

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Viste:

- la L.R. n. 24 del 8/8/2001, "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e ss.mm.ii.;
- la delibera dell'Assemblea legislativa n. 15 del 9/6/2015, "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 Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna telematico n. 130 del 16/6/2015;
- la propria deliberazione n. 894 del 13/6/2016, "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 Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico n. 186 del 24/6/2016;
- la propria deliberazione n. 739 del 31/5/2017, "Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla propria deliberazione n. 894/2016.", pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico n. 163 del 14/6/2017;

Visto inoltre il D.P.C.M. n. 159 del 5/12/2013, "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)" e successiva disciplina attuativa;

Considerato che:

- con le deliberazioni sopra citate si è intervenuti in modo significativo, ma diversificato nel tempo, nella disciplina relativa ai requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP e alla metodologia per determinare il canone di locazione;
- ai fini di maggiore chiarezza e trasparenza dell'azione regionale, vi è dunque un'esigenza di unificazione e semplificazione di atti e provvedimenti che si sono giustapposti nel corso del tempo;
- si ritiene opportuno riunire in un Atto Unico sull'edilizia residenziale pubblica la disciplina relativa ai requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP e la metodologia per la determinazione del canone di locazione degli alloggi ERP, data l'elevata omogeneità dei contenuti trattati nelle rispettive delibere; ciò anche al fine, in particolar modo, di offrire agli operatori e ai cittadini un unico e più accessibile provvedimento-cornice di riferimento;

Considerato inoltre che:

- i requisiti previsti dall'art. 15, comma 1, lettere a), b), c), d), relativamente: alla cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente, alla residenza o sede dell'attività lavorativa, ai limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili e all'assenza di precedenti assegnazioni o contributi, sono regolamentati dalla delibera dell'Assemblea legislativa n. 15/2015 e sono entrati in vigore il 16 giugno 2015;
- il requisito del reddito del nucleo avente diritto, di cui all'art. 15, comma 1, lettera e), è previsto nella propria deliberazione n. 894/2016 ed è entrato in vigore il 24 giugno 2016;
- la metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP è stata disciplinata dapprima dalla propria deliberazione n. 894/2016 e poi modificata dalla propria deliberazione n. 739/2017, la quale ha apportato alcuni correttivi e fissato al 1 ottobre 2017 l'applicazione da parte dei Comuni della nuova metodologia di calcolo del canone ERP;

Ritenuto quindi opportuno:

- a) dare la possibilità ai Comuni di sostenere ulteriormente, in una fase di delicata transizione dal vecchio al nuovo regime, i nuclei che sono stati mitigati in sede di prima applicazione della propria deliberazione n. 894/2016 con la misura della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza per i casi in cui il superamento dei limiti di reddito era contenuto entro il 20%;
- b) individuare dei meccanismi che assicurino la parità di trattamento tra tutti i richiedenti sotto il profilo della valutazione del requisito della impossidenza;
- c) individuare una soluzione per la valutazione del requisito del reddito per gli iscritti all'AIRE che non possono presentare l'ISEE, non ricadendo nell'ambito di applicazione dell'art. 3, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013;

Ciò premesso

Si ritiene di conseguenza necessario apportare le seguenti modifiche alla disciplina vigente, prevedendo quanto segue:

- a) dare facoltà ai Comuni di prorogare fino e non oltre il 30 giugno 2020 la misura di mitigazione della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza prevista dalla propria deliberazione n. 894/2016, per consentire ai Comuni di completare e rafforzare le iniziative e gli strumenti attivati per sostenere i nuclei "mitigati";

b) estendere l'ambito territoriale di riferimento del requisito dei "limiti alla titolarità dei diritti reali su beni immobili" (impossidenza), prevedendo che:

- il richiedente non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto o abitazione su un alloggio, ovunque ubicato e adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- per tutti i richiedenti la titolarità di tali diritti è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE presentate, restando nella facoltà dei Comuni disporre eventuali altre forme di controllo; l'omessa dichiarazione di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;
- il requisito della impossidenza, nella presente declinazione, trova applicazione nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio ERP in data successiva alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico della deliberazione dell'Assemblea legislativa di approvazione del presente atto, ivi compresi coloro che alla medesima data risultano già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione della normativa previgente;

c) i soggetti iscritti all'AIRE che non possono presentare l'ISEE (in quanto non ricadono nell'ambito di applicazione dell'art. 3, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013) sono tenuti in fase di presentazione della domanda ed in fase di assegnazione dell'alloggio a presentare l'ISEE simulato mediante il portale INPS; tale ISEE simulato ha il valore di un'autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, con le relative responsabilità penali ai sensi dell'art. 76 del medesimo decreto per falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Il Comune valuterà la sussistenza del requisito del reddito e l'attribuzione di relativi punteggi in base all'ISEE simulato;

Si ritiene inoltre opportuno apportare le seguenti modifiche a fini interpretativi, di semplificazione e di coerenza sistematica del quadro normativo vigente:

- in relazione al requisito della "residenza o sede dell'attività lavorativa", si esplicita che il soggetto che ha la residenza e la sede dell'attività lavorativa in due comuni diversi può presentare due domande di assegnazione di alloggio ERP, una nel Comune in cui risiede e l'altra nel Comune in cui svolge l'attività lavorativa;
- si elimina il riferimento al diritto di uso dell'alloggio, nell'ambito della disciplina relativa al requisito della impossidenza, in quanto rispetto all'alloggio il diritto reale che rileva è quello di abitazione;
- si elimina, nella parte relativa al requisito della "assenza di precedenti assegnazioni o contributi", il riferimento alla eventuale titolarità di alloggio che risulta inagibile, in quanto la finalità di tale requisito è quella di escludere dall'ERP coloro che nella propria storia personale hanno già usufruito di

un "aiuto pubblico" per acquistare o realizzare un alloggio (nel caso in cui invece il nucleo sia ancora proprietario dell'alloggio si ricade nell'ambito di applicazione del requisito della impossidenza);

- si prevede, anche in coerenza con il nuovo quadro di articolazione delle competenze regionali di cui alla propria deliberazione n. 468/2017, che l'aggiornamento dei limiti di reddito, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo quale risulta dalle determinazioni ISTAT, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., verrà effettuato con cadenza triennale dal Dirigente del Servizio regionale competente per materia;

- si prevede che con determinazione del dirigente del Servizio regionale competente per materia venga modificato il termine di decorrenza del canone di locazione, di cui al punto g) dell'Allegato 1 parte integrante e sostanziale del presente atto, qualora ciò fosse necessario per adeguarsi ad eventuali modifiche apportate dalla disciplina statale ISEE al periodo di validità della DSU;

Ritenuto opportuno, ai fini di una migliore leggibilità del complessivo quadro normativo, riepilogare nel documento Allegato 2 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, le misure di mitigazione applicabili ai nuclei in decadenza per superamento dei limiti di reddito, anche alla luce della possibile proroga fino e non oltre il 30 giugno 2020 per la specifica misura della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza;

Dato atto che dall'esecutività della deliberazione di Assemblea Legislativa di approvazione del presente atto, si intende superata la deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 15/2015 e la propria deliberazione n. 894/2016, come modificata dalla propria deliberazione n. 739/2017;

Ritenuto opportuno prevedere che l'esecutività della deliberazione dell'Assemblea legislativa decorra dalla pubblicazione della medesima sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;

Vista la L.R. 26 novembre 2001, n. 43, avente ad oggetto "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e ss.mm.ii.;

- 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" e ss.mm.ii.;

Richiamate:

- la propria deliberazione n. 2416 del 29 dicembre 2008 "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 n. 450/2007" e s.m.i., per quanto applicabile;

- la propria deliberazione n. 93 del 29 gennaio 2018 "Approvazione del piano triennale di prevenzione della corruzione. Aggiornamento 2018-2020", ed in particolare l'allegato B) "Direttiva di indirizzi interpretativi per l'applicazione degli obblighi di pubblicazione previsti dal D.lgs. n. 33 del 2013. Attuazione del piano triennale di prevenzione della corruzione 2018-2020";
- la propria deliberazione n. 121 del 6 febbraio 2017 "Nomina del responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza";
- la propria deliberazione n. 468 del 10 aprile 2017 "Il sistema dei controlli interni nella Regione Emilia-Romagna" e le circolari applicative prot. PG/660476/2017 e PG/779385/2017;
- la propria deliberazione n. 270 del 29/02/2016 "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera n.2189/2015";
- la propria deliberazione n. 622 del 28/04/2016 "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";
- la propria deliberazione n. 702 del 16 febbraio 2016 "Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali - Agenzie - Istituto, e nomina dei responsabili della prevenzione della corruzione, della trasparenza e accesso civico, della sicurezza del trattamento dei dati personali, e dell'anagrafe della stazione appaltante";
- la propria deliberazione n. 56 del 25 gennaio 2016 "Affidamento degli incarichi di Direttore Generale della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 43/2001";
- la propria deliberazione n. 1107 del 11 luglio 2016 "Integrazione delle declaratorie delle Strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015";
- la propria deliberazione n. 163 del 17 febbraio 2017 "Assunzione dei vincitori delle selezioni pubbliche per il conferimento di incarichi dirigenziali, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 43/2001, presso la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente";
- la determinazione n. 4023 del 17 marzo 2017 "Conferimento di incarico dirigenziale di responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative presso la Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente";

- la propria deliberazione n. 150 del 5 febbraio 2018 "Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle D.G.: Cura del territorio e dell'ambiente; Risorse, Europa, innovazione e istituzioni. Nomina del Responsabile dell'anagrafe per la stazione appaltante (RASA). Modifica denominazione di un servizio nell'ambito della DG Risorse, Europa, innovazione e istituzioni;

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art. 6, L.R. n. 13/2009, del Consiglio delle Autonomie Locali espresso in data 23 aprile 2018;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate:

1. di approvare gli Allegati 1 e 2, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, come di seguito indicati:
 - **Allegato 1** "Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP e metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP", in cui viene raccolta la disciplina relativa ai requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 2, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., e la metodologia di determinazione del canone ERP, ai sensi dell'art. 35, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii.;
 - **Allegato 2** "Misure di mitigazione per i nuclei in decadenza per superamento dei limiti di reddito", in cui vengono riepilogate le misure di mitigazione per i nuclei in decadenza per superamento dei limiti di reddito;
2. di dare la facoltà ai Comuni di prorogare la misura di mitigazione della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza, prevista dalla propria

deliberazione n. 894/2016, fino e non oltre il 30 giugno 2020;

3. di prevedere che i limiti di reddito siano aggiornati, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo quale risulta dalle determinazioni ISTAT, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii., dal dirigente del Servizio regionale competente per materia con cadenza triennale;
4. di precisare che la disciplina prevista dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa n. 15 del 2015 e dalla propria deliberazione n. 894 del 2016, come modificata dalla propria deliberazione n. 739 del 31 maggio 2017, si intende superata dalla data di esecutività della deliberazione di Assemblea legislativa di approvazione del presente atto;
5. di stabilire che l'esecutività della deliberazione di Assemblea legislativa decorre dalla pubblicazione della medesima sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;
6. di pubblicare la deliberazione assembleare nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

Allegato 1

Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP e metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP

Indice

- 1) Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP (art. 15, commi 1 e 2, L.R. n. 24 del 2001)**
 - a) Cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente
 - b) Residenza o sede dell'attività lavorativa
 - c) Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili
 - d) Assenza di precedenti assegnazioni o contributi
 - e) Reddito del nucleo avente diritto

- 2) 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

- 3) Monitoraggio**

Nel presente allegato sono specificati i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 2, della L.R. n. 24 del 2001 ed è definita la metodologia per la determinazione del canone ERP, ai sensi dell'art. 35, L.R. n. 24 del 2001.

In premessa si specifica che:

- i requisiti per l'accesso negli alloggi di edilizia residenziale pubblica debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente ai requisiti di cui alle sottostanti lettere c), d), e), anche da parte degli altri componenti il nucleo avente diritto alla data di presentazione della domanda;
- i requisiti per la permanenza sono i medesimi dell'accesso, fermo restando quanto previsto alla sottostante lettera a.6) in tema di cittadini stranieri.

1. Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP (art. 15, commi 1 e 2, L.R. n. 24 del 2001).

a) CITTADINANZA ITALIANA O ALTRA CONDIZIONE AD ESSA EQUIPARATA, PREVISTA DALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

Può chiedere l'assegnazione il richiedente che sia:

- a.1) cittadino italiano;
- a.2) cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- a.3) familiare, di un cittadino dell'Unione Europea, non avente la cittadinanza di uno Stato membro regolarmente soggiornante, di cui all'art. 19, del D.lgs. 6 febbraio 2007, n. 30;
- a.4) titolare di protezione internazionale, di cui all'art. 2, del D.lgs. 19 novembre del 2007, n. 251 e successive modifiche (status di rifugiato e status di protezione sussidiaria);
- a.5) cittadino straniero titolare di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo;
- a.6) cittadino straniero regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Al fine della permanenza nell'alloggio ERP la condizione di cui alla lettera a.6) si ritiene soddisfatta qualora il soggetto regolarmente soggiornante, in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, sia inserito in un percorso di politiche attive per il lavoro, attestato dai servizi competenti.

b) RESIDENZA O SEDE DELL'ATTIVITA' LAVORATIVA

Può chiedere l'assegnazione il richiedente che soddisfi entrambe le seguenti condizioni:

- b.1) abbia residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno 3 anni;
- b.2) abbia la residenza anagrafica o svolga attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel Comune presso il quale si presenta la domanda o nel Comune o in uno dei Comuni cui si riferisce il bando di concorso.

Il soggetto che ha la residenza e la sede dell'attività lavorativa in due Comuni distinti può fare due domande di assegnazione di alloggio ERP, una nel Comune in cui risiede, l'altra nel Comune in cui svolge l'attività lavorativa.

I Comuni nei propri regolamenti, ai sensi dell'art. 25, comma 3, lettera b), della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., possono incentivare nuclei con anzianità di residenza o attività lavorativa maggiori attraverso l'attribuzione di specifici punteggi.

Disposizioni specifiche per soggetto iscritto all'AIRE:

- il soggetto iscritto all'AIRE può fare domanda presso il Comune in cui è iscritto, purché possa dimostrare la residenza anagrafica nell'ambito territoriale regionale per almeno 3 anni, anche non continuativi;
- secondo la normativa vigente in materia di ISEE *"Il coniuge iscritto nelle anagrafi dei cittadini italiani residenti all'estero (AIRE), ai sensi della legge 27 ottobre 1988, n. 470, è attratto ai fini del presente decreto, nel nucleo anagrafico dell'altro coniuge."* (art. 3, comma 2, del D.P.C.M. n. 159 del 2013); al fine della valutazione del requisito del reddito, i soggetti iscritti all'AIRE che non possono presentare l'ISEE in quanto non ricadano nell'ambito di applicazione della disposizione sopra richiamata, sono tenuti in fase di presentazione della domanda e in fase di assegnazione dell'alloggio a presentare l'ISEE simulato, accedendo al portale INPS; tale ISEE simulato ha il valore di un'autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, con le relative responsabilità penali ai sensi dell'art. 76 del medesimo decreto per falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Il Comune valuterà la sussistenza del requisito del reddito e l'attribuzione dei relativi punteggi in base all'ISEE simulato;
- il richiedente iscritto all'AIRE, entro il termine stabilito dal regolamento comunale e comunque non oltre 6 mesi dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio, è tenuto ad occupare l'alloggio, pena la decadenza dall'assegnazione prevista all'art. 25, comma 7, L.R. n. 24 del 2001.

I limiti relativi alla residenza anagrafica possono essere derogati laddove si realizzino specifici accordi intercomunali,

anche nell'ambito delle Unioni dei Comuni, volti a favorire la mobilità dei cittadini negli alloggi di ERP.

Il requisito della residenza o attività lavorativa dei 3 anni non viene accertato al fine della permanenza nell'alloggio ERP, ai sensi dell'art. 33, comma 1, L.R. n. 24 del 2001.

c) LIMITI ALLA TITOLARITA' DI DIRITTI REALI SU BENI IMMOBILI

c.1) I componenti il nucleo avente diritto non devono essere titolari, complessivamente, di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto o abitazione sul medesimo alloggio, ovunque ubicato ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Per tutti i richiedenti, la titolarità dei diritti sopra indicati è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE presentate, restando nella facoltà dei Comuni disporre eventuali altre forme di controllo. L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Il requisito dell'impossidenza sul territorio nazionale non trova applicazione nei confronti di coloro che risultano assegnatari alla data di pubblicazione della D.A.L. n. 15 del 2015 sul BURERT, ai quali si continua ad applicare la scala provinciale.

Il requisito della impossidenza di un alloggio ovunque ubicato trova applicazione nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio erp in data successiva alla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, ivi compresi coloro che alla medesima data risultano già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione della precedente disciplina regionale.

Non preclude l'assegnazione e la permanenza nell'alloggio di ERP:

- la titolarità dei diritti sopraindicati, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
- la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
- il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
- il diritto di proprietà sull'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad

altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza di cui alla L. n. 76 del 2016, o della convivenza *more uxorio* il diritto di proprietà su un alloggio non preclude l'accesso nell'alloggio ERP qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

d) ASSENZA DI PRECEDENTI ASSEGNAZIONI O CONTRIBUTI

d.1) I componenti il nucleo avente diritto non devono aver avuto precedenti assegnazioni di alloggi di ERP cui è seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi della legge n. 513/1977 o della Legge n. 560/1993 o di altre disposizioni in materia di cessione a prezzo agevolato, sempre che l'alloggio non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

d.2) I componenti il nucleo avente diritto non devono aver avuto precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da altri enti pubblici al fine di realizzare o acquistare un alloggio, sempre che l'alloggio non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

e) 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.

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 al 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 successiva al 24 giugno 2016 (data di esecutività della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016), ivi compresi coloro che alla medesima data risultavano 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 del 24 giugno 2016 risultavano già assegnatari di un alloggio ERP, fermo restando la possibilità per i Comuni di applicare le misure di mitigazione.

I limiti di reddito relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare sono aggiornati, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001, dal dirigente del Servizio regionale competente per materia con cadenza triennale.

2 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 oggettivo 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.

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.

¹La 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;
- 37 euro oltre 10.000 alloggi.

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

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:

✓ 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.

✓ 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).

✓ **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.

✓ **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.

Il termine di decorrenza del canone di locazione può essere modificato con determinazione del Dirigente del Servizio regionale competente per materia, qualora ciò fosse necessario per adeguarsi ad eventuali modifiche apportate dalla disciplina statale ISEE al periodo di validità della DSU.

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.

3. 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.

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 (istituito con 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.

Allegato 2

Misure di mitigazione per i nuclei in decadenza per superamento dei limiti di reddito

In considerazione della nuova disciplina relativa ai nuovi limiti di reddito per la permanenza, definita dalla D.G.R. n. 894/2016, si ritiene utile richiamare la disciplina generale riguardante la decadenza come definita dalla L.R. n. 24 del 2001 e fornire indicazioni operative circa l'applicazione delle misure di mitigazione per i nuclei in fascia di decadenza per superamento dei limiti di reddito.

a) Quadro normativo relativo alla decadenza

Si ricorda che la legge regionale detta un quadro articolato che definisce la procedura relativa alla pronuncia della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio erp e i suoi effetti (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, l'assegnatario decaduto ha pertanto 365 gg al massimo per lasciare l'alloggio;
- l'applicazione del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'art. 35, comma 2 (art. 30, comma 3, come modificato dall'art. 4 della L.R. 1 agosto 2017, n. 18);

Nel caso in cui l'assegnatario non rilasci l'alloggio entro la data indicata nel provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita con regolamento comunale.

b) Proroga della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza al 30 giugno 2020

A seguito della individuazione dei nuovi limiti di reddito per la permanenza negli alloggi erp, la D.G.R. n. 894/2016 ha stabilito la possibilità di ricorrere alla misura di mitigazione consistente nella sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza solo per i nuclei assegnatari che, alla data di esecutività dell'atto richiamato, erano in condizioni di fragilità o vulnerabilità; oppure per i nuclei il cui valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare era di poco superiore ai valori previsti per la permanenza nell'erp.

Sempre la stessa delibera prevedeva che:

"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."

Con il presente allegato si specifica che è facoltà dei Comuni prorogare fino e non oltre il 30 giugno 2020 la misura di mitigazione della sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza disposta in applicazione della disciplina sopra richiamata.

c) Altre misure di mitigazione

In via generale il Comune ha a disposizione ulteriori strumenti finalizzati a sostenere i nuclei in decadenza per superamento dei limiti di reddito, di seguito indicati.

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

Il Comune può avvalersi della sottrazione dell'alloggio dal patrimonio ERP nei casi in cui ritenga non sostenibile la pronuncia di decadenza, ai sensi 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.

c2) 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.