

COMUNE DI BETTOLA

REGOLAMENTO COMUNALE

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. 894/2016, 739/2017 E DELLA **DETERMINA DIRIGENZIALE N. 12898/2021.**

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

Conformemente a quanto previsto dall'art. 15 c. 1 lett. 3 della Legge, e alla Delibera 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:

	ACCESSO	PERMANENZA
LIMITI VALORE ISEE	€ 17.428,46	€ 24.400,26

Art. 2

Verifica dei requisiti patrimoniali

Per verificare il rispetto dei limiti indicati all'art. 2 del presente Regolamento, il valore del patrimonio mobiliare (così come riportato nell'Attestazione ISEE al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013) deve essere diviso per il valore della scala di equivalenza così come riportata nell'Attestazione ISEE.

	ACCESSO	PERMANENZA
LIMITI VALORE PATRIMONIO MOBILIARE	€ 35.560,00	€ 49.784,00

Al fine dell'accesso e della permanenza nell'ERP, entrambi i valori (valore ISEE e patrimonio mobiliare), 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.

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.

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.

TITOLO II

Disciplina inerente alla decadenza dall'assegnazione e possibili misure di mitigazione

Art. 3

Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento del Comune nei confronti del nucleo avente diritto, dopo la contestazione del fatto ed il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza nei confronti del nucleo che abbia superato il limite di reddito per la permanenza, come previsto dal comma 1 lettera f) dell'art. 30 L.R. 24/2001 mod., implica:

- l'automatica risoluzione del contratto di locazione;

- il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365esimo giorno successivo alla data di dichiarazione di decadenza (e comunque non oltre alla data di scadenza del contratto);
- l'applicazione del canone concordato (ex L 431/1998);
- se l'assegnatario non rilascia l'alloggio alla data indicata dal provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita al successivo art. 8.

Il provvedimento di decadenza nei casi previsti dal comma 1 lettera a), b), c), d), h bis) e h ter) dell'art. 30 della L. R. 24/2001 mod., implica:

- la risoluzione di diritto del contratto di locazione;
- il rilascio immediato dell'alloggio
- l'applicazione del canone previsto nella fascia di permanenza (canone oggettivo) aumentato del 20%);
- l'inibizione della presentazione della domanda di assegnazione per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza e nei casi di inadempienza nel pagamento del canone e delle spese accessorie fino a quando tale condizione permanga;
- se l'assegnatario non rilascia l'alloggio alla data indicata dal provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita al successivo art. 8.

Il provvedimento di decadenza nei casi previsti dal comma 1 lettera e), g), h), h quater) dell'art. 30 della L. R. 24/2001 mod., implica:

- l'automatica risoluzione del contratto di locazione;
- il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365esimo giorno successivo alla data di dichiarazione di decadenza (e comunque non oltre alla data di scadenza del contratto);
- l'applicazione del canone previsto nella fascia di permanenza (canone oggettivo) aumentato del 20%);
- se l'assegnatario non rilascia l'alloggio alla data indicata dal provvedimento, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato, anche una sanzione stabilita al successivo art. 8.

A norma dell'art. 30 comma 4bis della Legge, Il provvedimento di decadenza ha natura definitiva, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe.

Art. 4 Maggiorazione del canone

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).

Nei casi di emissione del provvedimento di decadenza si applica il canone di cui all'art. 3. 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 la somma di € 300,00 per ogni mese o frazione di mese di occupazione dell'alloggio successivo alla data stabilita per il rilascio.

TITOLO III

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP

Art. 5 Definizione delle fasce

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 7.620,00 euro;
- b) **fascia di accesso**: ISEE da 7.620,01 euro a 17.428,46 euro;
- c) **fascia di permanenza**: ISEE da 17.428,47 euro a 24.400,26 euro.

Fascia di protezione

La fascia di protezione è fissata a 7.620,00 euro di valore ISEE.

Il canone viene fissato in modo tale che il rapporto canone/ISEE non superi il 15%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio.

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.

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a € 35.560,00, purché inferiore a € 49.784,00, viene applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo stabilito dal presente Regolamento comunale.

Fascia di accesso

La fascia dell'accesso è da 7.620,01 euro, a 17.428,46 euro di valore ISEE.

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 € 7.620,01 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 € 16.501,01 a € 17.428,46 applicazione di uno sconto pari al 5% del canone oggettivo

Se il nucleo assegnatario ha un patrimonio mobiliare superiore a 35.560,00, purché inferiore a € 49.784,00, viene applicato il canone oggettivo secondo le modalità previste nella fascia di permanenza.

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo applicato ai nuclei della fascia di protezione pari a € 1.143,00 (15% del valore ISEE di € 7.620,00), si applica il canone massimo previsto per la fascia di protezione (€ 1.143,00).

Fascia di permanenza

La fascia della permanenza è da 17.428,47 euro a 24.400,26 euro di valore ISEE.
Ai nuclei assegnatari che rientrano nella fascia di permanenza viene applicato l'intero canone oggettivo.

Ai nuclei assegnatari che superano il limite previsto per la permanenza (ISEE > 24.400,26) o possiedono un patrimonio mobiliare superiore a € 49.784,00 calcolato secondo quanto previsto dal precedente art. 2 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%.

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo applicato ai nuclei della fascia di protezione pari a € 1.143,00 (15% del valore ISEE di € 7.620,00), si applica il canone massimo previsto per la fascia di protezione (€ 1.143,00).

Art. 6

Maggiorazione del canone a seguito di efficientamenti energetici

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).

La maggiorazione è del 10% nella fascia di protezione e in quella di accesso, del 15% nella fascia di permanenza.

Art. 7

Calcolo del canone oggettivo

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

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 (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 Alta tensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni capoluoghi.

Il Comune di Bettola rientra nella categoria 1) di cui alla lettera C)

d) Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

1) zona urbana:

n. 3 alloggi in Viale Vittoria n. 89;

2) zone periurbana o frazionale

(al momento nessun alloggio);

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 il Comune di Bettola si definiscono i seguenti valori puntuali al metro quadrato annui per il calcolo del canone oggettivo:

Valori €/mq.	Zona urbana			Zona periurbana o frazionale		
	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta
Fino a 10mila residenti	30,48	36,57	40,64			

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, saranno aggiornati dalla Regione con cadenza triennale. ACER PC provvederà, senza necessità di ulteriori atti, ad adeguarli automaticamente e proporzionalmente.

Art. 8 Aggiornamento del canone

Il canone è aggiornato al 1° ottobre di ogni anno in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinato secondo la normativa vigente in materia di ISEE.

Art. 9 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.