



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

# Verbale di Seduta

## DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

I.D. n.	201
in data	19/12/2016

L'anno **duemilasedici**, addì **19 - diciannove** - del mese di **Dicembre**, alle ore **16:10**, nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla **Votazione** del seguente oggetto:

**APPROVAZIONE 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 EX DGR N. 894/2016**

	F	C	A		F	C	A
VECCHI Luca				SACCARDI Pierluigi			
AGUZZOLI Claudia Dana	Si			SCARPINO Salvatore	Si		
BASSI Claudio				SORAGNI Paola			
BELLENTANI Cesare			Si	VACCARI Norberto			Si
BERTUCCI Gianni			Si	VERGALLI Christian	Si		
CACCAVO Nicolas			Si	TERZI Matteo	Si		
CAMPIOLI Giorgio				VINCI Gianluca			Si
CANTAMESSI Ivan			Si				
CANTERGIANI Gianluca	Si						
CAPELLI Andrea	Si						
CASELLI Emanuela	Si						
CIGARINI Angelo	Si						
DAVOLI Emilia	Si						
DE FRANCO Lanfranco	Si						
DE LUCIA Dario	Si						
FRANCESCHINI Federica	Si			----- Assessori -----			<b>Presenti</b>
GUATTERI Alessandra				SASSI Matteo			Si
INCERTI Silvia				CURIONI Raffaella			No
LUSENTI Lucia	Si			FORACCHIA Serena			No
MANGHI Maura	Si			MARAMOTTI Natalia			No
MONTANARI Federico	Si			MARCHI Daniele			No
MORELLI Mariachiara	Si			MONTANARI Valeria			No
PAGLIANI Giuseppe				PRATISSOLI Alex			No
PAVARINI Roberta	Si			TUTINO Mirko			No
RIVETTI Teresa	Si						
RUBERTELLI Cinzia							

Consiglieri **Presenti: 24**  
**Favorevoli: 18**  
**Contrari: 1**  
**Astenuti: 5**

Assessori presenti: **1**

Presiede: **CASELLI Emanuela**

Vice-Segretario Generale: **BEVILACQUA Alberto**

## 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 conferitole 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 sommariamente quanto segue:

*“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.*

*In relazione all'accesso e 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 e 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. 894/2016, 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 da definirsi da parte del Comune stesso.*

*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.*

*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, nella stessa percentuale di superamento dei limiti ISEE o del patrimonio mobiliare, e comunque non oltre il 20 %.*

*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, L.R. n. 24/2001, che prevede che "Il Comune può destinare alloggi di Erp a 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.*

*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, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo previsto nel presente regolamento comunale.*

*Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo familiare viene applicato uno sconto sul canone oggettivo applicando una formula lineare con massimo sconto del 35%. Al Comune è richiesto di fissare la percentuale di sconto.*

*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.*

*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. I Comuni scelgono 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 di ogni anno.*

*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 e 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 della deliberazione regionale, si rende necessario procedere in sede comunale alla regolamentazione dei seguenti punti:

definizione del canone minimo, comunque non inferiore a 44 euro/mese (massimale per il Comune di Reggio Emilia dei costi di gestione degli alloggi ERP);

misura del rapporto in termini percentuali tra canone di locazione e reddito ISEE per la fascia di protezione, nella misura massima del 20%;

valori al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo, all’interno degli intervalli fissati nella corrispondente tabella regionale;

misura della percentuale di sconto sul canone oggettivo, per la fascia di accesso, nella misura massima del 35%;

misura della sanzione per il mancato rilascio dell’alloggio in caso di decadenza;

maggiorazione del canone di locazione per i nuclei familiari con provvedimento di decadenza sospeso, nella misura massima del 10%;

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.

**Preso atto** che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l’Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate.

**Visto** il parere di regolarità tecnica apposto in calce alla presente proposta dal Dirigente del Servizio delle Politiche per l’economia solidale, l’housing sociale e l’intercultura ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000.

**Visti:**

la Legge Regione Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 e s.m.i. - *“Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo”*;

la DAL n. 15 del del 09.06.2015;

la DGR n. 894 del 13.06.2016;

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

lo Statuto dell’Ente.

**Visto** l'esito della votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

### **DELIBERA**

- per le motivazioni esposte in premessa e qui integralmente richiamate, di approvare il 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, ex DGR n. 894/2016, nel testo allegato al presente atto, quale sua parte integrante e sostanziale (All. A);

di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Infine **il Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Dlgs. 267/2000, **dichiara immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione**, come da votazione effettuata con procedimento elettronico indicato nell'allegato prospetto.

## Documenti Allegati

### Titolo

ALLEGATO "A"

VISTO DI REGOLARITÀ TECNICA

VOTAZIONE DELIBERA APPROVAZIONE REGOLAMENTO  
REQUISITI E CANONI ERP - APPROVATA + VOTO I.E.  
APPROVATA

### Impronta

3E4566DB24C9C7E536E7621D10B4A1107C090E08

62966E3AC78523E5A2DBD743A8B5BA9164C64350

D247EC3F329C012736A207746CFD251D962D7F79

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**CASELLI Emanuela**

**IL CONSIGLIERE ANZIANO**  
**CAPELLI Andrea**

**IL VICE-SEGRETARIO GENERALE**  
**BEVILACQUA Alberto**