

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Provincia di Reggio Emilia



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 n° 894 del 13.06.2016 e successiva n°739 del 31.05.2017).

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n°81 del 28.09.2017

INDICE

Art. 1 - Oggetto e finalità.....	3
Art. 2 - Requisito del reddito del nucleo avente diritto	3
Art. 3 - Decadenza	4
Art. 3 - Disposizioni generali ed applicative	3
Art. 4 - Decadenza	4
Art. 5 - Azioni di mitigazione	4
Art. 6 - Fasce	5
Art. 7 - Fascia di protezione.....	5
Art. 8 - Fascia di accesso	6
Art. 9 - Fascia di permanenza	6
Art. 10 - Maggiorazione del canone	6
Art. 11 - Calcolo del canone oggettivo	6
Art. 12 - Decorrenza ed aggiornamento del canone	7
Art. 13 - Variazione del canone	7
Art. 14 - Monitoraggio	8
Art. 15 – Disposizioni di rinvio	8
Art. 16 – Entrata in vigore	8

Art. 1 - Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina le funzioni amministrative inerenti la determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP e alle modalità per il calcolo e l'applicazione dei relativi canoni di locazione.

Il regolamento è emanato sulla base dei seguenti presupposti normativi:

- L.R. 24 del 08.08.2001 e ss. mm. e ii., ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";
- Deliberazione assembleare Regione Emilia-Romagna n°15 del 09.06.2015, ad oggetto "Specificazione di requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP. Di cui all'art. 15 della L.R. 08 agosto 2001 n°24, e metodologia per il calcolo dei canoni di ERP";
- Deliberazione di Giunta Regionale n°894 del 13.06.2016, ad 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°739 del 31.05.2017, ad oggetto "Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla D.G.R. 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

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**, 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 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.

Tali requisiti, per l'accesso e la permanenza, ai sensi dell'art. 24 comma 2 della L.R. 24/2001 e ss. mm. e ii:

- Devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda;
- Devono permanere al momento dell'assegnazione;
- Devono permanere nel corso della locazione;

fatto salvo quanto previsto dalla lettera f) del 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 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 si utilizzano le 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 definito dalla delibera regionale 739/2017.

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 - Decadenza

Per quanto non qui previsto, il procedimento di decadenza è regolato dall'art. 30 della L.R. 24/2001 e ss. mm. e ii, che ne definisce gli effetti e la procedura secondo un quadro articolato e a cui si rimanda.

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, come previsto dall'art. 30 comma 2 della L.R. 24/2001 e ss. mm. e ii., 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 che la Giunta Comunale ha approvato, nella sua discrezionalità, applicando la fascia 3;

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 (fascia 3), anche una sanzione pari ad una maggiorazione del 10% del canone come sopra determinato.

Tale sanzione si applica, per il Comune di Quattro Castella, in tutti i casi di decadenza previsti dall'art. 30 L.R. 24/2001.

Art. 5 - Azioni di mitigazione

Il Comune adotta le seguenti azioni di mitigazione per fare fronte alle situazioni in cui l'emissione del provvedimento di decadenza conseguente all'applicazione dei nuovi limiti di reddito, dovesse risultare insostenibile per il nuclei famigliari, che alla data di esecutività della Delibera GR 894/2016, dovessero ricadere nelle fattispecie indicate di seguito:

5.1 Sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, comma 5, L.R. n. 24/2001).

In via di prima applicazione del presente regolamento, la dichiarazione di decadenza è sospesa con provvedimento del Comune, per un termine massimo di 2 (due) anni, nei seguenti casi:

- 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 situazioni di fragilità o vulnerabilità, come risultanti dalla DSU – dichiarazione sostitutiva unica che precede il rilascio della certificazione ISEE, e il cui ISEE o patrimonio mobiliare non superi i requisiti di permanenza al massimo del 20%, quali:
 - Nuclei con presenza da anziani ultra settantenni senza rete parentale valida di supporto;
 - Nuclei con presenza di minori;
 - Nuclei seguiti dai servizi socio-sanitari o con gravi problematiche di tipo socio-sanitario

Al nucleo familiare verrà applicato il canone maggiorato, ai sensi dell'art. 35, comma 2, L.R. n. 24 del 2001 come previsto dall'art.4 (fascia 3) del presente regolamento.

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.

5.2 Sottrazione patrimonio Erp (art. 20, comma 6, L.R. n. 24/2001)

Per evitare gli effetti ritenuti insostenibili dei provvedimenti di decadenza, il Comune può sottrarre l'alloggio interessato 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".

In tali casi i nuclei destinatari di un provvedimento di decadenza potranno sottoscrivere un contratto ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, cui si applicherà il canone concordato ai sensi della Delibera di G.C. 126/2016 – fascia 3;

5.3 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 o per l'affitto già attive, o che in futuro dovessero venire attivate.

TITOLO III

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Art. 6 - 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.

Art. 7 - Fascia di protezione

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

Il canone di locazione per la fascia di protezione è definito da una percentuale di incidenza sull'ISEE, che il Comune di Quattro Castella definisce nel **16%**. Tale canone prescinde 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 (D.C.R. 391/2002), 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 nel presente regolamento comunale all'art. 8.

Art. 8 - Fascia di accesso

La fascia dell'accesso è compresa **tra 7.500,01 euro e 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 15% per ISEE pari a 7.500,01** fino ad arrivare ad uno **sconto del 5% per ISEE pari a 17.154,00**.

Qualora il canone scontato così calcolato, dovesse risultare **inferiore** al canone massimo della fascia di protezione, verrà applicato quest'ultimo valore.

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 per intero, come previsto per la fascia di permanenza.

Art. 9 - Fascia di permanenza

La fascia della permanenza è compresa **tra 17.154,01 euro e 24.016,00 euro** di valore ISEE.

Ai nuclei assegnatari che rientrano nella fascia di permanenza viene applicato l'**intero canone oggettivo**.

Qualora il canone oggettivo così calcolato, dovesse risultare **inferiore** al canone massimo della fascia di protezione, verrà applicato quest'ultimo valore.

Art. 10 - 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. 11 - Calcolo del canone oggettivo

Per il calcolo del 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. Zona periurbana o frazionale.

Per poter calcolare il canone oggettivo occorre collocare l'alloggio nella successiva tabella, costruita in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale). Il Comune individua i seguenti valori puntuali, precisando che tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica presenti nel territorio comunale ricadono all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, pertanto nell'ambito della zone urbane, come previsto dagli strumenti urbanistici:

	Zona urbana		
	FASCIA BASSA	FASCIA MEDIA	FASCIA ALTA
Oltre 10mila abitanti e comuni ATA	40	44	50

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro ricavato nella tabella per la superficie netta calpestabile dell'alloggio.

Art. 12 - Decorrenza ed aggiornamento del canone

Il nuovo canone determinato secondo le modalità del presente regolamento decorre a partire dal 01 ottobre 2017 ed è aggiornato al 01 ottobre di ogni successivo anno in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in termini di ISEE.

Art. 13 - 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:

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.

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. 14 - 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. 15 – Disposizioni di rinvio

Per quanto non in contrasto con la normativa vigente e con il presente regolamento, conserva validità il "Regolamento Comunale per l'assegnazione e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica – L.R. 24/2001", approvato con delibera di Consiglio Comunale n°5/2006.

Art. 16 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore a partire dal 01 ottobre 2017.