

REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA DETERMINAZIONE DEI REQUISITI ECONOMICI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELLE MODALITÀ PER IL CALCOLO E L'APPLICAZIONE DEI CANONI ERP.

(Attuazione delle disposizioni della Deliberazione di Giunta Regionale E.R. N. 894 del 13/06/2016 e N. 739 del 31/05/2017).

Art. 1 Oggetto e finalità

Il presente regolamento, emanato sulla base dei seguenti presupposti normativi:

- L.R. n. 24 del 08 agosto 2001 e s.m.i., a oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";
- deliberazione assembleare Regione Emilia Romagna n. 15 del 09 giugno 2015, a oggetto "Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, di cui all'art. 15 della L.R. 24/2001, e metodologia per il calcolo dei canoni ERP";
- deliberazione di Giunta regionale n. 894 del 13 giugno 2016 a oggetto "Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni ERP";
- deliberazione di Giunta regionale n. 2228 del 21 dicembre 2016 a oggetto "Determinazioni relative all'applicazione dei canoni ERP stabilite dalla delibera della Giunta regionale n. 894/2016";
- deliberazione di Giunta regionale n. 739 del 31 maggio 2017 a oggetto "Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla DGR n. 894/2016"

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

Art. 2 Requisito del reddito del nucleo avente diritto (Art. 15, comma 1, lettera e) della L.R. n. 24 del 2001 e s.m.i.)

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. 3

Disposizioni generali ed applicative

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.

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. 739 del 31/05/2017, 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. 5.

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.

TITOLO II

NUOVI LIMITI DI REDDITO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Art. 4

Quadro normativo

Il procedimento di decadenza è regolato dalla Legge Regionale 24/2001, che ne definisce gli effetti e la procedura secondo un quadro articolato (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 di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Montecchio Emilia della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato
- 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 pari ad una maggiorazione del 10% del canone concordato.

Art. 5 Azioni di mitigazione

L'istituto della decadenza è disciplinato dall'art. 30 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i..

Ai sensi del comma 5 della predetta disciplina, in coerenza con la DGR 894/2016, solo in via di prima applicazione, la dichiarazione di decadenza è sospesa con provvedimento del Comune per un termine massimo di 2 (due) anni:

A) per i nuclei il cui ISEE o patrimonio mobiliare superino i requisiti di permanenza al massimo del 10%;

B) per i nuclei con specifici casi di fragilità o vulnerabilità, quali:

- nucleo con presenza di minorenni
- nucleo con presenza di ultra sessantacinquenni
- nucleo con presenza di disabili/invalidi
- situazione multiproblematiche in carico ai Servizi Sociali Territoriali

il cui ISEE o patrimonio mobiliare superino i requisiti di permanenza al massimo del 20%.

Nei 2 (due) anni di sospensione del provvedimento di decadenza, nei casi sopra indicati, è applicato il canone con una maggiorazione pari al 10%.

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.

Art. 6 Sottrazione patrimonio Erp

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".

Art. 7
Percorsi di accompagnamento

In tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, il Comune, anche in via sperimentale, può essere supportato, attraverso azioni di accompagnamento, da agenzie per l'abitare già attive o future.

TITOLO III
DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Art. 8

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.

Art. 9
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 dell'alloggio. Il canone è quindi definito da una % dell'ISEE.
Il Comune di Montecchio Emilia definisce la percentuale di incidenza del canone sull'ISEE non superiore al 20%.

Il canone così calcolato non può comunque essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP previsti dalla disciplina regionale, e stabilito per l'ambito di Reggio Emilia in Euro 47 mese.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza), verrà applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo previsto dal successivo art. 10

Art. 10
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 applicando una formula lineare con massimo sconto del 50% per ISEE pari a 7.500,01 fino ad arrivare ad uno sconto del 15% per ISEE pari a 17.154,00.

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza), si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza, di cui al successivo art. 11.

Art. 11
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. 12

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. 13

Calcolo del canone oggettivo

Per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i 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) zone periurbana o frazionale.

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). Il Comune di Montecchio Emilia individua i seguenti valori puntuali

Tabella 1 i valori delle superfici , euro/mq

	ZONA URBANA			ZONE PERIURBANA O FRAZIONALE		
	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
FINO A 10.000 RESIDENTI	39	46	49	29,5	37	39
OLTRE 10.000 RESIDENTI	43	50	53	33.5	41	43

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 netta calpestabile dell'alloggio.

Art. 14

Decorrenza ed aggiornamento del canone

Il canone decorre in prima applicazione dal 1 ottobre 2017 al 30 settembre 2018.

Successivamente il canone verrà ricalcolato annualmente, con decorrenza dal 1 ottobre.

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

Art. 15

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 ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del Canone, o al verificarsi di tale mutamento.

b) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario:
Il nucleo assegnatario può, in qualsiasi momento, richiedere il calcolo del canone per mutate condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013.

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 settembre successivo al ricalcolo.

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. 16 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.

Art. 17 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1 ottobre 2017.