



## **REGOLAMENTO DELL'UNIONE VALNURE VALCHERO**

APPLICAZIONE DEI LIMITI ECONOMICI PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA NEGLI ALLOGGI ERP, DISCIPLINA INERENTE ALLA DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE, ED EVENTUALI AZIONI DI MITIGAZIONE - MODALITÀ' DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE ERP IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2001 MOD. E DELLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA REGIONALE N. 894 DEL 13/06/2016 E 739 DEL 31/05/2017.

### **TITOLO I**

#### **DISCIPLINA INERENTE I LIMITI DI REDDITO PER L'ACCESSO E LA PERMANENZA NELL'ERP**

##### **ART. 1 - REQUISITO DEL REDDITO DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO**

1. Conformemente a quanto previsto dall'art. 15 comma 1 della Legge Regionale n.24/2001 mod., e dalle Delibere di Giunta Regionale n. 894/2016 e n. 739/2017, si stabilisce che, in merito al requisito del reddito del nucleo avente diritto, sia per l'accesso che per la permanenza, i nuclei debbano possedere i seguenti requisiti:

|                    | <b>ACCESSO</b> | <b>PERMANENZA</b> |
|--------------------|----------------|-------------------|
| LIMITI VALORE ISEE | € 17.154,00    | € 24.016,00       |

---

## ART. 2 - VERIFICA DEI REQUISITI PATRIMONIALI

1. Per verificare il rispetto dei limiti sotto riportati, il valore del patrimonio mobiliare (così come indicato nell'Attestazione ISEE al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013) deve essere diviso per il valore della scala di equivalenza inserita nell'Attestazione stessa.

|   |                |                   |
|---|----------------|-------------------|
|   | <b>ACCESSO</b> | <b>PERMANENZA</b> |
| <b>LIMITI VALORE PATRIMONIO MOBILIARE</b> | € 35.000,00    | € 49.000,00       |

2. Al fine dell'accesso e della permanenza nell'ERP, entrambi i valori (valore ISEE e patrimonio mobiliare ricalcolato), devono essere rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei due limiti è sufficiente per precludere l'assegnazione dell'alloggio ERP e/o per determinare la decadenza dall'assegnazione ERP per perdita del requisito del reddito.
3. Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico:
  - a) l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del DPCM 159/2013 (ossia quello rilasciato al nucleo familiare cui il soggetto o nucleo richiedente appartiene);
  - b) 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 DPCM n. 159/2013) verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa riferita al solo nucleo richiedente.
4. I requisiti per l'accesso e la permanenza 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) comma 1 dell'art. 30 della Legge in merito al requisito relativo al reddito (come da art. 24 comma 2 della Legge). A tal fine la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale, come previsto dall'art. 33 comma 1 della Legge.
5. Nel caso di mancata presentazione della documentazione anagrafico-reddituale nei termini previsti dal Comune o da ACER-PC, prima dell'assunzione del provvedimento di decadenza, si procederà ad applicare un canone previsto per la fascia di permanenza (canone oggettivo).

## TITOLO II

### DISCIPLINA INERENTE LA DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE E POSSIBILI MISURE DI MITIGAZIONE

---

**ART. 3 - APPLICAZIONE DEL CANONE A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI DECADENZA ALL'ASSEGNAZIONE**

1. Nel caso in cui il Comune/Unione proceda ad assumere un provvedimento di decadenza per superamento del limite di reddito, come previsto dal comma 1 lettera f) dell'art. 30 L.R. 24/2001 mod., si applica il canone concordato ai sensi della L. 431/1998;
2. Qual'ora il provvedimento di decadenza sia assunto nei casi previsti dal comma 1 lettera a), b), c), d), e), g), h), h bis), h ter), h quater) dell'art. 30 della L. R. 24/2001 mod., si applica il canone previsto nella fascia di permanenza (canone oggettivo) aumentato del 20%.

---

**ART. 4 - POSSIBILI AZIONI DI MITIGAZIONE**

1. Nel caso in cui la pronuncia di decadenza, conseguente all'applicazione dei limiti di reddito riportati agli art. 2 e 3 del presente Regolamento risultasse non sostenibile per i nuclei assegnatari che versano in condizioni di particolare fragilità e vulnerabilità o per quei nuclei il cui valore ISEE o il valore del patrimonio mobiliare superi di poco i valori previsti per la permanenza, è possibile, solo in via di prima applicazione, momentaneamente e al massimo per due anni sospendere l'emissione del provvedimento di decadenza.
2. Terminato il periodo di sospensione, il Comune se persiste la condizione di superamento di uno dei due valori dichiara la decadenza dall'assegnazione oppure, in caso contrario, dichiara l'archiviazione del procedimento.

---

**ART. 5 - SOSPENSIONE DELL'ASSUNZIONE DEL PROVVEDIMENTO DI DECADENZA**

1. La sospensione può essere concessa esclusivamente in tali casi:
  - ❑ Superamento del valore ISEE o del valore relativo al patrimonio mobiliare al massimo del 10%, come indicato nella tabella sottostante:

|                                    | <b>PERMANENZA</b> | <b>SUPERAMENTO DEL 10 %</b> |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| LIMITI VALORE ISEE                 | € 24.016,00       | € 26.417,00                 |
| LIMITI VALORE PATRIMONIO MOBILIARE | € 49.000,00       | € 53.900,00                 |

- ❑ Superamento del valore ISEE o del valore relativo al patrimonio mobiliare al massimo del 20% come riportato nella tabella sottostante e condizioni di particolare vulnerabilità e fragilità del nucleo (come indicate all'art. 6 del presente regolamento):

|                                    | <b>PERMANENZA</b> | <b>SUPERAMENTO DEL 20%</b> |
|------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| LIMITI VALORE ISEE                 | € 24.016,00       | € 28.819,20                |
| LIMITI VALORE PATRIMONIO MOBILIARE | € 49.000,00       | € 58.800,00                |

2. I nuclei che superano la percentuale di maggiorazione dei valori di più del 20% si trovano in una situazione di decadenza senza possibilità di sospensione.

#### **ART. 6 - CONDIZIONI DI PARTICOLARE FRAGILITÀ E VULNERABILITÀ DEL NUCLEO ASSEGNATARIO**

1. Ferme restando le autonome prerogative dei Servizi Sociali di riferimento del Comune di trasmettere formalmente specifici casi di fragilità, in coerenza con l'art. 30 della LR 24/2001, sono qui individuati i casi generali di vulnerabilità, nei quali l'emissione della dichiarazione di decadenza può essere sospesa dal Comune, per un termine massimo di due anni, per i nuclei il cui reddito ISEE o il cui patrimonio mobiliare superi i requisiti di permanenza al massimo del 20% e con le seguenti caratteristiche:
- ❑ nucleo composto esclusivamente da persone con invalidità certificata come risultante da DSU e con almeno un membro del nucleo con invalidità certificata di livello grave o non autosufficienza così come da definizione di cui all'Allegato 3 al DPCM 159/2013;
  - ❑ nucleo composto esclusivamente da persone anziane ultra settantenni e con almeno un membro del nucleo con invalidità certificata risultante da DSU;
  - ❑ nucleo in cui sia presente almeno un minore destinatario di provvedimento di tutela da parte del Tribunale, o un minore con certificazione di disabilità grave o non autosufficienza così come da definizione di cui all'Allegato 3 del DPCM 159/2013.

#### **ART. 7 - MAGGIORAZIONE DEL CANONE**

1. Nel caso di applicazione dei dispositivi di sospensione della decadenza indicati agli articoli 5 e 6 del presente Regolamento, e per tutta la durata del provvedimento, il canone di locazione applicato sarà quello previsto per la fascia di permanenza (canone oggettivo) aumentato del 20 %.
2. Nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'art. 28 comma 3 della L.R. 24/2001 mod. e da quanto previsto dal Regolamento di assegnazione, agli assegnatari sarà applicato un canone previsto per la fascia di permanenza (canone oggettivo);
3. Nei casi di emissione del provvedimento di decadenza si applica il canone di cui all'art. 3;
4. A conclusione della procedura di decadenza, laddove l'assegnatario non rilasci l'alloggio, fermo restando l'attuazione della disciplina di legge inerente i provvedimenti di rilascio di immobili ad uso residenziale, oltre

al canone di locazione maggiorato o concordato ex L.431/98 art. 2 comma 3, verrà applicata a titolo di sanzione amministrativa da un minimo di € 25,00 ad un massimo di € 500,00 per ogni mese o frazione di mese di occupazione dell'alloggio successivo alla data stabilita per il rilascio. All'accertamento della violazione si applicano le disposizioni generali della Legge 24.11.1981 n. 689.

## TITOLO III

### METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

---

#### ART. 8 - DEFINIZIONE DELLE FASCE

1. 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.

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

- 2.1 Il canone viene fissato in modo tale che il rapporto canone/ISEE non superi il 15%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio;
- 2.2 Il canone di locazione minimo è stabilito in misura pari a Euro 52,00/mese per alloggio. In ogni caso il canone minimo non deve essere inferiore al costo di gestione standard fissato dalla Regione o al minor costo di gestione concordato tra Acer e Comune;
- 2.3 Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a € 35.000,00, purché inferiore a € 49.000,00, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo stabilito dal presente Regolamento comunale.

**3. Fascia di accesso:** La fascia dell'accesso è da 7.500,01 euro, a 17.154,00 euro di valore ISEE.

3.1 Nella fascia di accesso viene calcolato il **canone oggettivo** dell'alloggio e viene applicata la percentuale di sconto sul canone oggettivo in base alla tabella sotto riportata:

- da € 7.500,01 a € 8.500,00 applicazione di uno sconto pari al 50% del canone oggettivo
- da € 8.500,01 a € 9.500,00 applicazione di uno sconto pari al 45% del canone oggettivo
- da € 9.500,01 a € 10.500,00 applicazione di uno sconto pari al 40% del canone oggettivo
- da € 10.500,01 a € 11.500,00 applicazione di uno sconto pari al 35% del canone oggettivo
- da € 11.500,01 a € 12.500,00 applicazione di uno sconto pari al 30% del canone oggettivo
- da € 12.500,01 a € 13.500,00 applicazione di uno sconto pari al 25% del canone oggettivo
- da € 13.500,01 a € 14.500,00 applicazione di uno sconto pari al 20% del canone oggettivo
- da € 14.500,01 a € 15.500,00 applicazione di uno sconto pari al 15% del canone oggettivo
- da € 15.500,01 a € 16.500,00 applicazione di uno sconto pari al 10% del canone oggettivo
- da € 16.500,01 a € 17.154,00 applicazione di uno sconto pari al 5% del canone oggettivo

- 3.2 Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a € 35.000,00, purché inferiore a € 49.000,00, viene applicato il canone oggettivo secondo le modalità previste nella fascia di permanenza;
- 3.3 Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo applicato ai nuclei della fascia di protezione pari a € 1.125,00 (15% del valore ISEE di € 7.500,00), si applica il canone massimo previsto per la fascia di protezione (€ 1.125,00).

**4. Fascia di permanenza:** la fascia della permanenza è da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro di valore ISEE.

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

4.2 Ai nuclei assegnatari che superano il limite previsto per la permanenza (ISEE > 24.016,00) o possiedono un patrimonio mobiliare superiore a € 49.000,00 calcolato secondo quanto previsto dal precedente art. 3 e in attesa che vengano valutate le eventuali condizioni di fragilità o che venga assunto il provvedimento di decadenza per superamento del reddito viene applicato il canone calcolato per la fascia di permanenza (canone oggettivo) aumentato del 20%.

---

#### **ART. 9 - MAGGIORAZIONE DEL CANONE A SEGUITO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO**

1. Al canone, determinato secondo quanto previsto al precedente articolo, 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);
2. La maggiorazione è del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

---

#### **ART. 10 - CALCOLO DEL CANONE OGGETTIVO**

1- Il calcolo del canone oggettivo dell'alloggio prevede l'utilizzo dei seguenti elementi:

##### **a) Superficie dell'alloggio**

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

##### **b) Parametri qualitativi dell'alloggio**

- I. 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);
- II. presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
- III. presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
- IV. 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);
- V. presenza di doppi servizi;
- VI. presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
- VII. edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
- VIII. presenza di balcone o terrazzo;

- IX. qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc (eventuale segnalazione del fabbricato).

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

- bassa (fino a 2 parametri);
- media (da 3 a 5 parametri);
- alta (maggiore di 5).

**c) Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio**

I Comuni vengono distinti in 3 gruppi:

- 1) Comuni fino a 10.000 abitanti;
- 2) Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad Altatensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni capoluoghi.

I Comuni di Podenzano, Vigolzone, San Giorgio P.no e Carpaneto P.no rientrano tutti nella fascia 1).

**d) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione**

2. Il territorio dei singoli Enti è suddiviso in due zone e l'appartenenza degli alloggi alla zona per ogni singolo fabbricato è definito **nell'allegato A** al presente Regolamento:

- 1) zona urbana
- 2) zone periurbana o frazionale

3 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).

Per gli Enti aderenti all'Unione Valnure Valchero si definiscono i seguenti valori puntuali al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo:

**Comune di Podenzano:**

| ZONA URBANA  |              |             | ZONE PERIURBANA O FRAZIONALE |              |             |
|--------------|--------------|-------------|------------------------------|--------------|-------------|
| FASCIA BASSA | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA | FASCIA BASSA                 | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA |
| 30           | 36           | 40          | 22                           | 29           | 31          |

**Comune di Carpaneto P.no:**

| ZONA URBANA  |              |             | ZONE PERIURBANA O FRAZIONALE |              |             |
|--------------|--------------|-------------|------------------------------|--------------|-------------|
| FASCIA BASSA | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA | FASCIA BASSA                 | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA |
| 30           | 36           | 40          | 22                           | 29           | 31          |

**Comune di San Giorgio P.no:**

| ZONA URBANA  |              |             | ZONE PERIURBANA O FRAZIONALE |              |             |
|--------------|--------------|-------------|------------------------------|--------------|-------------|
| FASCIA BASSA | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA | FASCIA BASSA                 | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA |
| 30           | 36           | 40          | 22                           | 29           | 31          |

**Comune di Vigolzone**

| ZONA URBANA  |              |             | ZONE PERIURBANA O FRAZIONALE |              |             |
|--------------|--------------|-------------|------------------------------|--------------|-------------|
| FASCIA BASSA | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA | FASCIA BASSA                 | FASCIA MEDIA | FASCIA ALTA |
| 30           | 36           | 40          | 26                           | 31           | 36          |

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della cella della precedente Tabella 1 per la superficie dell'alloggio.



I valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, di cui alla precedente Tabella, sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale. ACER-PC provvederà, senza necessità di ulteriori atti, ad adeguare automaticamente in modo proporzionale tali valori.

---

#### **ART. 11 - DECORRENZA ED AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Il 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.

---

#### **ART. 12 - VARIAZIONE DEL CANONE**

Il canone di locazione varia nei seguenti casi:

##### **a) Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio:**

Ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio, con decorrenza al 1 ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone, o al verificarsi di tale mutamento.

##### **b) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario:**

Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo al ricalcolo.

Il nucleo assegnatario può, in qualsiasi momento, richiedere il ricalcolo del canone per mutamenti delle condizioni familiari ed economiche, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 10, comma 2 del D.P.C.M. n. 159/2013.

Le variazioni in aumento o in diminuzione del canone sono apportate dall'ente proprietario o dall'ente gestore in caso di modifica della composizione del nucleo familiare, con decorrenza dal mese successivo al ricalcolo del canone.

---

#### **ART. 13 - MONITORAGGIO**

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni ERP sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001.

Il monitoraggio, che avrà ad oggetto anche il confronto tra i canoni determinati secondo la nuova metodologia e i canoni concordati, è finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possono emergere e le eventuali modifiche che possono rendersi necessarie.

Entro il 30 giugno 2018 le Acer, in collaborazione con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina.

Tali dati saranno esaminati da un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, al fine di verificare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina.

Entro il 31 dicembre 2018 verrà predisposta e presentata al “Tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative di cui all’articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 24/2001” (D.G.R. n. 153/2015)” una relazione informativa sugli effetti dell’applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni.

---

#### **ART. 14 - CANONI AUTORIMESSE E POSTI AUTO**

1. Le autorimesse e i posti auto purché regolarmente censiti al catasto urbano vengono locati agli utenti che ne fanno specifica richiesta con stipula di un contratto di locazione per immobili non residenziali della durata di quattro anni.
2. Il canone di locazione annuo da applicare viene di seguito riportato nella seguente tabella:

| Tipologia Box                       | Canone/mese | Canone annuo |
|-------------------------------------|-------------|--------------|
| Box in zona urbana                  | 30,00       | 360,00       |
| Box in zona periurbana o frazionale | 25,00       | 300,00       |

3. In aggiunta alla prima unità gli utenti ERP o coloro che non sono assegnatari potranno richiedere ulteriori autorimesse o posti auto ad un canone maggiorato del 10%.
4. Gli assegnatari ERP hanno diritto di precedenza nell’assegnazione in locazione di box o posti auto ubicati nel medesimo fabbricato in cui risiedono.
5. All’atto della stipula del contratto di locazione verrà richiesto un deposito cauzionale di € 200,00 oltre alle spese contrattuali e di registrazione previste dalla normativa vigente.
6. Per i contratti in corso i nuovi canoni di locazione saranno applicati alla scadenza contrattuale.

---

#### **ART. 15 – AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento si applica agli Enti che hanno conferito l’esercizio delle funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica all’Unione Valnure Valchero con apposita convenzione.