

Allegato 2

Indice

- 1) **Requisito del "reddito del nucleo avente diritto"** (art. 15, comma 1, lettera e), della L.R. n. 24 del 2001)
 - a) Isee
 - b) Patrimonio mobiliare
 - c) Disposizioni generali e applicative

- 2) **Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione**
 - a) Quadro normativo
 - b) Possibili azioni di mitigazione
 1. Sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, comma 5, L.R. n. 24/2001)
 2. Sottrazione patrimonio erp (art. 20, comma 6, L.R. n. 24/2001)
 3. Percorsi di accompagnamento

- 3) **Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp** (art. 35 L.R. n. 24 del 2001)
 - a) Fascia di protezione
 - b) Fascia di accesso
 - c) Fascia di permanenza
 - d) Maggiorazione del canone
 - e) Calcolo del canone oggettivo
 - f) Regolamenti comunali
 - g) Decorrenza e aggiornamento del canone
 - h) Variazione del canone

- 4) **Monitoraggio**

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.

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.

c) DISPOSIZIONI GENERALI E 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 2 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 non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente; 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.

La L.R. n. 24 del 2001 in relazione all'accesso e alla permanenza prevede che i requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e debbono 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 reddito (art. 24, comma 2). A tal fine la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale (art. 33, comma 1).

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 alla esecutività della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 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 D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016 sono assegnatari di un alloggio erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione se il Comune deciderà in tal senso.

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 definito con il presente atto.

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.

2. Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione

a) Quadro normativo

Per quanto attiene il regime della decadenza la legge regionale 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 e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza emesso per superamento dei limiti di reddito comporta questi 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, quindi l'assegnatario decaduto ha 365 gg al massimo per lasciare l'alloggio;
- l'applicazione del canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- se l'assegnatario non rilascia l'alloggio, alla data indicata nel provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita con regolamento comunale.

b) Possibili azioni di mitigazione

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

La pronuncia di decadenza secondo la disciplina soprarichiamata, 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 del 13 giugno 2016, versano 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 del presente provvedimento, può individuare nel regolamento comunale, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001, i casi nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza può essere sospesa, indicandone il termine massimo. In tal caso la dichiarazione di decadenza non viene emessa.

Il termine massimo viene definito dal Comune e comunque non può essere superiore a 2 anni.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza può interessare i nuclei che presentano condizioni

di fragilità o vulnerabilità, sempre che superino 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 Comune ha piena discrezionalità nel decidere se avvalersi della possibilità prevista dall'art. 30, comma 5 e nel definire i nuclei a cui applicare la sospensione, fermo restando che in nessun caso potrà prevedere percentuali maggiori del 20% per i nuclei con fragilità o vulnerabilità o del 10% nei restanti casi.

La sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza è limitata alla prima applicazione del presente provvedimento.

Al nucleo familiare verrà applicato il canone maggiorato, determinato con regolamento comunale secondo le modalità di cui all'art. 35, comma 2, L.R. n. 24 del 2001.

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.

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

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"*. In tali casi al nucleo familiare verrà applicato il canone di riferimento a seconda della classificazione che verrà data all'alloggio sottratto dall'erp.

3. Percorsi di accompagnamento

I Comuni, in tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, possono prevedere il coinvolgimento, anche in via sperimentale, delle agenzie/società per l'affitto o l'abitare al fine rendere più agevole il passaggio per i nuclei interessati dal sistema dell'erp al libero mercato.

3 Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp

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.

a) Fascia di protezione

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

Non è ammessa da parte del Comune l'individuazione di sottofasce.

Il canone viene fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 20%, prescindendo dal canone obiettivo dell'alloggio. Il canone è quindi definito da una % dell'ISEE.

Il Comune definisce con proprio regolamento la percentuale di incidenza del canone sull'ISEE, comunque non superiore al 20%.

La D.A.L. n. 15 del 2015 ha previsto che il "canone d'affitto dovrà essere un valore minimo stabilito dal regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi erp stabiliti dalla disciplina regionale".

La disciplina regionale cui si fa riferimento è la deliberazione di Consiglio regionale n. 391 del 2002, che ha stabilito i massimali dei costi mensili di gestione per alloggio erp¹ ma anche la possibilità tra comune e Acer di concordare un costo inferiore.

¹ La D.C.R. n. 391/2002 prevede i seguenti costi mensili di gestione per alloggio:

52 euro fino a 4.000 alloggi
47 euro da 4.000 a 6.000 alloggi
44 euro da 6.000 a 10.000 alloggi

Pertanto il canone minimo non deve essere inferiore al costo di gestione standard fissato dalla Regione o al minor costo di gestione concordato tra Acer e Comune.

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 nel regolamento comunale.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

b) Fascia di accesso

La fascia dell'accesso è da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro.

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 50%.

Lo sconto sul canone oggettivo viene stabilito dal Comune entro la percentuale massima del 50% ed è graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi tra 7.500,01 euro e 17.154,00 euro.

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.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

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.

c) Fascia di permanenza

37 euro oltre 10.000 alloggi.

Nella fascia della permanenza, da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro di valore ISEE, viene applicato l'intero canone oggettivo. Il Comune può decidere, nel proprio regolamento, di incrementare tale canone fino ad una percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza.

d) Maggiorazione del canone

Al canone, determinato secondo quanto previsto nelle precedenti lettere a), b) e c), 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 sarà del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

e) Calcolo del canone oggettivo

Per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i seguenti elementi:

Ü 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.

Ü 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).

Ü 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.

Ü 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 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).

Ciascuna cella della tabella è stata valorizzata con un intervallo di valori espressi in euro/mq, che debbono considerarsi quali valore minimo e massimo all'interno dei quali i Comuni sceglieranno il valore puntuale da applicare per il calcolo del canone oggettivo nei propri alloggi.

Tabella 1 valori delle superfici, Euro/mq

	Zone urbana			Zone periurbana o frazionale		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
Fino a 10mila residenti	30-48	36-56	40-58	22-37	29-45	31-47
Oltre 10mila e Comuni ATA	34-52	40-60	44-62	26-41	33-49	35-51
Capoluoghi di provincia	36-56	44-64	48-66	30-45	37-53	39-55

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

I valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, di cui alla precedente Tabella 1, sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale.

f) Regolamenti comunali

Il Comune con il regolamento previsto dall'art. 35, comma 2, L.R. n. 24/2001 definisce:

1. il valore al mq nei limiti dell'intervallo indicato nella Tabella 1;
2. il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il 20%;
3. lo sconto sul canone oggettivo al massimo del 50%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi tra 7.500,01 euro e 17.154,00 euro;
4. il canone minimo.

g) 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.

h) Variazione del canone

1) 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.

2) 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.

4. 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.