...

Il Coefficiente alloggio "beta" ( $\beta$ ), variabile da 0,80 a 1,20, è determinato dal Comune in relazione allo stato di conservazione, alla tipologia e qualità dell'alloggio, tenendo presenti gli "elementi" che caratterizzano l'alloggio, in analogia con quanto previsto per il canone concertato (legge 431/98). Il valore andrà modificato nel tempo in relazione alle variazioni delle condizioni di conservazione degli alloggi, valutando sia i miglioramenti a seguito di interventi di recupero edilizio, sia i peggioramenti a seguito dell'insorgere di fenomeni di degrado anche sociale degli insediamenti.

Il canone oggettivo dell'alloggio fa riferimento alla superficie degli alloggi (mq), calcolata secondo i criteri già utilizzati per l'applicazione dei canoni attuali, in vigore dell'art. 13 della L. 392/78.

Al fine di definire l'importo del canone dell'alloggio si stabilisce un parametro oggettivo, canone base (espresso in €/mq anno), determinato con riferimento alla media dei canoni concertati in ambito regionale per un'abitazione, di tipo medio, di superficie, calcolata come sopraddetto, pari a circa 80 mq; il valore base assunto è pari a 50÷60 €/mq-anno, corrispondente, per un alloggio di 80 mq, ad un canone annuo di 4000 ÷ 4800? (334÷400? mensili: 645.000 – 774.500 €/mese). Il Comune definisce il valore nell'intervallo suddetto, in relazione anche al coefficiente territoriale  $\alpha$  (alfa).

Nella definizione dei suddetti coefficienti  $\alpha$ ,  $\beta$  (alfa, beta), assume particolare importanza il Tavolo di concertazione provinciale, la cui attività, prevista dall'art. 5, comma 3 della L.R. 24, è fondamentale per perseguire congruenza delle diverse classificazioni territoriali ed evitare valori fortemente disomogenei.

Per il canone misto il valore base è definito pari a 20÷25 €/mq –anno, al Comune spetta l'esatta individuazione del valore; è stato quindi opportunamente ridotto sia per la natura dei soggetti ai quali va applicato, sia per la presenza di criteri misti mediante i quali determinare il canone: incidenza canone/ reddito, coefficienti aggiuntivi, canone base dato da un valore €/mq anno.

In ogni caso è necessario determinare, per le diverse aree e fasce in maniera proporzionale incidenze massime del canone sul reddito Ise, tenendo conto delle simulazioni effettuate, al fine di conseguire canoni "equi" in rapporto alla capacità reddituale dei nuclei degli assegnatari.

#### 4.3. Canone maggiorato

Per i soggetti che si trovano in area di decadenza, l'art. 35, comma 1, lettera d) prevede un canone maggiorato rispetto a quello stabilito per la fascia di permanenza. Il Comune definisce la maggiorazione con riferimento ai valori locativi del libero mercato.

## 5. QUADRO RIEPILOGATIVO

### 5.1. Area accesso ERP

#### Fascia di protezione

Il canone è pari ad una percentuale, variabile dal 7% al 12%, del reddito ISE. La definizione dell'aliquota (canone) compete al Comune, che individua diverse sottofasce con riferimento a più aliquote graduate in relazione all'ISEE. Per tale fascia compete al Comune la determinazione di un canone minimo che tenga conto del costo di gestione degli alloggi, definito dalla Conferenza degli Enti. E' comunque nella facoltà del Comune, esonerare, in tutto o in parte, dal pagamento del canone e delle spese accessorie, nuclei particolarmente bisognosi, su richiesta degli stessi.

$$\text{Canone annuo (?) = } 7 \div 12 \% \text{ reddito ISE}$$

#### Altre fasce nell'Area di accesso

Il canone è pari al coefficiente alfa per beta per 20÷25 €/mq. anno + un'incidenza del 4%÷6% sul reddito I.S.E. cioè:

$$\text{Canone annuo(?) = } \alpha \cdot \beta \cdot (20 \div 25) \cdot S(\text{mq}) + (4 \div 6) \% \cdot \text{redd. ISE} \leq 12 \% \div 16 \% \text{ ISE}$$

Il canone così calcolato non potrà essere maggiore del 12%÷16% del reddito ISE. La graduazione e la definizione del canone compete al Comune.

### 5.2. Area della permanenza

Il canone è pari al coefficiente alfa per beta per 50÷60 €/mq. anno, comunque non superiore al 14%÷18% del reddito ISE in formula:

$$\text{Canone annuo (?) = } \alpha \cdot \beta \cdot (50 \div 60) \cdot S(\text{mq}) \leq 14 \div 18 \% \text{ ISE}$$

### 5.3. Area della decadenza

Il canone è calcolato con le modalità previste per l'area della permanenza più una maggiorazione definita dal Comune con riferimento ai valori locativi del libero mercato.

## 6. MODALITA' APPLICATIVE

### 6.1. Decorrenza e tempi

I criteri esposti per l'individuazione delle aree, fasce e la determinazione dei canoni, debbono essere tradotti, attraverso le decisioni comunali, in elementi precisi affinché gli Enti gestori possano calcolare il canone di ogni singolo alloggio di ERP. Le simulazioni effettuate a livello regionale tramite i dati dell'anagrafe dell'utenza, hanno consentito di verificare le impostazioni complessive, ma non possono scendere nel dettaglio poiché l'applicazione del redditometro (D.Lgs. 109/98) richiede elementi (ad es. patrimonio mobiliare, particolari condizioni aggiuntive del nucleo assegnatario,..) che non sono stati rilevati in quanto non previsti dalla normativa previgente.

I Comuni, attraverso gli Enti gestori, raccoglieranno pertanto, a seguito della presentazione dei redditi 2001, l'attestazione della situazione economica (ISEE, ISE) dei

nuclei assegnatari in modo da avere a disposizione i dati entro il 30.11.02. Sarà così possibile per gli Enti gestori, procedere a simulazioni e successive verifiche sulle singole situazioni degli assegnatari, e mettere a disposizione dei Comuni e dei Tavoli di concertazione provinciali, gli elementi per procedere alla definizione delle fasce, dei parametri e degli altri elementi necessari al calcolo del canone.

Nello svolgimento dell'attività, in ottemperanza all'art. 5, comma 3, della L.R. 24/01, assume particolare importanza il ruolo del Tavolo di concertazione provinciale, la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, al fine di raggiungere canoni uniformi per ambiti territoriali e qualità degli alloggi omogenei e per poter fornire al gruppo tecnico regionale gli elementi necessari per procedere alla verifica dell'applicazione dei presenti criteri ed alla eventuale proposta di modifica degli stessi.

Al fine di consentire alla Giunta di proporre al Consiglio regionale le eventuali modifiche ai presenti criteri ovvero relazionare sugli effetti dell'applicazione, si rende necessario che l'attività dei Tavoli provinciali e del Gruppo Tecnico si concluda entro il 10.3.03.

L'atto Comunale di definizione dei canoni, previsto dall'art. 35 comma 1, dovrà essere assunto entro 45 gg. dalla verifica regionale dei criteri.

La decorrenza per l'applicazione dei nuovi canoni è fissata al 1.07.2003.

Il Comune, qualora il canone definito con i presenti criteri, risultasse particolarmente elevato rispetto a quello attualmente corrisposto, per i soggetti collocati nell'area di protezione, potrà dilazionare l'applicazione nell'arco di dodici mesi.

A ciascun nucleo assegnatario dovrà essere comunicato tempestivamente e comunque prima dell'emissione delle nuove bollette di riscossione, i criteri dei nuovi canoni e le modalità di calcolo applicati.

Le ACER, in quanto enti strumentali dei Comuni per la gestione delle politiche abitative, sono riconosciute quali soggetti erogatori dei servizi pubblici.

## 6.2. Decadenza

Ai sensi del comma 2 dell'art. 53 della L.R. 24/01, i contratti, in corso alla data di entrata in vigore della suddetta Legge, hanno durata triennale e sono prorogati tacitamente per periodi di tre anni, fatto salvo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 30 in materia di decadenza.

Gli assegnatari decaduti per motivi di reddito (ex art. 30, comma 1, lett. f) sono assoggettati alla corresponsione del canone previsto dal paragrafo 5.3.

Il canone maggiorato viene corrisposto dalla dichiarazione di decadenza fino al rilascio dell'immobile (ex art. 30, comma 3); il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza, comporta il pagamento al Comune della sanzione amministrativa, definita dal regolamento comunale oltre la corresponsione del canone maggiorato (ex art. 30, comma 4).

Il Comune, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 24/01, individua, con regolamento, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza di cui al comma 2 dell'art. 30, può essere sospesa, indicandone il termine massimo.

Può altresì individuare, con lo stesso regolamento, i casi nei quali, su istanza del nucleo interessato, il provvedimento di decadenza è sospeso e successivamente riconfermato o meno, in presenza di eventuale riacquisto dei requisiti prescritti per l'assegnazione e la permanenza nell'ERP, ovvero di rimozione delle cause che hanno determinato l'avvio della procedura.

Coloro che occupano un alloggio senza titolo, ex art. 34 della L.R. 24/01, nelle more del rilascio dell'alloggio, dovranno corrispondere sia a titolo di corrispettivo per

l'occupazione dell'alloggio, sia a titolo risarcitorio, un'indennità pari al canone di cui al paragrafo 5.3, con l'aggiunta della sanzione amministrativa secondo quanto previsto dal regolamento comunale.

### 6.3. Aggiornamento

Il canone è aggiornato annualmente a partire dal 1° gennaio 2005 in base al reddito del nucleo dell'assegnatario, valutato secondo i criteri di cui al D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche e integrazioni. Il reddito cui fare riferimento è quello desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi.

Il valore del canone base, espresso in €/mq di superficie annuo, è aggiornato dalla Giunta regionale in relazione all'andamento dei canoni concertati, previo confronto con le OO.SS., con cadenza triennale.

### 6.4. Variazione del canone 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° gennaio dell'anno seguente alla richiesta o al verificarsi di tale mutamento.

### 6.5. Variazione del canone per mutamento delle condizioni soggettive degli assegnatari

La variazione in aumento o in diminuzione del canone è apportata d'iniziativa dell'Ente proprietario e/o Ente gestore in tutti i casi in cui si accertino variazioni del reddito del nucleo familiare, con decorrenza 1° gennaio dell'anno seguente l'accertamento periodico.

Variazioni in diminuzione del canone possono altresì essere riconosciute dall'Ente proprietario e/o Ente gestore, qualora, su istanza dell'assegnatario si accerti, nelle forme di legge, l'effettiva uscita dal nucleo familiare di uno o più componenti il cui reddito concorrevano alla determinazione del canone.

La conseguente variazione decorre dal 1° luglio se la domanda è stata presentata nel primo semestre dell'anno e dal 1° gennaio dell'anno successivo alla presentazione della domanda nel secondo semestre.

Nel caso di morte dell'assegnatario, o di un componente il nucleo familiare, l'Ente proprietario e/o l'Ente gestore provvede, su richiesta degli interessati, al riconoscimento della diminuzione del reddito del nucleo familiare per un importo non superiore a quello prima considerato ai fini dell'applicazione del canone. L'eventuale variazione del canone decorrerà dal mese successivo a quello della richiesta.

### 6.6. Servizi prestati

Si richiama quanto previsto dall'art. 35, comma 2, in merito al rimborso integrale al Comune e/o all'Ente gestore da parte degli assegnatari per i servizi ad essi prestati, e la possibilità per l'Ente gestore di incassare dai medesimi, tramite la riscossione del canone, le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

## 7. DISPOSIZIONI FINALI

Per gli alloggi trasferiti in proprietà dalle Acer ai Comuni, ai sensi della L.R. 24/01, gravati da mutui, non ancora estinti, contratti dalle Acer per la costruzione ovvero per

interventi di recupero degli stessi alloggi, il Comune farà fronte al pagamento delle restanti rate di mutuo attraverso l'utilizzo di una quota parte delle entrate complessive da canoni. E' facoltà dei Comuni delegare alle stesse Acer i pagamenti delle rate che saranno rendicontate nell'ambito del quadro complessivo di utilizzo delle entrate da canoni.

Nel caso di alloggi costruiti in regime di locazione permanente, gravati da mutui contratti per il completamento del finanziamento dell'intervento, anche nell'ambito di precedenti programmi, ovvero nel caso di alloggi gravati da mutui, contratti per la costruzione o il recupero degli stessi, l'importo delle cui rate non è coperto dai canoni corrisposti, valutati sull'ambito dell'intero programma di intervento, il Comune potrà definire per i suddetti alloggi canoni che tengano conto della copertura dei suddetti oneri finanziari, fino all'estinzione del mutuo già contratto, fatti salvi i diritti dei soggetti già assegnatari.

Decorsi sei mesi dall'applicazione dei nuovi canoni, gli Enti gestori forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione dei nuovi canoni al fine di valutare l'impatto economico - sociale, il grado di raggiungimento degli obiettivi e di verificare la necessità di apportare eventuali interventi e modifiche.

I Comuni, nel definire i canoni, dovranno tenere conto della destinazione dei proventi avuto riguardo che gli incrementi delle risorse dovranno essere utilizzate per piani di miglioramento del patrimonio di ERP e per favorire le condizioni sociali degli insediamenti.

I Comuni, nella relazione annuale sulla utilizzazione dei proventi dei canoni (art. 36, comma 4) sono tenuti ad esplicitare i miglioramenti delle condizioni del patrimonio di ERP in seguito agli aumenti dei canoni, dandone informazione alle OO.SS.

\* \* \* \*

GR/dn