

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 in Burert n. 186 del 24/06/2016).

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. 8 agosto 2001, n. 24, e metodologia per il calcolo dei canoni di 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 alla 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";

disciplina le funzioni amministrative inerenti alla determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP e alle relative modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni d'affitto.

TITOLO I

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

Art. 2

Requisiti reddituali

(Art. 15, comma 1, lettera e) della L.R. n. 24 del 2001e s.m.i.)

Il requisito del reddito si articola in 2 componenti: ISEE e Patrimonio mobiliare.

1. Accesso:

- Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a **17.154,00 euro**.
- Il valore del Patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a **35.000,00 euro**.

2. Permanenza:

- Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a **24.016,00 euro**.
- Il valore del Patrimonio mobiliare per la permanenza non deve essere superiore a **49.000,00 euro**.

Per verificare il rispetto dei valori patrimoniali sopra indicati, al Patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, si deve applicare la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

Art. 3

Disposizioni generali e applicative

Ai fini dell'accesso e della permanenza nell'Erp, entrambi i valori, ISEE e Patrimonio mobiliare, devono essere 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 a 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.

Nel caso di specie, si deve fare riferimento alla DSU - Dichiarazione Sostitutiva Unica, che precede il rilascio della certificazione ISEE.

La L.R. n. 24/2001 e s.m.i. (art. 24, comma 2) stabilisce che i requisiti per l'accesso e la permanenza devono essere posseduti:

- al momento della presentazione della domanda di assegnazione;
- permanere al momento dell'assegnazione;
- permanere nel corso della locazione;

fatto salvo quanto previsto dalla lettera f), comma 1, dell'art. 30, in merito al requisito relativo al reddito.

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 sono applicati:

- nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio Erp in data successiva al 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016);
- nei confronti di coloro che sono già inseriti nella graduatoria comunale, predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla disciplina regionale.

In sede di accertamento periodico dei requisiti, i limiti per la permanenza relativi all'ISEE e al Patrimonio mobiliare si applicano anche nei confronti di coloro che alla data del 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016) 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 si utilizzano le dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato nn. 838, 841 e 842 del 2016.

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

TITOLO II NUOVI LIMITI DI REDDITO E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Art. 4 Decadenza

Il procedimento di decadenza è regolato dall'art. 30 della Legge Regionale 24/2001 e s.m.i., che ne definisce gli effetti e la procedura secondo un quadro articolato.

La decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento comunale nei confronti del nucleo che abbia superato il limite di reddito per la permanenza, dopo la contestazione del fatto e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza, emesso per superamento dei limiti di reddito, comporta i seguenti effetti:

- automatica disdetta del contratto di locazione;
- 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;
- applicazione del canone concordato di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Reggio Emilia, sottoscritto in data 06.11.2003 tra le Organizzazioni di categoria 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, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, il Comune applica

anche una sanzione pari a una maggiorazione del 10% del canone concordato, fatto salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 2, del vigente Regolamento per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 08 agosto 2001, n. 24 e s.m.i..

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 il patrimonio mobiliare superino i requisiti di permanenza al massimo del 10%;
- B) per i nuclei con specifici casi di fragilità o vulnerabilità, come risultanti dalla DSU - Dichiarazione Sostitutiva Unica, che precede il rilascio della certificazione ISEE, quali:
- nucleo con presenza di minorenni;
 - nucleo con presenza di ultra sessantacinquenni;
 - nucleo con presenza di disabili/invalidi;
- il cui ISEE o il 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 concordato di cui all'Accordo territoriale per il Comune di Reggio Emilia, sottoscritto in data 06.11.2003 tra le Organizzazioni di categoria della proprietà edilizia e dei conduttori, ai sensi della Legge 413/98 e del D.M. 30.12.2002 per il regime concordato, con una riduzione del 20% rispetto al valore medio del canone concordato.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione della normativa di cui alla DGR n. 894/2016.

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, sarà applicato quanto disposto all'art. 6.

Il Comune disporrà l'archiviazione del procedimento per i nuclei che nel corso dei due anni di sospensione, rientrano nei limiti per la permanenza.

Art. 6
Sottrazione patrimonio Erp

Per evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili, il Comune può sottrarre l'alloggio interessato dal patrimonio Erp, in applicazione dell'art. 20, comma 6, che prevede: "Il Comune può destinare alloggi di Erp a 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:

1. **fascia di accesso:** ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro;
2. **fascia di permanenza:** ISEE da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro.

Relativamente all'accesso, il requisito del reddito trova applicazione per i nuovi assegnatari Erp dalla data del 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016) e per i nuclei non assegnatari, ma inseriti in graduatoria, alla medesima data.

Relativamente alla permanenza, il requisito del reddito trova applicazione per i nuclei già assegnatari Erp alla data del 24 giugno 2016 (data di esecutività della DGR n. 894/2016).

Art. 9
Fascia di protezione

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

Il canone è definito da una percentuale dell'ISEE ed è fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 15%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio.

Il canone così calcolato non può, comunque, essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi Erp previsti dalla disciplina regionale (DCR n. 391/2002 e DAL n. 15/2015) e, quindi, per il Comune di Reggio Emilia, è attualmente stabilito in Euro 44,00/mese, fatti salvi eventuali e successivi aggiornamenti.

In altre parole la DAL n. 15 del 2015 richiede che il canone minimo sia corrisposto tutte le volte in cui l'applicazione del metodo di calcolo determini un canone inferiore allo stesso.

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 al successivo art. 10

Art. 10 **Fascia di accesso**

La fascia dell'accesso è compresa tra i 7.500,01 euro e i 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, con interpolazione lineare, a uno sconto massimo del 18% 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.

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

Art. 11 **Fascia di permanenza**

La fascia della permanenza è compresa tra i 17.154,01 euro e i 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, sarà applicata una maggiorazione per gli alloggi:

- con prestazioni energetiche A+, A e B (ex DAL n. 156/2008);
 - di classe energetica da A4 a A1 (ex DAL n. 1275/2015);
- come sotto indicato:
- fascia di protezione = 10 %;
 - fascia di accesso = 10%;
 - fascia di permanenza = 15%.

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. Il livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato ovvero presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e il 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 a uso esclusivo dell'assegnatario;
4. anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del DPR 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;
3. fascia di protezione, all'interno della fascia di accesso: ISEE pari a 7.500,00 euro;
7. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
8. presenza di balcone o terrazzo;
9. qualità posizione 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

La DGR n. 894/2016 distingue i Comuni 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 Capoluogo.

D) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione

Il territorio del Comune di Reggio Emilia è suddiviso in due ambiti:

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

Vista la Tab. 1 (valori delle superfici Euro/mq), di cui al punto 3, lett. e) dell'allegato 2 alla DGR n. 739/2017, in considerazione della tipologia dei beneficiari e considerate le modalità di assegnazione, di cui al vigente Regolamento per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione dell'art. 25 della L.R. 08/08/2001, n° 24 e s.m.i., il Comune di Reggio Emilia individua i seguenti valori puntuali:

Zona urbana			Zona periurbana o frazionale		
Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta
48 euro mq./anno			39 euro mq./anno		

Il canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della fascia della precedente tabella per la superficie netta calpestabile 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.

Art. 14

Decorrenza e aggiornamento del canone

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

Per i nuclei con componenti disabili il canone sarà 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 sarà restituito l'eventuale importo corrisposto in eccedenza.

Art. 15

Variazione del canone

Il canone di locazione può variare nei casi sotto indicati.

A) 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 dal 1° luglio dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone o al verificarsi di tale mutamento.

B) Mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario.

Il nucleo assegnatario può, in qualsiasi momento, richiedere il ricalcolo 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 ripresenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, il canone è rivalutato con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 giugno successivo al ricalcolo.

In caso di modifica della composizione del nucleo familiare, Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

Le medesime modalità si applicano anche ai nuclei con specifici casi di fragilità o vulnerabilità, come risultanti dalla DSU - Dichiarazione Sostitutiva Unica, che precede il rilascio della certificazione ISEE.

**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 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 E S.M.I..

Il monitoraggio, che avrà a 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 L.R. n. 24/2001, come modificata dalla L.R. n. 24/2013(cfr. DGR n. 153/2015)”, una relazione informativa sugli effetti dell’applicazione dei nuovi limiti di reddito e delle nuova metodologia di calcolo dei canoni.

Art. 17

Entrata in vigore

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