

## REGIONE EMILIA-ROMAGNA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 31 MAGGIO 2017, N. 739

**Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla DGR n. 894/2016**

## LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Vista la L.R. 8 agosto 2001, n. 24, recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;

Richiamate:

- la deliberazione di Assemblea legislativa n. 15 del 9 giugno 2015, recante "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 (Proposta della Giunta regionale in data 15 aprile 2015, n. 388)", pubblicata nel BURERT n. 130 del 16 giugno 2015;

- la propria deliberazione n. 894 del 13 giugno 2016, recante "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.", pubblicata nel BURERT n. 186 del 24 giugno 2016;

- la propria deliberazione n. 2228 del 21 dicembre 2016, recante "Determinazioni relative alla applicazione dei canoni erp stabiliti dalla delibera della giunta regionale n. 894/2016." pubblicata nel BURERT n. 9 del 11 gennaio 2017;

Considerato che la richiamata D.G.R. n. 894/2016:

- ha stabilito una metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi erp significativamente innovativa rispetto alla precedente, in quanto, ai sensi dell'articolo 35 della L.R. n. 24/2001, attribuisce una maggiore rilevanza al "canone minimo" comunque dovuto e introduce il "canone oggettivo" (riferito alla superficie dell'alloggio, a parametri qualitativi dello stesso, alle caratteristiche demografiche del Comune e alla localizzazione dell'alloggio sul territorio);

- ha rinviato ai Comuni la determinazione di alcuni elementi che attengono alla incidenza del canone sull'ISEE nella fascia di protezione, al canone minimo, alla scontistica nella fascia di accesso, ai valori in Euro/mq degli alloggi per determinare il canone oggettivo;

- ha fissato nel 1 gennaio 2017 la data di applicazione della nuova metodologia di calcolo del canone;

- ha previsto il monitoraggio della applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni erp;

Considerato che la richiamata D.G.R. n. 2228/2016:

- ha posticipato al 1 luglio 2017 l'applicazione delle nuove modalità di calcolo del canone erp per una serie di motivazioni illustrate ampiamente nella stessa, specificando che fino a tale data dovesse continuare ad applicarsi la precedente disciplina regionale di cui alla D.C.R. n. 395/2002, come modificata dalla D.C.R. n. 485/2003;

- ha confermato lo svolgimento dell'attività di monitoraggio dell'applicazione della nuova disciplina al fine di apportare eventuali correzioni alle modalità di calcolo definite dalla D.G.R. n. 894/2016, prevedendo che:

- nel corso del periodo che va dal 1 febbraio 2017 al 30 aprile 2017 i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche

abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001, operino, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, il monitoraggio dei canoni erp, considerando distintamente gli effetti derivanti dal nuovo ISEE e quelli dovuti alla nuova modalità di calcolo regionale, e forniscano alla Regione, entro il medesimo termine, le proprie valutazioni e proposte circa l'applicazione della nuova disciplina, anche ai fini di una possibile correzione della DGR n. 894/2016;

- nel medesimo periodo, per il coordinamento di tale attività di monitoraggio, sia attivato un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni, delle Acer e delle parti sociali;

- nel periodo che va dal 1 gennaio 2017 al 30 giugno 2017, le ACER provvedano a fornire ai Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001 e alla Regione sia i dati relativi ai nuovi canoni applicati, in attuazione della nuova disciplina statale dell'ISEE, sia la proiezione del canone che deriverebbe dall'applicazione anche delle nuove modalità di calcolo previste dalla DGR n. 894/2016, nonché tutte le ulteriori informazioni ritenute necessarie per svolgere il monitoraggio sui nuovi canoni e rendere possibili le valutazioni dell'impatto della riforma dell'ERP;

Dato atto che in questi mesi le Acer hanno fornito al competente Servizio della Regione Emilia-Romagna sia i dati relativi all'impatto sui canoni erp derivante dall'applicazione della nuova disciplina statale dell'ISEE (come corretta a seguito delle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016 relative al calcolo dell'ISEE per i nuclei con componenti disabili), sia le simulazioni relative alla determinazione dei canoni secondo la metodologia di calcolo di cui alla D.G.R. 894/2016;

Considerato:

- che le analisi ed elaborazioni condotte su tali dati, e le successive valutazioni, hanno fatto emergere alcuni aspetti su cui si ritiene opportuno intervenire, fermo restando la validità complessiva del sistema delineato dalla D.G.R. n. 894/2016;

- che sono stati individuati alcuni correttivi alle modalità di calcolo stabilite dalla D.G.R. n. 894/2016, ampiamente discussi e condivisi con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. n. 24 del 2001;

Considerato, in particolare, che sono emerse le criticità ed evidenziate le soluzioni di seguito indicate:

1) nella **fascia di accesso** sussiste la necessità di rendere il sistema più flessibile e graduale, obiettivo conseguibile mediante la possibilità per i Comuni di applicare uno sconto sul canone oggettivo entro la percentuale massima del 50%, anziché del 35%, graduabile in relazione ai livelli di ISEE che definiscono la fascia dell'accesso, ossia tra 7.500,01 euro e 17.154,00 euro;

2) nella **fascia di accesso** il canone da corrispondere per alcune tipologie di alloggi (per esempio di ridotte superfici e di fascia bassa) potrebbe risultare inferiore al canone massimo che viene applicato in fascia di protezione (ossia ai nuclei con 7.500,00 euro di ISEE): in tali casi i Comuni possono decidere, nei propri regolamenti, di applicare il canone massimo della fascia di protezione (calcolato in base alla percentuale fissata dal regolamento comunale stesso), per evitare che ai nuclei con maggiore ISEE sia richiesto un minor canone rispetto a quelli con ISEE inferiore;

3) nella **fascia di permanenza** occorre prevedere una clausola di salvaguardia secondo la quale, qualora il monte canoni sia inferiore a quello corrisposto nel sistema di calcolo previgente,

i Comuni possono decidere nei propri regolamenti di incrementare il canone oggettivo fino ad una percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza;

4) i **parametri qualitativi dell'alloggio individuati ai n.1 e 2** possono essere unificati in un unico parametro in quanto mutualmente escludenti: 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);

5) in relazione ai parametri qualitativi dell'alloggio è opportuno individuare un nuovo parametro riguardante la **qualità posizionale dell'alloggio**, per dare rilevanza a possibili situazioni localizzative che determinano un effetto positivo nella qualità di vita degli assegnatari, derivante ad esempio dal fatto che l'alloggio è ben servito dai trasporti pubblici, ovvero comodo ai servizi alla persona, ecc.;

6) l'attuale **determinazione delle fasce**, ottenuta classificando gli alloggi in fascia bassa, media e alta in base ai **parametri qualitativi**, non consente di rappresentare in modo adeguato le caratteristiche degli alloggi e pertanto si ritiene opportuno prevedere una articolazione dei parametri più consona alla tipologia e caratteristiche degli alloggi, stabilendo che l'alloggio è in fascia bassa se sono presenti fino a 2 parametri, in fascia media se sono presenti da 3 a 5 parametri, in fascia alta se sono presenti oltre i 5 parametri;

7) la **suddivisione del territorio** in "Perimetro del territorio urbanizzato" e "Zone rurali e frazioni" può dare origine ad incertezze interpretative, in quanto il territorio urbanizzato ha una precisa definizione ed individuazione urbanistica che tuttavia non è pienamente riconducibile alla distinzione che si intendeva effettuare tra alloggi in area urbana e alloggi in zone periferiche o frazionali, per cui si ritiene opportuno distinguere il territorio in cui è ubicato l'alloggio erp in "Zona urbana" ovvero "Zona periurbana o frazionale";

8) i **valori delle superfici degli alloggi** (Euro/mq) riportati nella Tabella 1 delineano dei range che, in relazione alla amplissima varietà di casistiche presenti sul territorio regionale, non consentono in taluni casi ai Comuni di trovare un valore adeguato alle caratteristiche del proprio territorio, per cui risulta opportuno aumentare l'intervallo, modificando i limiti superiori e in taluni casi anche quelli inferiori dei valori presenti nelle caselle di cui si compone la Tabella;

9) rispetto all'**applicazione del nuovo sistema di calcolo** e ai successivi aggiornamenti annuali del canone è emerso che la data del 1 ottobre appare rispondere maggiormente alle necessità dei Comuni, soprattutto in relazione alla effettiva disponibilità a quella data, per le singole annualità, delle certificazioni ISEE;

Considerato inoltre necessario:

- eliminare il riferimento al regime transitorio di calcolo del canone erp per i nuclei con componenti disabili (punto 3, lettera g), dell'Allegato alla D.G.R. n. 894/2016), essendo nel frattempo stata modificata la normativa statale dell'ISEE (art. 2-sexies del decreto legge 29 marzo 2016, n. 42, convertito con legge 26 maggio 2016, n. 89 e decreto interministeriale 1 giugno 2016);

- rivedere la tempistica dello svolgimento dell'attività di monitoraggio prevista dalla D.G.R. n. 894 del 2016, anche alla luce della proroga disposta dalla D.G.R. n. 2228 del 2016, per assicurare un efficace monitoraggio sull'applicazione dei limiti di reddito e sulla nuova metodologia di calcolo del canone su tutti gli ambiti regionali;

- prevedere che i valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, di cui alla Tabella 1, siano aggiornati dalla Regione con cadenza triennale;

- chiarire che il canone minimo sia corrisposto tutte le volte in cui l'applicazione del metodo di calcolo nelle diverse fasce determini un canone inferiore al canone minimo, come già espresso dalla D.A.L. n. 15 del 2015;

Ritenuto di stabilire che il nuovo sistema di calcolo del canone venga applicata dai Comuni dal 1 ottobre 2017, con aggiornamento successivo annuale del canone al 1 ottobre di ogni anno;

Ritenuto quindi di apportare i correttivi all'Allegato alla D.G.R. n. 894 del 2016, limitatamente alla parte n. 3 e 4 relativa alla "Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp" e al "Monitoraggio", riportati analiticamente nell'Allegato 1 alla presente deliberazione;

Considerato opportuno sottolineare che i correttivi non attengono alla restante disciplina stabilita dalla D.G.R. n. 894 del 2016 in merito al requisito del reddito del nucleo avente diritto e ai nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione, operante sin dalla data di entrata in vigore della medesima delibera regionale;

Acquisito il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 13/2009, dal Consiglio delle Autonomie Locali espresso in data 8 maggio 2017;

Acquisito il parere favorevole della competente commissione assembleare espresso in data 25 maggio 2017;

Visti:

- la L.R. n. 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s.m.;

- il D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";

- la propria deliberazione n. 89 del 30 gennaio 2017 "Approvazione piano triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019" e s.m.i.;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 2416 del 29 dicembre 2008, recante: "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali: Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007" e ss.mm.ii;

- n. 2189 del 21/12/2015, n. 56 del 25/01/2016, n. 270 del 29/02/2016, n. 622 del 28/04/2016, n. 1107 dell'11/07/2016, n. 1681 del 17/10/2016;

Dato atto del parere in allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e segreti

delibera:

1. di approvare i correttivi, per le motivazioni indicate in premessa e qui integralmente richiamate, all'Allegato della D.G.R. n. 894 del 2016, riportati nell'Allegato 1 parte integrante della presente deliberazione;
2. di approvare il testo coordinato dell'Allegato alla D.G.R. n. 894 del 2016, di cui all'Allegato 2 parte integrante della presente deliberazione, che recepisce i correttivi indicati nell'Allegato 1;
3. di stabilire che la nuova metodologia di calcolo del canone venga applicata dai Comuni dal 1 ottobre 2017;

- |   |   |
|---|---|
| <p>4. di specificare che fino al 30 settembre 2017 ai fini del calcolo del canone erp debba continuare a trovare applicazione la precedente disciplina regionale di cui alla D.C.R. n. 395/2002 come modificata dalla D.C.R. n. 485/2003, utilizzando la certificazione ISEE rilasciata secondo la normativa vigente;</p> | <p>5. di precisare che la precedente disciplina relativa al canone (D.C.R. n. 395/2002 come modificata dalla D.C.R. n. 485/2003) si intende superata dal 1 ottobre 2017;</p> <p>6. di pubblicare la deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.</p> |
|---|---|

### **Allegato 1**

"Correttivi all'Allegato della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016"

All'Allegato della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016 sono apportati i seguenti correttivi:

1) al **punto 3, lettera b) Fascia di accesso:**

- nel secondo periodo le parole "nella misura massima del 35%" vengono sostituite dalle parole "nella misura massima del 50%";

- il periodo "Lo sconto sul canone oggettivo viene stabilito dal Comune entro la percentuale massima del 35%." è sostituito dal seguente periodo "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.";

- conseguentemente, al punto f) Regolamenti comunali, la frase "lo sconto sul canone oggettivo, che comunque non potrà superare il 35%" è sostituita dalla seguente "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";

2) al **punto 3, lettera b) Fascia di accesso**, è infine inserito il seguente periodo: "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.";

3) al **punto 3, lettera c) Fascia di permanenza**, è infine aggiunto il seguente periodo:

"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.";

4) al **punto 3, lettera e) Calcolo del canone oggettivo**, alla voce "**Parametri qualitativi dell'alloggio**":

- il parametro numero 1 e 2 sono unificati nel seguente parametro "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);”;

- conseguentemente la numerazione dei parametri dal 3 al 9 diventa dal 2 all’8;

5) al **punto 3, lettera e) Calcolo del canone oggettivo**, alla voce **“Parametri qualitativi dell’alloggio”**, viene aggiunto il seguente parametro:

“9. qualità posizionale dell’alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc.”;

6) al **punto 3, lettera e) Calcolo del canone oggettivo**, alla voce **“Parametri qualitativi dell’alloggio**, il periodo finale:

“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).”

è sostituito dal seguente periodo:

“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).”;

7) al **punto 3), lettera e) Calcolo del canone oggettivo**, alla voce **“Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione”** il periodo:

“Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) perimetro del territorio urbanizzato;
- 2) zone rurali e frazioni.”

è sostituita dal seguente periodo:

“Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

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

Conseguentemente nella Tabella 1:

- le parole "Perimetro del territorio urbanizzato" sono sostituite dalle parole "Zona urbana";

- le parole "Zone rurali e frazioni" sono sostituite dalle parole "Zona periurbana o frazionale";

8) al **punto 3, lettera e) Calcolo del canone oggettivo**, i valori delle superfici, Euro/mq, della seguente **Tabella 1**:

	Perimetro del territorio urbanizzato			Zone rurali e frazioni		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
Fino a 10mila residenti	32-40	38-46	40-48	23-31	29-37	31-39
Oltre 10mila e Comuni ATA	36-44	42-50	44-52	27-35	33-41	35-43
Capoluoghi di provincia	40-48	46-54	48-56	31-39	37-45	39-47

sono sostituiti dai seguenti valori:

	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

- nel medesimo punto, infine è aggiunto il seguente periodo:

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

9) al **punto 3, la lettera g) Decorrenza e aggiornamento del canone** è sostituita nel seguente modo:

**"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."

Conseguentemente alla lettera h) variazioni del canone:

- al punto 1, le parole "con decorrenza al 1° luglio" sono sostituite dalle parole "con decorrenza al 1° ottobre";
- al punto 2, primo periodo, le parole "fino al 30 giugno" sono sostituite dalle parole "fino al 30 settembre.";

10) al **punto 4 "Monitoraggio"**:

- le parole "Entro il 30 giugno 2017" sono sostituite dalle parole "Entro il 30 giugno 2018";
- le parole "Entro il 31 dicembre 2017" sono sostituite dalle parole "Entro il 31 dicembre 2018";

11) al **punto 3, lettera a) Fascia di protezione** nel periodo "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 nella fascia di protezione determini un canone inferiore allo stesso." sono cassate le parole "nella fascia di protezione";

12) ai punti 1 e 2 dell'Allegato (relativi al reddito del nucleo avente diritto e ai nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione) le parole "esecutività della presente deliberazione" e "esecutività del presente atto" sono sostituite dalle parole "esecutività della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016".