



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 61 del 24/11/2016

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E LE MODALITA' DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 894/2016.**

L'anno **duemilasedici**, il giorno **ventiquattro** del mese di **novembre** alle ore **18:00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello iniziale risultano:

1	CONTINI GIANCARLO	Presente	8	MARCHESI MARZIA	Presente
2	GUARESCHI ELISA	Presente	9	DELENDATI LOREDANA	Presente
3	LEONI GIANARTURO	Presente	10	CONCARI LUCA	Presente
4	CAPELLI STEFANO	Presente	11	CAROSINO STEFANO	Presente
5	BRIGATI NICOLAS GIANNI	Presente	12	CONCARINI CLARISSA	Presente
6	PIZZELLI ANDREA	Presente	13	GAMBAZZA MARIA GIOVANNA	Presente
7	MEDIOLI GIACOMO	Assente			

Totale Presenti: n. 12

Totale Assenti: n. 1

Partecipa all'adunanza Il Segretario Comunale, Dott. De Feo Giovanni, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Giancarlo Contini assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

<b>OGGETTO:</b>	<b>APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E LE MODALITA' DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 894/2016.</b>
-----------------	--

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso che:**

- la Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i. disciplina l'intervento pubblico nel settore abitativo;
- in particolare l'art. 35 stabilisce che il canone di locazione di edilizia residenziale pubblica sia determinato dal Comune sulla base dei parametri oggettivi definiti dall'assemblea legislativa regionale, tenendo conto del valore dell'immobile e del reddito del nucleo familiare dell'assegnatario;
- con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 15 del 9 giugno 2015, è stato conferito mandato alla Giunta Regionale di definire, entro il termine di un anno dalla data di pubblicazione della medesima sul Burert, la disciplina relativa al requisito del reddito di accesso e permanenza nell'ERP e alla metodologia per la determinazione dei canoni di edilizia residenziale pubblica secondo gli elementi contenuti nell'allegato 1 della medesima;
- la Giunta Regionale, sulla base del mandato conferito dall'Assemblea Legislativa, con proprio atto n. 894 in data 13 giugno 2016 ha approvato la disciplina relativa al requisito del reddito e la metodologia per il calcolo del canone di locazione di edilizia pubblica, stabilendo quanto segue:

### **SINTESI DEI CONTENUTI DELLA D.G.R. N. 894/2016**

*Il requisito del reddito è articolato 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.*

*Al fine dell'accesso e della permanenza nell'Erp, **entrambi i valori**, sia di ISEE che di patrimonio mobiliare, vanno rispettati, in quanto il superamento anche di uno solo dei due limiti comporta la perdita del requisito per conseguire l'assegnazione dell'alloggio Erp o determina la decadenza dall'assegnazione.*

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

**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 citata deliberazione, sono assegnatari di un alloggio Erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione disposte dal Comune per i nuclei familiari più fragili e vulnerabili.*

*Per i nuclei con componenti disabili si utilizzano le dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016.*

*Il Provvedimento di decadenza emesso per superamento dei limiti di reddito comporta 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 e l'applicazione del Canone Concordato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.*

*Qualora l'assegnatario non rilasci l'alloggio, alla data indicata nel Provvedimento di Decadenza, il Comune applica il canone di locazione concordato, maggiorato di una percentuale stabilita con Regolamento comunale.*

*La pronuncia di decadenza conseguente all'applicazione dei nuovi limiti di reddito, potrebbe risultare non sostenibile per i 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. In tal caso il Comune può sospendere la dichiarazione di decadenza.*

*Il Comune, in via di prima applicazione, può individuare, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001, i casi di nuclei familiari in condizione di fragilità o vulnerabilità attestata da relazione del Servizio Sociale e/o dei Servizi Sanitari, che superano 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 termine massimo di sospensione della decadenza viene fissato in anni due.*

*Al nucleo familiare verrà applicato il canone maggiorato, ai sensi dell'art. 35, comma 2, L.R. n. 24 del 2001, così come definito dal Comune.*

*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.*

*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 possa destinare alloggi di ERP ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo.*

*Il Comune, in tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, può prevedere di sostenere il nucleo familiare, attraverso il coinvolgimento, anche in via sperimentale, dell'Agenzia per la Locazione.*

*Al fine del **calcolo del canone** di locazione sono fissate tre diverse 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.

*Nella fascia di protezione il canone di locazione viene fissato dal Comune in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 20%.*

*Il canone così calcolato non potrà comunque essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP previsti dalla disciplina regionale (per il Comune di Parma pari ad Euro 44 / mese).*

*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.*

*Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio ed al nucleo familiare viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 35%. Il Regolamento comunale stabilisce la percentuale di sconto.*

*Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore a 35.000,00 euro, purché inferiore a 49.000,00 euro, si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.*

*Nella fascia di permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.*

*Al canone di locazione di edilizia pubblica viene inoltre 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.*

*Il calcolo del canone oggettivo dell'alloggio si basa sull'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);
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).

**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) 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 costruita in base alle tre variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale), contenente i valori Euro/Mq annui.*

*Il Regolamento comunale stabilisce il valore puntuale per il calcolo del canone oggettivo all'interno dell'intervallo previsto nella sottostante Tabella:*

	PERIMETRO DEL TERRITORIO			ZONE RURALI E FRAZIONI		
	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
FINO A 10.000 RESIDENTI	32-40	38-46	40-48	23-31	29-37	31-39
OLTRE 10.000 E ATA	36-44	42-50	44-52	27-35	33-41	35-43
CAPOLUOGHI	40-48	46-54	48-56	31-39	37-45	39-47

*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; 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.*

*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.*

*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 delle nuova metodologia di calcolo dei canoni.*

**Dato atto** che, sulla base di quanto disposto dalla D.G.R. n. 894/2016, si rende necessario procedere alla regolamentazione dei seguenti punti:

- definizione del canone di locazione ERP minimo, comunque non inferiore ad Euro 44 mese per alloggio;
- definizione del rapporto percentuale tra canone di locazione e reddito Isee, per la fascia di protezione, nella misura massima del 20%;
- definizione dei valori puntuali al metro quadrato annui da applicare per il calcolo del canone oggettivo, all’interno degli intervalli fissati nella corrispondente tabella regionale;
- definizione della percentuale di sconto sul canone oggettivo, per la fascia di accesso, nella misura massima del 35%;
- definizione della maggiorazione del canone di locazione, per i nuclei familiari con provvedimento di decadenza sospeso;
- definizione della sanzione per il mancato rilascio dell’alloggio in caso di decadenza;
- regolamentazione delle azioni di mitigazione per i nuclei fragili e vulnerabili, con conseguente sospensione del provvedimento di decadenza, per un periodo massimo di anni due.

**Ritenuto**, altresì, necessario ed opportuno:

- definire l’indennità da applicare nei casi di coabitazione di terze persone estranee al nucleo familiare;
- tutelare con tutte le modalità previste dalla vigente normativa i nuclei assegnatari in condizioni economiche precarie ed i nuclei in condizioni di fragilità e vulnerabilità, stante la grave crisi economica e di emergenza abitativa in essere;
- al fine di gestire la mobilità dei nuclei familiari che occupano alloggi in condizioni di sottoutilizzo ad alloggi adeguati ai propri standard abitativi, stabilire che la mobilità tra alloggi ERP relativa alle condizioni di sottoutilizzo non rientri nel limite percentuale annuo previsto dall’Art. 15 del Regolamento ERP (il numero di cambi alloggi massimo previsto dal Regolamento ERP è pari al 20% di quelli che si rendono disponibili nel corso dell’anno);

**Considerato che**

- in una logica di accompagnamento e gradualità nell’applicazione della normativa regionale, il Comune intende avvalersi appieno delle disposizioni contenute nella D.G.R. n. 894/2016 in materia di azioni di mitigazione, nei casi di nuclei familiari in condizione di fragilità o vulnerabilità che superino il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 20%. Rientrano nella condizione di “fragilità o vulnerabilità” i nuclei costituiti da persone di età pari o superiore a 75 anni e/o con disabilità superiore la 67%, oltre che quelli in qualsiasi condizione attestata da relazione del Servizio Sociale e/o Sanitario.
- con la stessa logica, inoltre, intende avversi della medesima facoltà, in sede di prima applicazione, anche per tutti i nuclei familiari interessati che superano il valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare al massimo del 10%. Per i nuclei familiari in condizione di decadenza per superamento del limite di reddito ai quali non sia possibile applicare le azioni di mitigazione, al fine di evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili, il Comune intende adottare le seguenti misure:
  - sottrazione dell’alloggio dal patrimonio Erp, in applicazione dell’art. 20, comma 6 della L.R. 24/2001 e S.m.i. e scambio con corrispondente alloggio di patrimonio ERS;
  - attivazione dello strumento dell’Agenzia per la locazione, al fine di consentire il reperimento di una situazione alloggiativa adeguata;

**Considerato, altresì, che:**

- nel rispetto dei vincoli stabiliti dalla vigente normativa regionale, il Comune intende contestualmente garantire l'equilibrio tra la sostenibilità dei canoni di locazione per gli assegnatari ed il “monte canoni” annuo, necessario soprattutto al finanziamento dei lavori di manutenzione ed investimento sul patrimonio ERP;

- l'eventuale maggior gettito derivante dall'applicazione del nuovo canone di locazione sarà destinato prioritariamente al finanziamento di attività di manutenzione straordinaria, recupero di alloggi vuoti ed interventi di riqualificazione energetica del patrimonio esistente, nonché in attività di co-finanziamento dell'Agenzia per la locazione e in altre attività disciplinate nell'art. 36 della L.R.24/2001 e s.m.i. ;

**Visto** il *Regolamento per l'applicazione e le modalità di calcolo dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale N. 894 del 13/06/2016*, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale alla lettera “A”;

**Dato atto che** i contenuti della presente proposta di deliberazione sono stati oggetto di confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative;

**Preso atto** che il presente atto deliberativo non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**Visto** il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267e s.m.;

**Dato atto** che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs.vo n. 267/2000 e s. m. il seguente parere:

- favorevole, da parte della Dott.ssa Roberta Curtarelli, Responsabile dell'Area Servizi alla Persona, Cultura e Turismo, in ordine alla regolarità tecnica;

**Sentito** l'intervento introduttivo dell'Assessore ai Servizi Finanziari e Bilancio, Sig. Capelli Stefano, volto ad illustrare brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto.

**Uditi** in proposito i commenti e le osservazioni dei Consiglieri intervenuti alla discussione come di seguito si riporta in sintesi:

- il Consigliere Gambazza riflette: “ ... se ho capito bene abbiamo un aumento in percentuale del 2,22%. Apprezzo l'attenzione prestata per le fasce di popolazione più fragili. Accolgo positivamente questo regolamento ”.
- Il Consigliere Concarini commenta: “ ... con le integrazioni fornite questa sera dall'Assessore Capelli abbiamo capito meglio tutto. Riteniamo buono il lavoro svolto e preannuncio voto di astensione ”.

**Con voti** favorevoli n. 9, contrari nessuno, astenuti n. 3 (Carosino, Concari e Concarini), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 9 Consiglieri votanti e n. 12 Consiglieri presenti,

## DELIBERA

per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate:

- 1) di definire la misura del canone di locazione ERP minimo in Euro 44 mese per alloggio;
- 2) di definire il rapporto percentuale tra canone di locazione e reddito Isee per la fascia di protezione, in misura pari al 18%;
- 3) di definire i seguenti valori puntuali al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo:

PERIMETRO DEL TERRITORIO			ZONE RURALI E FRAZIONI		
FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
38	41	46	26	33	36

4) di definire la percentuale di sconto sul canone oggettivo, per la fascia di accesso, in misura lineare. La percentuale massima di sconto è del 35% e si riduce fino all'1% in misura lineare all'aumentare del reddito Isee;

5) di definire, per i nuclei familiari con provvedimento di decadenza sospeso, la maggiorazione del canone di locazione definito per la permanenza in misura pari al 40% sia in caso di superamento dei limiti di reddito dell'ISEE sia di superamento dei limiti del patrimonio mobiliare. Si precisa che, in base all'art. 30 comma 3 della LR 24/2001 e S.m.i., la dichiarazione di decadenza per superamento dei limiti di reddito per la permanenza comporta il pagamento del canone concordato ai sensi della L. 431/98. 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;

6) di stabilire la sanzione per il mancato rilascio dell'alloggio in caso di decadenza 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;

7) di individuare le seguenti azioni di mitigazione rivolte ai nuclei fragili e vulnerabili che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 20% ed ai nuclei che superino il valore ISEE o del patrimonio mobiliare al massimo del 10%:

- sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per 2 anni;
- nei casi ritenuti opportuni dal Servizio Sociale / Sanitario, la sottrazione dell'alloggio dal patrimonio ERP con sostituzione di analogo patrimonio ERS e cambio del contratto di locazione;
- attivazione dello strumento dell'Agenzia per la locazione, al fine di consentire il reperimento di una situazione alloggiativa adeguata;

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;

8) di definire l'indennità da applicare nei casi di coabitazione di terze persone estranee al nucleo familiare in misura pari al 20% del canone stesso;

9) di stabilire che la mobilità tra alloggi ERP relativa alle condizioni di sottoutilizzo non rientri nel limite percentuale annuo previsto dal Regolamento comunale;

10) di approvare il *Regolamento per l'applicazione e le modalità di calcolo dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale N. 894 del 13/06/2016*, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale alla lettera "A";

11) di conferire mandato all'ente gestore del patrimonio comunale di ERP - Acer – Azienda Casa Emilia Romagna di Parma, di dare pronta applicazione a quanto deliberato;

12) di prendere atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

13) di dare atto che l'applicazione dei parametri sopraenunciati sarà oggetto di monitoraggio al fine di verificarne l'impatto sull'utenza, alla luce delle dichiarazioni ISEE 2017, e di adottare eventuali misure correttive;

14) di dare atto altresì che ai sensi dell'art.5 della L.n. 241/90 e s. m. il responsabile del procedimento in oggetto risulta essere l'istruttore direttivo D.ssa Roberta Curtarelli.

Successivamente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità di rendere il presente atto immediatamente eseguibile;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.;

Con voti favorevoli n. 9 , contrari nessuno, astenuti n. 3 (Carosino, Concari e Concarini), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 9 Consiglieri votanti e n. 12 Consiglieri presenti,

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile .

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Giancarlo Contini

Il Segretario Comunale  
Dott. De Feo Giovanni



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

Proposta di delibera di Consiglio avente per oggetto:

### APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E LE MODALITA' DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 894/2016.

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Busseto, lì 21/11/2016

**Roberta Curtarelli / INFOCERT SPA**



# COMUNE DI BUSSETO

*Provincia di Parma*

**Deliberazione del Consiglio Comunale**

**N. 61**

**DEL 24/11/2016**

**Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE E LE MODALITA' DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 894/2016.**

## **RELATA DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

## **ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

viene pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 02/12/2016 al 17/12/2016

Busseto, lì 02/12/2016

L' addetto

Stefania Macchidani / INFOCERT SPA

**ALLEGATO A**  
**alla deliberazione del Consiglio Comunale di Busseto n.... del .....**



**COMUNE DI BUSSETO**

**REGOLAMENTO COMUNALE**

**APPLICAZIONE E MODALITÀ DI CALCOLO DEI CANONI DI  
LOCAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP), AI SENSI  
DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 894 DEL  
13/06/2016.**

**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 citata deliberazione, sono assegnatari di un alloggio Erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione di cui al successivo Art. 4.

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 di cui al precedente Art. 1.

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. 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 ;
- 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, così come stabilito dall'art. 20 del Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi ERP, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 03/11/2015; 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 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.

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;
- attivazione dello strumento dell'Agenzia per la locazione, al fine di consentire il reperimento di una situazione alloggiativa adeguata;

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 40% del canone stesso sia in caso il limite di reddito superato sia quello dell'ISEE che in caso il limite superato sia 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.

## 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 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 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.

#### 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 viene applicata la percentuale di sconto sul canone oggettivo in misura lineare.

La percentuale massima di sconto è del 35% e si riduce fino all'1% in misura lineare all'aumentare del reddito Isee;

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 permanenza.

#### 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.

**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);
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).

### **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) 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).

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

PERIMETRO DEL TERRITORIO			ZONE RURALI E FRAZIONI		
FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
38	41	46	26	33	36

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della cella della precedente Tabella 1 per la superficie dell'alloggio.

### **Art. 8 Decorrenza ed 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; 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.

## **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 presenta 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 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 delle nuova metodologia di calcolo dei canoni.