



Comune di Lagosanto

C.A.P. 44023
FAX 0533-909536

Provincia di Ferrara

TEL. 0533-909511
FAX 0533-909535

PIAZZA I MAGGIO - 44023 LAGOSANTO (FE) - C.F./P.IVA 00370530388

COPIA

DELIBERAZIONE N. 30
IN DATA 13-06-2017

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di Prima convocazione - seduta

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE EMILIA-ROMAGNA N. 894 DEL 13/06/2016 IN MATERIA DI DETERMINAZIONE DEI REQUISITI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELLE MODALITA' PER IL CALCOLO E L'APPLICAZIONE DEI CANONI ERP.

L'anno duemiladiciassette, addì tredici del mese di giugno, alle ore 18:00, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

COGNOME E NOME	INCARICO	PRESENTE/ASSENTE
Romanini Maria Teresa	Sindaco	Presente
Bigoni Davide	Vice Sindaco	Assente
Chiodi Diana	Assessore	Presente
Trombini Veronica	Consigliere	Presente
Bigoni Irene	Assessore	Presente
Mazzotti Antonella	Assessore	Presente
Bigoni Stefano	Consigliere	Presente
Albieri Stefano	Consigliere	Presente
Fraulini Michela	Consigliere	Assente
Bonazza Gianluca	Consigliere	Assente
Menegatti Federico	Consigliere	Presente

PRESENTI N. 8 ASSENTI N. 3

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Romeo Luciana la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, Romanini Maria Teresa, Presidente del Consiglio, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nomina scrutatori i Consiglieri:

Bigoni Stefano

Albieri Stefano

Menegatti Federico

Trasmessa copia per:

Servizio RAGIONERIA
 Servizio TRIBUTI
 Servizio PERSONALE
 Servizio URBANISTICA
 Servizio AMBIENTE E TRASPORTI
 Servizio LL.PP.

Servizi DEMOGRAFICI
 Servizio POLIZIA MUNICIPALE
 Servizio ATT. EC. E PROD.
 Servizio SOCIALE E PUBBLICA ISTRUZIONE
 Servizio SEGRETERIA

Il Sindaco, Presidente, illustra il punto all'ordine del giorno. Precisa che con questo atto si provvede ad approvare i contenuti della delibera della Giunta Regionale n°894 del 13.06.2016 con la quale si determinano i requisiti economici di accesso e permanenza negli alloggi di ERP,

Nessuno chiede di intervenire

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la legge regionale n. 24/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, ha attribuito ai Comuni la disciplina della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

- che il Comune di Lagosanto con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 18/12/2014 ha rinnovato l'affidamento all'ACER Ferrara della gestione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica, per la durata di anni 5 ossia del 01/01/2015 al 31/12/2019.

VISTE:

- la L.R. 08.08.2001 n.24 avente ad oggetto "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e ss.mm. ii. da ultimo apportate con la L.R.16/2016 che, tra le varie disposizioni, prevede:

- all'art. 3, comma 1, che il riordino della gestione del patrimonio degli alloggi di erp (edilizia residenziale pubblica) è diretto a conferire ai Comuni il compito di disciplinare la materia con propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative ad essa inerenti;
- all'art. 6, comma 2, che "i Comuni disciplinano la gestione degli alloggi di erp ed esercitano le funzioni amministrative in materia";

- la L.R. 30.07.2015 n. 13 avente ad oggetto: "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni" e in particolare l'art. 65, comma 3, che conferma in capo ai Comuni le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti all'attuazione e gestione degli stessi, nonché le funzioni amministrative in materia di gestione degli alloggi erp, secondo quanto previsto dall'articolo 6 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Delibera del Consiglio Regionale n. 09.06.2015 n. 15 avente ad oggetto: "Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di erp, di cui all'art. 15 della L.R. 08.08.2001 n. 24 e metodologia per il calcolo dei canoni di erp." con la quale il Consiglio regionale ha:

- approvato i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di erp;

- rinviato ad un successivo atto, da adottarsi da parte della Giunta Regionale, entro un anno dalla data di pubblicazione della delibera sul BURERT (Bollettino Ufficiale Regione Emilia-Romagna Telematico), previo parere della competente commissione assembleare, la disciplina puntuale relativa al requisito del reddito del nucleo avente diritto e la conseguente disciplina puntuale, con relativa quantificazione delle soglie di accesso e

permanenza, relativa alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp.

VISTA la Delibera della Giunta Regionale n. 894/2016 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" con la quale la Giunta, come da indicazioni del Consiglio ha stabilito:

IN MATERIA DI ACCESSO E PERMANENZA IN ERP che:

- il requisito del reddito sia da valutare tenendo conto di n. 2 componenti:

1) ISEE

1a) il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a 17.154,00 euro.

1b) il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a 24.016,00 euro.

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);

2) PATRIMONIO MOBILIARE

2a) il valore del patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a 35.000,00 euro.

2b) il valore del patrimonio mobiliare per la permanenza non deve essere superiore a 49.000,00.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico 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.

- ai fini sia dell'accesso che della permanenza nell'erp, entrambe le componenti considerate per la valutazione del requisito del reddito (ISEE e patrimonio mobiliare) vadano rispettate, in quanto il superamento di uno solo dei limiti è sufficiente a precludere l'assegnazione dell'alloggio erp o a determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito;
- per verificare il rispetto di tali valori dovrà essere applicata 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;
- i nuovi limiti per l'accesso relativi all'ISEE ed al patrimonio mobiliare si applichino nei confronti di coloro che hanno conseguito l'assegnazione dell'alloggio erp in data

posteriore alla esecutività della medesima DGR 894/2016 (ovvero dal 25.06.2016), ivi compresi coloro che sono già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla precedente disciplina regionale;

- i nuovi limiti per la permanenza relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare si applichino, in sede di accertamento periodico dei requisiti, anche nei confronti di coloro che alla data di esecutività della medesima DGR (ovvero dal 24.06.2016) risultino assegnatari di un alloggio erp, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione se il Comune deciderà in tal senso.

IN MATERIA DI DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP LE SEGUENTI FASCE DI CANONE:

- a) fascia di protezione: ISEE fino a 7.500,00 euro
- b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 a 17.154,00 euro
- c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 a 24.016,00 euro;
- d) fascia di decadenza: ISEE da € 24.016,01 o valore del patrimonio mobiliare da € 49.000,01 (trattato di seguito con apposito sottocapitolo denominato: "IN MATERIA DI DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE A SEGUITO DI PERDITA DEL REQUISITÓ ECONOMICO PER LA PERMANENZA NELL'ALLOGGIO ERP E POSSIBILI AZIONI TRANSITORIE DI MITIGAZIONE")

a) Fascia di protezione

Il canone è fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 20%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio.

Il canone così risultante non deve comunque essere inferiore a quello minimo corrispondente al massimale dei costi mensili di gestione per alloggio secondo i parametri fissati dalla DAL 391/2002.

Qualora il nucleo assegnatario abbia 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 stesse modalità previste nella fascia di accesso, applicando uno sconto da prevedersi con regolamento comunale

b) Fascia dell'accesso

La fascia dell'accesso è compresa nell'intervallo di reddito ISEE da 7.500,01 euro e 17.154,00 euro.

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio - come definito nel punto e) della DGR 894/16 - e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 35% da stabilirsi con regolamento comunale.

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 interamente il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

c) Fascia di permanenza

Nella fascia della permanenza il canone applicato coincide per intero con il canone oggettivo.

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.

CALCOLO DEL CANONE:

Per il calcolo del canone dovranno essere utilizzati 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:
- livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato);
- presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);
- presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
- presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario,
- anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone,
- presenza dei doppi servizi,
- presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato,
- edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
- presenza di balcone o terrazzo.

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle tre seguenti fasce:

1 bassa (fino a 3 parametri),

2 media (da 4 a 6 parametri),

3 alta (più di 6 parametri)

- Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio (Comuni fino a 10.000 abitanti; Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad alta tensione abitativa; Comuni capoluoghi);
- Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione, suddividendo il territorio in due ambiti: perimetro del territorio urbanizzato e zone rurali e frazioni.

Il canone oggettivo di ciascun alloggio sarà calcolato collocando l'alloggio stesso in base alle variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune, suddivisione del territorio comunale) nella tabella di valori delle superfici/mq seguente:

	Perimetro del territorio urbanizzato			Zone rurali e frazioni		
	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta
Fino a 10.000 residenti	32 - 40	38 - 46	40 - 48	23 - 31	29 - 37	31 - 39
Oltre 10.000 e Comuni ATA (Alta Tensione Abitativa)	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

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

Il Comune con proprio regolamento dovrà definire:

- il valore al mq nei limiti dell'intervallo indicato nella tabella 1 sopra riportata,
- il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il 20%;
- lo sconto sul canone oggettivo, che comunque non potrà superare il 35%;
- il canone minimo.

Decorrenza e aggiornamento del canone:

- Il canone decorre in prima applicazione dall'1 gennaio 2017 al 30 giugno 2017. Successivamente il canone verrà ricalcolato annualmente con decorrenza dall'1 luglio.
- Il canone è aggiornato annualmente in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

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° luglio 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 giugno 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.

IN MATERIA DI DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE A SEGUITO DI PERDITA DEL REQUISITO ECONOMICO PER LA PERMANENZA NELL'ALLOGGIO ERP E POSSIBILI AZIONI TRANSITORIE DI MITIGAZIONE:

Il valore ISEE per la decadenza è superiore a € 24.016,00

Il valore del patrimonio mobiliare per la decadenza è superiore ad € 49.000,00

Per verificare il rispetto di tali valori si deve applicare al patrimonio mobiliare di cui al DPCM 159/2013 la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

Il superamento di uno solo dei due limiti sopra richiamati è sufficiente per precludere l'assegnazione di alloggio di erp ovvero per determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito.

Ricordato che l'istituto della decadenza è disciplinato dall'art. 30 della LR 24/2001, sono previste le seguenti possibili azioni di mitigazione:

1) Ai sensi del comma 5 della predetta disciplina, la DGR 894/2016, solo in via di prima applicazione, prevede che la dichiarazione di decadenza possa essere sospesa con provvedimento del Comune per un termine massimo di 2 (due) anni:

- solo per 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 delle predette situazioni, solo per i nuclei il cui reddito ISEE o il cui patrimonio mobiliare superi i requisiti di permanenza 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 il superamento dei limiti di ISEE o di reddito patrimoniale in percentuali maggiori del 20% per i nuclei con fragilità o vulnerabilità o del 10% nei restanti casi.

Al nucleo familiare verrà applicato il canone maggiorato determinato con regolamento comunale secondo le modalità di cui all'art. 35, comma 2, della L.R. N. 24701 e ss.mm.ii.

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 prevista dall'art. 30 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii., in caso contrario, dispone l'archiviazione del procedimento.

2) 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) 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 di rendere più agevole il passaggio per i nuclei interessati dal sistema dell'erp al libero mercato.

VERIFICATO CHE:

- a seguito delle previsioni contenute nella DGR 894/2016, per rendere il più possibile omogenea l'applicazione della nuova disciplina nel territorio provinciale, si sono svolti incontri con gli amministratori dei Comuni della provincia e con i rappresentanti sindacali degli inquilini e dei piccoli proprietari, rispettivamente in data 14 e 17 ottobre 2016, ed infine in data 03 novembre 2016 si è riunito il Tavolo Territoriale di concertazione delle Politiche abitative di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii. per concordare i parametri da applicare;
- nel corso del suddetto incontro del Tavolo territoriale di concertazione del 3.11.2016, come emerge dal verbale:
 - a. è stato approvato il testo del "Regolamento comunale per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" proposto da Acer e validato da un gruppo tecnico designato dal Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative e composto da amministratori comunali, sindacati rappresentanti degli inquilini, Acer Ferrara, in apposito incontro del 28.10.2016, che comprende al suo interno anche le previsioni di attuazione poste in capo ai Comuni dalla DGR 894/2016 ed avrebbe dovuto essere adottato da ogni singolo Comune con deliberazione di Consiglio da adottarsi entro il 31.12.2016,
 - b. nel contempo, esaminate le simulazioni sull'applicazione dei nuovi canoni, fornite da Acer, sono stati espressi da parte degli amministratori comunali dubbi e richieste specifiche sull'applicabilità nei singoli territori delle norme contenute nella DGR 894/16 da rivolgere alla Regione Emilia Romagna.
- con nota prot.n. 128821 del 14.11.2016 a cura della Presidente del Tavolo Territoriale di concertazione è stata inviata all'Assessore alle Politiche sociali ed abitative della Regione Emilia Romagna una richiesta di chiarimenti contenente i seguenti quesiti:
 1. Poiché in sede di simulazione dei nuovi canoni è emerso che, a parità di ISEE (considerando parità una variazione minima e cioè di +/- 500 euro) e a parità di alloggio utilizzato, ci sono diversi casi di forte aumento del canone e diversi casi di forte diminuzione del canone, si è chiesto se sia corretto inserire nel Regolamento da approvare una "clausola di salvaguardia" che preveda che, in queste condizioni di stabilità del reddito, il canone non cali.

2. Sempre in fase di simulazione, si sono registrate situazioni di calo dell'ISEE oltre i 500 euro con forte aumento, cioè di oltre 100 euro al mese, del nuovo canone. Questa particolarità è stata registrata in molti casi in cui è presente un solo componente che occupa un alloggio medio-grande. Chiedendosi se tali aumenti saranno sostenibili senza il concreto rischio di creare della morosità figurativa, per alcuni nuclei ciò potrebbe essere uno stimolo a lasciare gli alloggi grandi e sottoutilizzati, ma d'altro canto sorgerebbe il problema di avere la possibilità per tutti di consentire le mobilità. Si è chiesto se, in questi casi, anche permanendo la condizione di sottoutilizzo per mancanza di possibilità a fare le mobilità, si potrà prevedere la riduzione dell'aumento del nuovo canone;
 3. Prevedendo di applicare l'aggiornamento dei canoni sulla base delle variazioni in aumento dell'ISTAT potrebbe verificarsi, soprattutto nel caso di posizionamento del canone oggettivo nel valore massimo della relativa fascia, un superamento del valore massimo stesso che, ci si chiedeva se fosse legittimo, rispetto ai valori di cui alla Tabella 1 contenuta nella DGR n. 894/2016; ricordando che per contratti a canone concordato la stessa legge 431/1998 prevede l'adeguamento annuale al 75% dell'indice Istat. In tal caso l'aggiornamento verrebbe operato con previsione automatica senza ovviamente attivare l'aggiornamento solo se richiesto dal locatore, a partire dal mese successivo alla presentazione della richiesta stessa, in quanto questo aggiornamento automatico verrebbe inserito negli schemi contrattuali tipo.
- con propria nota del 25.11.2016 prot.n. 737447 l'Assessore Regionale alle Politiche Sociali ed abitative ha comunicato ai Coordinatori dei Tavoli territoriali di concertazione delle Politiche abitative, nonché alle Acer e ad Anci, che, a fronte delle problematiche emerse in alcuni Comuni relativamente alla stima effettiva dell'impatto dei nuovi canoni su alcune fasce di inquilini di ERP:
 - a. si è reso opportuno posticipare l'entrata in vigore del nuovo sistema di sei mesi e cioè dal 01.01.2017 al 30.06.2017, in modo da consentire alle amministrazioni non ancora in possesso di simulazioni certe basate sulle nuove dichiarazioni ISEE di adeguarsi e di gestire bene la nuova fase ed ha anticipato che al proposito sarebbe stata adottata apposita deliberazione di Giunta;
 - b. sono rimaste del tutto inalterate le nuove regole contenute nella direttiva 894/2016, riferite alle soglie di reddito per l'entrata e l'uscita dalle case popolari, ai meccanismi della rotazione e alle regole sul patrimonio;

DATO ATTO, che

- a cura della Presidente del Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative, con nota prot.n. 137528 del 01.12.2016, la suddetta comunicazione regionale è stata inviata a tutti i componenti del Tavolo, unitamente al suggerimento di interrompere il procedimento di approvazione del "Regolamento comunale per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", in attesa della deliberazione della Giunta Regionale e di adottare una deliberazione di presa d'atto delle nuove norme regionali inerenti i limiti di accesso e di permanenza previsti dalla DGR 894/16 e di approvazione delle azioni di mitigazione di uscita così come concordati ed approvati dal Tavolo territoriale di concertazione delle Politiche abitative nel corso dell'incontro del 03.11.2016, rinviando le ulteriori decisioni poste in capo ai Comuni dalla

suddetta DGR 894/2016 a dopo l'adozione della deliberazione regionale che stabilirà in via definitiva i termini di applicazione dei nuovi canoni, prevedendone eventuali modifiche;

- con propria nota del 30.11.2016, Anci Emilia Romagna ha rivolto all'Assessore regionale alle Politiche sociali ed abitative esplicita richiesta in ordine all'adozione sollecitata da parte della Regione Emilia Romagna di un formale atto di differimento dei termini di applicazione dei nuovi canoni, al fine di consentire agli enti che già hanno approvato i regolamenti attuativi della nuova normativa di sospendere e rinviare gli effetti, e di riattivare il Tavolo congiunto Regione/Comuni/Acer al fine di approfondire le problematiche emerse in alcuni territori e poter eventualmente individuare i più opportuni correttivi;

- ai sensi dell'art. 3 comma 3, della L.R. n. 24/2001 e ss.mm.ii. la dichiarazione di decadenza comporta nei casi di cui all'art. 30, comma 1 lett. f) (supero reddito), che il Comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della Legge sulle locazioni n. 431/1998;

- per le modalità di attuazione del canone concordato previste dalla Legge sulle locazioni n. 431/1998 è stata adottata una nuova Convenzione nazionale, sottoscritta tra le organizzazioni nazionali più rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori il 25.10.2016, con conseguente aggiornamento del Decreto Ministeriale attuativo (pubblicato nel 2003) che richiederà una revisione degli Accordi Territoriali in corso e che potrebbe modificare le attuali fasce onde rilanciare il canone concordato in un momento congiunturale di precarietà economica nell'interesse di tutte le parti in causa;

RITENUTO pertanto, in attesa dell'adozione della delibera regionale con la quale verranno posticipati i termini per l'applicazione dei nuovi canoni, di dover prendere atto delle nuove norme regionali di cui alla DGR 894/2016 con particolare riferimento alle fasce per la determinazione delle soglie protezione, di accesso, di permanenza nell'erp e di decadenza dall'erp e di dover procedere all'approvazione delle azioni di mitigazione di uscita dei nuclei collocati nella fascia di decadenza poiché superano la soglia di reddito o di patrimonio mobiliare previsti dalla direttiva stessa, in armonia con le decisioni assunte in questo senso dal Tavolo territoriale di concertazione per le Politiche abitative nell'incontro del 03 novembre 2016;

VISTO il parere favorevole espresso, rispettivamente, dal Responsabile AA GG, proponente, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 comma 1 D.lgs. 267/2000).

VISTO l'art. 42 del D.lgs. 267/2000.

VISTA la L.R.24/2001 e ss.mm.ii. da ultimo apportate con la L.R.24 del 13/12/2013

All'unanimità di voti favorevoli, espressi nelle forme di legge, dai n. 8 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di prendere atto della proroga al 1 luglio 2017 dell'entrata in vigore dei nuovi canoni calcolati con il nuovo sistema di cui alla DGR 894/2016, stabilita con la DGR 2228 del 21.12.2016.
2. Di prendere atto dei limiti di reddito stabiliti per l'accesso, dei limiti di reddito e di patrimonio mobiliare consentiti per la permanenza e dei limiti di reddito e di patrimonio mobiliare che determinano la decadenza dall'assegnazione di alloggi di erp di proprietà comunale, previsti dalla DGR 894/2016 e cioè:
 - a) fascia di protezione: ISEE fino a 7.500,00 euro;
 - b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 a 17.154,00 euro e patrimonio mobiliare non superiore a 49.000,00 euro;
 - c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 a 24.016,00 euro e patrimonio mobiliare non superiore a 49.000,00 euro;
 - d) fascia di decadenza: ISEE da € 24.016,01 o valore del patrimonio mobiliare da € 49.000,01.
3. Di prendere atto che il canone da applicarsi ai nuclei collocati nella fascia a) di protezione, richiamata al precedente punto 2., non potrà superare il 20% del rapporto canone/ISEE, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio e comunque il canone minimo sarà di 44,00 euro come stabilito dalla DGR 894/2016 che al punto 3 lett. a) fa riferimento alla DCR n.391/2002, cioè a un patrimonio immobiliare gestito da Acer tra i 6.000 e i 10.000 alloggi.
4. Di approvare ai sensi di quanto previsto dall'Allegato, punto 2, lettera b), alla DGR 894/2016, solo per la fase di prima applicazione, a favore dei nuclei che si trovano nella fascia d) di decadenza, richiamata al precedente punto 2., poiché superano i parametri di reddito o di patrimonio mobiliare previsti, le seguenti azioni di mitigazione per l'uscita dagli alloggi di erp:
 - a. Il beneficio della sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza per un periodo di due anni a tutti i nuclei familiari che superano i parametri reddituali per la permanenza (ISEE e patrimonio mobiliare riparametrato) fino al 10%. Decorsi i due anni di sospensione, se i nuclei non rientrano nei parametri ISEE/valore mobiliare previsti dalla DGR 894/2016, si adotterà provvedimento di decadenza che preveda la restituzione dell'alloggio entro un anno ovvero si procederà alla chiusura del procedimento senza decadenza nei casi in cui si verifichi il rientro nei livelli ISEE e reddito mobiliare previsti dalla suddetta DGR 894/2016;
 - b. Il beneficio della sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza per un periodo di due anni ai nuclei familiari che superano i parametri reddituali per la permanenza (ISEE e patrimonio mobiliare riparametrato) per valori superiori al 10% ma inferiori o uguali al 20%, purché sia presente all'interno del nucleo almeno una delle seguenti condizioni di fragilità o vulnerabilità:

- Presenza nel nucleo familiare di almeno un componente di età superiore a 75 anni;

- Presenza nel nucleo familiare di almeno un componente al quale sia stata riconosciuta dalle autorità competenti una riduzione della capacità lavorativa di almeno il 74%;

- Nuclei monogenitoriali con presenza di almeno un minore.

Ulteriormente precisando che al termine del periodo della sospensione dell'adozione del provvedimento, cioè due anni, questi nuclei vedranno comunque applicata nei loro confronti la decadenza, che prevede il rilascio dell'alloggio nel termine massimo di un anno ovvero nel minor termine di scadenza del contratto. La decadenza cioè vale come disdetta del contratto di locazione dell'alloggio che dovrà essere rilasciato nel termine di un anno successivo alla dichiarazione di decadenza adottata (art. 30 comma 2, lett.b);

5. di prevedere, per i nuclei collocati nella fascia d) e dichiarati in decadenza per le fattispecie di cui all'art. 30, comma 1, lett. f) della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., l'applicazione del canone maggiorato previsto dal comma 3 del medesimo articolo(cioè il canone concordato ai sensi della Legge 431/98), nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e quella di rilascio dell'alloggio, in attesa di eventuali previsioni contenute nella DGR regionale che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016;
6. Di rinviare ad un successivo atto, da adottarsi dopo l'emanazione della delibera regionale che stabilirà in via definitiva le eventuali modifiche alla sopra richiamata DGR 894/2016 le decisioni di competenza comunale inerenti:
 - a. l'individuazione della percentuale dell'ISEE – al massimo 20% dell'ISEE come previsto dalla DGR 894/2016- da applicare ai canoni per i nuclei collocati nella fascia a) di protezione richiamata al precedente punto 2., in attesa di ulteriori simulazioni sulla ricaduta dei nuovi canoni da effettuarsi dopo l'emanazione della DGR regionale, che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016 stabilendone eventuali modifiche;
 - b. l'individuazione del valore/mq – utilizzando la tabella 1 di cui alla DGR 894/2016 e riportata in premessa – da attribuire al proprio patrimonio erp per il calcolo del canone oggettivo, in attesa di ulteriori simulazioni sulla ricaduta dei nuovi canoni da effettuarsi dopo l'emanazione della DGR regionale che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016 stabilendone eventuali modifiche;
 - c. l'individuazione della percentuale di sconto sul canone oggettivo da applicare ai nuclei collocati nella fascia di protezione a), richiamata al precedente punto 2., in possesso di un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 ma entro i 49.000,00;

- d. l'individuazione della percentuale di sconto – che non dovrà superare comunque il 35% del canone oggettivo come previsto dalla DGR 894/2016 - da applicare ai nuclei che saranno collocati nella fascia b) di accesso, richiamata al precedente punto 2, in attesa di ulteriori simulazioni sulla ricaduta dei nuovi canoni da effettuarsi dopo l'emanazione della DGR regionale che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016 stabilendone eventuali modifiche;
 - e. l'individuazione della percentuale di maggiorazione del canone oggettivo dell'alloggio, per i nuclei collocati nella fascia di decadenza d), richiamata al precedente punto 2., in attesa della DGR regionale che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016 stabilendone eventuali modifiche;
 - f. l'individuazione della percentuale di maggiorazione del canone oggettivo, per i nuclei collocati nella fascia d) e dichiarati in decadenza per le fattispecie di cui all'art. 30, comma 1, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii. o per rifiuto alla mobilità d'Ufficio, l'applicazione del canone maggiorato previsto dal comma 3 del medesimo articolo (esclusi i casi di cui alla lett. f, già disciplinati al precedente punto 5.), nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e quella di rilascio dell'alloggio, in attesa di eventuali previsioni contenute nella DGR regionale che prorogherà in via definitiva l'entrata in vigore della DGR 894/2016 prevedendone eventuali modifiche.
7. Di prevedere l'attuazione delle disposizioni contenute nella DGR 894/2016 in merito alla attivazione del procedimento di decadenza nei confronti dei nuclei collocati nella fascia d) con reddito ISEE o patrimonio mobiliare superiore del 20% rispetto ai parametri previsti e richiamati al precedente punto 2., a partire dal 01.01.2017 per i quali la procedura sarà da attivare al più presto come da indicazioni della Regione.
 8. Di inviare copia della presente deliberazione per l'attuazione degli adempimenti di propria competenza ad Acer Ferrara, Ente gestore del patrimonio comunale di erp, ai sensi della convenzione n. 117813/2014 in corso.

DELIBERA, altresì

9. tenuto conto della imminente entrata in vigore dei nuovi canoni - 1 luglio 2017-, all'unanimità di voti favorevoli, espressi, nelle forme di legge con separata votazione, dai n. 8 Consiglieri presenti e votanti, di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – co. 4- del D. Lgs. 267/2000.

Sono stati espressi i seguenti pareri:

- Parere in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Casarotto Melania

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Dott.ssa Romeo Luciana

- Parere in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 153 – 5° comma – del D. Lgs. 267/2000:

SI PRENDE ATTO DELLA DETERMINAZIONE REQUISITI CALCOLO APPLICAZIONE CANONI ERP

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Dott.ssa Guietti Roberta

Approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to Romanini Maria Teresa

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Romeo Luciana

La su estesa deliberazione:

E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal: 22-06-2017

IL RESPONSABILE SETTORE SEGRETERIA
F.to Dott.ssa Romeo Luciana

La presente deliberazione:

E' DIVENUTA ESECUTIVA il giorno 02-07-2017 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 – 3° comma – D. Lgs. 267/2000);

IL RESPONSABILE SETTORE SEGRETERIA
F.to Dott.ssa Romeo Luciana

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

IL RESPONSABILE SETTORE SEGRETERIA
Dott.ssa Chiodi Daniela