

## Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

### OGGETTO n. 482

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). (Prot. DOC/2015/0000262 del 09/06/2015)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1) AIMI Enrico	25) MUMOLO Antonio
2) ALLEVA Piergiovanni	26) PARUOLO Giuseppe
3) BAGNARI Mirco	27) PETTAZZONI Marco
4) BARGI Stefano	28) PICCININI Silvia
5) BERTANI Andrea	29) POLI Roberto
6) BESSI Gianni	30) POMPIGNOLI Massimiliano
7) BIGNAMI Galeazzo	31) PRODI Silvia
8) BONACCINI Stefano, <i>Presidente della Giunta</i>	32) PRUCCOLI Giorgio
9) BOSCHINI Giuseppe	33) RAINIERI Fabio
10) CALIANDRO Stefano	34) RANCAN Matteo
11) CALVANO Paolo	35) RAVAIOLI Valentina
12) CARDINALI Alessandro	36) RONTINI Manuela
13) DELMONTE Gabriele	37) ROSSI Andrea, <i>sottosegretario alla Presidenza</i>
14) FABBRI Alan	38) ROSSI Nadia
15) FOTI Tommaso	39) SABATTINI Luca
16) GIBERTONI Giulia	40) SALIERA Simonetta
17) IOTTI Massimo	41) SASSI Gian Luca
18) LIVERANI Andrea	42) SENSOLI Raffaella
19) LORI Barbara	43) SERRI Luciana
20) MARCHETTI Daniele	44) SONCINI Ottavia
21) MARCHETTI Francesca	45) TARUFFI Igor
22) MOLINARI Gian Luigi	46) TORRI Yuri
23) MONTALTI Lia	47) ZOFFOLI Paolo
24) MORI Roberta	

Hanno comunicato di non poter partecipare alla seduta gli assessori Costi e Gazzolo, la consigliera Zappaterra.

Presiede la presidente dell'Assemblea legislativa *Simonetta Saliera*, indi il vicepresidente *Fabio Rainieri*.

Segretari: *Matteo Rancan e Yuri Torri*.

Oggetto n. 482: 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)

---

Prot. DOC/2015/0000262 del 9 giugno 2015

#### L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale progr. n. 388 del 15 aprile 2015, recante in oggetto "Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, di cui all'art. 15 L.R. n. 24/2001, e metodologia per il calcolo dei canoni di ERP. Proposta all'Assemblea legislativa";

Preso atto:

- del parere favorevole, con modificazioni, espresso dalla commissione referente "Territorio, Ambiente, Mobilità" con nota prot. AL/2015/0020865 in data 15 maggio 2015;
- ed, inoltre, degli emendamenti presentati ed accolti nel corso della discussione assembleare;

Visti:

- la L.R. 8 agosto 2001, n. 24, recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.;
- la direttiva 2003/109/CE del Consiglio del 25 novembre 2003, relativa allo status dei cittadini di paesi terzi che siano soggiornanti di lungo periodo;
- il decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3, recante "Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo", che ha modificato il Decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, recante "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- il decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 e s.m.i, recante "Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta.";

- il decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30, recante “Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell’Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri.”;
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, recante “Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell’Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)”;
- il decreto 7 novembre 2014 “Approvazione del modello tipo della Dichiarazione Sostitutiva Unica a fini ISEE, dell’attestazione, nonché delle relative istruzioni per la compilazione ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159.”;

Viste in particolare le seguenti disposizioni della L.R. n. 24 del 2001 relative ai requisiti per l’accesso e la permanenza negli alloggi ERP e alla determinazione dei canoni ERP:

- l’art. 4, comma 3, che demanda all’Assemblea legislativa gli atti di indirizzo per la definizione e l’aggiornamento dei requisiti degli utenti di cui all’art. 15 e per la definizione dei criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di ERP;
- l’art. 4, comma 4, ai sensi del quale la Giunta regionale predispone le proposte degli atti di indirizzo di cui al comma 3 previo parere del Consiglio delle Autonomie locali (CAL), previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale;
- l’art. 15, comma 1, che stabilisce che i requisiti per conseguire l’assegnazione degli alloggi di ERP attengono ai seguenti fatti o qualità del nucleo avente diritto:
  - a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
  - b) la residenza o la sede dell’attività lavorativa;
  - c) i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
  - d) l’assenza di precedenti assegnazioni o contributi;
  - e) il reddito del nucleo avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche;
- l’art. 15, comma 2, che stabilisce che l’Assemblea legislativa, con apposita delibera, specifica i requisiti del nucleo avente diritto per conseguire l’assegnazione degli alloggi di ERP e per la permanenza negli stessi. I limiti di reddito definiti in tale ambito sono aggiornati periodicamente dalla Giunta regionale, sulla base dell’andamento dei prezzi al consumo, quale risulta dalle determinazioni ISTAT. Nella medesima delibera, l’Assemblea legislativa provvede a rivedere l’incremento massimo ammissibile del reddito degli assegnatari per la permanenza nell’alloggio di ERP con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei nuclei meno abbienti;
- l’art. 24, comma 2, che 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 reddito;

- l’art. 25, comma 2, ai sensi del quale non possono essere assegnatari di un alloggio di ERP gli occupanti abusivi di un alloggio di ERP, nonché coloro che hanno rilasciato l’alloggio occupato abusivamente, per un periodo di dieci anni dalla data del rilascio;
- l’art. 25, comma 3, lettera b), ai sensi del quale il Comune non può prevedere ulteriori o diversi requisiti rispetto a quelli definiti ai sensi dell’art. 15, commi 1 e 2;
- l’art. 30, comma 1, lettera e), ai sensi del quale la decadenza dall’assegnazione è disposta dal Comune nei confronti del nucleo avente diritto che abbia perduto i requisiti prescritti per l’assegnazione, indicati nelle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell’art. 15;
- l’art. 30, comma 1, lettera f), ai sensi del quale la decadenza dall’assegnazione è disposta dal Comune nei confronti del nucleo avente diritto che abbia superato il limite di reddito per la permanenza, determinato ai sensi del comma 2 dell’art. 15;
- l’art. 30, comma 3, ai sensi del quale il Comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nel caso di dichiarazione di decadenza per superamento del limite di reddito per la permanenza di cui al comma 1, lettera f);
- l’art. 35, commi 1 e 2, che stabilisce che il canone di locazione degli alloggi di ERP è determinato dal comune sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall’Assemblea legislativa, ai sensi dell’articolo 4, comma 3, lettera c), previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale, tenendo conto in particolare:
  - f) del valore dell’immobile e del reddito del nucleo dell’assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109;
  - g) della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l’incidenza massima del canone sul reddito;

Considerato che i requisiti per l’accesso e la permanenza negli alloggi di ERP e i criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP sono stati definiti con i seguenti atti regionali:

- deliberazione di Consiglio regionale n. 327 del 12 febbraio 2002, recante “Specificazione dei requisiti per accedere all’Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di cui all’art. 15 della L.R. n. 24/2001.”;
- deliberazione di Consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002, recante “Criteri generali per la determinazione dei canoni di Edilizia residenziale pubblica (ERP) – Art. 4, commi 3 e 4 L.R. 8 agosto 2001, n. 24.”;
- deliberazione di Consiglio regionale n. 485 del 28 maggio 2003, recante “Modifiche ed integrazioni alla delibera del Consiglio regionale n. 395 del 30 luglio 2002 in materia di canoni di edilizia residenziale pubblica.”;
- delibera della Giunta regionale n. 468 del 11 aprile 2007, recante “Attuazione dell’art. 15 comma 2, L.R. N. 24/01 Aggiornamento dei limiti di reddito per l’assegnazione e la permanenza negli alloggi ERP.”;

- determinazione del Responsabile del Servizio della Giunta regionale Politiche abitative n. 7436 del 30 luglio 2009, recante “Aggiornamento ai sensi della L.R. n. 24/2001 dei limiti di reddito per l’accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica.”;
- deliberazione di Giunta regionale n. 428 del 16 aprile 2012, recante “L.R. n. 24/2001, art. 15, comma 2. Determinazioni relative ai criteri di accesso all’edilizia residenziale pubblica (ERP).”;

Dato atto che attualmente il quadro dei requisiti definito e dettagliato dagli atti regionali indicati risulta essere il seguente:

- per quanto riguarda il requisito della “cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente italiana”, di cui all’art. 15, comma 1, lett. a), può richiedere l’assegnazione:
  - a.1) il cittadino italiano;
  - a.2) il cittadino di Stato aderente all’Unione Europea;
  - a.3) il cittadino straniero, definito ai sensi del comma sesto dell’art. 40 del D.lgs. 25 luglio 1998, n. 286;
- per quanto riguarda il requisito della residenza o sede dell’attività lavorativa, di cui all’art. 15, comma 1, lett. b), occorre uno dei seguenti requisiti:
  - b.1) residenza anagrafica, ai sensi delle normative vigenti, nel Comune a cui si presenta la domanda ovvero nel Comune o nei Comuni cui si riferisce il bando di concorso;
  - b.2) attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune presso il quale si presenta la domanda o a cui si riferisce il bando di concorso;
  - b.3) attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni compresi nell’ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso;
  - b.4) attività lavorativa da svolgere presso nuovi insediamenti produttivi o di servizio compresi negli ambiti di cui ai punti precedenti;
  - b.5) attività lavorativa svolta all’estero. In tal caso, è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- per quanto riguarda il requisito dei “limiti alla titolarità dei diritti reali”, di cui all’art. 15, comma 1, lett. c):
  - c.1) il nucleo avente diritto non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio ubicato nell’ambito provinciale relativo al Comune a cui si presenta la domanda ovvero al Comune o ai Comuni cui si riferisce il bando di concorso, la cui rendita catastale rivalutata sia superiore a 2 volte la tariffa della categoria A/2 classe I, calcolata negli ambiti comunali suddetti, considerando la zona censuaria più bassa. Qualora sia inesistente la categoria A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore (lettera così sostituita dalla deliberazione di Consiglio regionale n. 395/2002, punto 7);
  - c.2) fatto salvo quanto previsto al punto c.1), il nucleo avente diritto non deve essere titolare, anche pro quota, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, su uno

o più immobili ubicati in qualsiasi località, la cui catastale complessiva rivalutata sia superiore a 3,5 volte la tariffa della categoria A/2 classe I del Comune al quale si presenta la domanda ovvero del Comune o dei Comuni cui si riferisce il bando, considerando la zona censuaria più bassa. Qualora sia inesistente la categoria A/2, la tariffa va riferita alla categoria immediatamente inferiore (lettera così sostituita dalla deliberazione di Consiglio regionale n. 395/2002, punto 7);

le lettere c.3) e c.4) sono state soppresse dalla deliberazione di Consiglio regionale n. 395/2002;

c.5) nei casi di cui alle lett. c.1) e c.2), la rendita catastale complessiva rivalutata è elevata a 5 volte la tariffa, qualora la titolarità di un diritto reale da parte del richiedente si riferisca all'immobile assegnato alla controparte in sede di separazione legale o di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso;

– per quanto riguarda il requisito “dell’assenza di precedenti assegnazioni o contributi”, di cui all’art. 15, comma 1, lett. d), è richiesta:

d.1) l’assenza di precedenti assegnazioni di alloggi di ERP cui è seguito il riscatto o l’acquisto ai sensi della L. 513/77 o della L. 560/93 o di altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi di ERP;

d.2) l’assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l’alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

– per quanto riguarda il requisito del “reddito del nucleo avente diritto”, di cui all’art. 15, comma 1, lett. e), il limite di reddito per l’accesso è calcolato, ai sensi del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni, in base all’I.S.E. (Indicatore Situazione Economica) e all’I.S.E.E. (Indicatore Situazione Economica Equivalente), nel seguente modo:

e.1) valore I.S.E.

Non deve superare €. 34.380,60.

Il patrimonio mobiliare del nucleo non deve essere superiore a €. 35.000 al lordo della franchigia prevista dal D.lgs. 109/98 come modificato dal D.lgs. 130/2000, ossia di €. 15.493,71;

Il valore del patrimonio mobiliare di 35.000 euro, al lordo della franchigia di euro 15.493,71 prevista dal D.lgs. 31 marzo 1998 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, è incrementato del 30% per i nuclei familiari in cui almeno uno dei componenti abbia un’età superiore ai 65 anni o abbia un grado di invalidità superiore al 66% (lettera e) della delibera della Giunta regionale n. 468/2007);

e.2) valore I.S.E.E.

Non deve superare €. 17.154,30.

e.2.1) Per i nuclei con presenza di un solo reddito derivante da solo lavoro dipendente o da pensione il valore I.S.E.E. del nucleo familiare risultante dall’attestazione rilasciata dall’INPS è diminuito del 20%.

e.2.2) Per i nuclei con reddito da sola pensione e presenza di almeno un componente di età superiore a 65 anni, il valore I.S.E.E. del nucleo familiare risultante dall'attestazione rilasciata dall'INPS è diminuito del 20%.

La riduzione del 20% del valore Isee del nucleo familiare risultante dall'attestazione rilasciata dall'Inps si applica anche ai nuclei con presenza di un solo reddito derivante da lavoro dipendente e/o da pensione (lettera f) della delibera della Giunta regionale n. 468/2007);

Considerato inoltre che la disciplina regionale ha previsto:

- relativamente ai requisiti per la permanenza, che i limiti di reddito sono pari a 51.462,90 € (ISE) e 34.308,60 € (ISEE); gli altri requisiti sono quelli già previsti per l'assegnazione dalla delibera di Consiglio regionale n. 327/02, con esclusione del limite di 35.000 € relativo al patrimonio mobiliare: i valori ISE (e i conseguenti ISEE), per i nuclei assegnatari, vengono ridefiniti attraverso la detrazione del 50% della componente derivante dal patrimonio mobiliare, come definito dall'ISP (Indicatore della Situazione patrimoniale)(punto 4 della deliberazione di Consiglio regionale n. 395/2002);
- che i requisiti per l'accesso all'ERP debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente alle lett. c), d), e), anche da parte degli altri componenti il nucleo avente diritto, alla data di presentazione della domanda (punto 6 della deliberazione di Consiglio regionale n. 395/2002);

Dato atto inoltre che il sistema del calcolo dei canoni ERP attualmente vigente, come definito dagli atti regionali, risulta in sintesi essere il seguente:

- il valore dell'immobile e la situazione economica della famiglia sono i parametri utilizzati per il calcolo dei canoni;
- la situazione economica della famiglia è valutata applicando il D.lgs. 31 marzo 1998, n. 109, tenendo conto sia del valore dell'ISE che del valore dell'ISEE ed altresì delle caratteristiche del nucleo. Sulla base di questi valori la Regione ha individuato diverse fasce di utenza:
  - a. fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito;
  - b. fascia di accesso costituita da nuclei familiari, al di fuori della fascia di protezione, per i quali il Comune stabilisce un canone, all'interno dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione;
  - c. fascia della decadenza, riferita ad utenti dichiarati decaduti, ai quali applicare fino al rilascio dell'alloggio un canone maggiorato rispetto a quello previsto per la fascia precedente, definito dal Comune entro i limiti fissati dalla Regione;
- per il collocamento nelle diverse aree è necessario che entrambi i limiti (ISE, ISEE) siano rispettati;
- la determinazione dei canoni presenta una articolazione in sottofasce e il canone realmente definito ha sempre un valore differente per ogni assegnatario, fluttuando in base al modificarsi delle condizioni soggettive dei singoli nuclei, per esempio del reddito o anche del numero di componenti;

- per i nuclei appartenenti alla fascia di protezione il calcolo del canone tiene conto esclusivamente delle condizioni soggettive, mentre negli altri casi vengono considerate anche le condizioni oggettive e, per graduare il passaggio da fasce con canone interamente soggettivo ad altre con canone comprendente anche condizioni oggettive, sono previste sottofasce intermedie con canone determinato in modo misto, risultante da un mix diversificato di elementi soggettivi ed oggettivi;
- per la fascia di protezione viene definita un'incidenza massima del canone sul reddito a prescindere dal valore dell'alloggio assegnato; di conseguenza il canone è una % del reddito che può oscillare fra il 6% e il 12% del reddito ISE, spettante al Comune l'individuazione del livello puntuale;
- per l'accesso e la permanenza all'ERP (ad esclusione della fascia di protezione) per commisurare il canone al valore dell'immobile sono previsti 2 coefficienti che tengono conto delle diverse zone del territorio (coefficiente alfa) e delle caratteristiche dell'alloggio (coefficiente beta); la Regione ha individuato la fascia di oscillazione per entrambi ed i Comuni individuano i valori di entrambi per ciascun alloggio;
- per l'area dell'accesso il valore al mq dell'alloggio tipo è stato individuato in 10-25 euro/mq e il canone annuo deve essere compreso fra il 12%-16% del reddito ISE del nucleo;
- per l'area della permanenza il canone base è circa 30-60 euro/mq annuo, valori che moltiplicati per la superficie dell'alloggio e i due coefficienti danno l'importo del canone che tuttavia deve essere compreso fra il 12% e il 18% del reddito ISE del nucleo;
- per l'area della decadenza il canone viene calcolato con i valori stabili per la permanenza e a questo importo viene applicata una maggiorazione definita dai Comuni sulla base dei valori locativi del libero mercato;

Visto altresì l'atto di indirizzo — ordine del giorno n. 4451/1 - sulla gestione del patrimonio abitativo pubblico - approvato dall'Assemblea legislativa in data 11 dicembre 2013 a seguito dell'approvazione della legge regionale 13 dicembre 2013, n. 24 "Modifiche alla Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)", con il quale l'Assemblea legislativa ha impegnato la Giunta a sottoporle un atto teso a:

- perseguire l'equità favorendo i processi di mobilità nell'utilizzo degli alloggi ERP attraverso una riduzione della forbice tra il reddito di accesso all'ERP e quello di permanenza;
- definire modalità più semplici di calcolo dei canoni e maggiormente flessibili nel determinare la progressione reddituale, superando così l'eccessiva rigidità delle attuali fasce. In particolare il canone oggettivo dovrà costituire il parametro di riferimento sul quale determinare gli abbattimenti in relazione alla situazione reddituale dell'assegnatario;
- mantenere una fascia di protezione per l'area di maggior disagio, adeguando gli strumenti di controllo per renderli maggiormente efficaci nel contrasto all'infedeltà dichiarativa;



Ritenuto necessario rivedere la specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP per le seguenti motivazioni:

1. per quanto attiene il requisito della cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, occorre considerare le modifiche intervenute nella normativa comunitaria e statale in materia di cittadini stranieri, di familiari di cittadini dell'Unione Europea e di titolari di protezione internazionale: nello specifico la direttiva 2003/109/CE del Consiglio del 25 novembre 2003, che ha dettato i principi fondamentali del trattamento giuridico dei cittadini di Paesi non appartenenti all'Unione Europea che soggiornano nel lungo periodo in uno degli Stati membri e il decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (di modifica del decreto legislativo n. 286 del 1998) che ha sostituito la carta di soggiorno con il "permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo" e ha riconosciuto ai soggiornanti di lungo periodo di poter usufruire di una serie di prestazioni, tra cui l'accesso alla procedura per l'ottenimento di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ai sensi dell'art. 2, comma 3, del decreto legislativo citato "quando leggi, regolamenti, decreti, od altre norme o provvedimenti, fanno riferimento alla carta di soggiorno, il riferimento si intende al permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, di cui all'articolo 9 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, come modificato dall'articolo 1."; la dizione permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo è stata successivamente sostituita dalla dizione "permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo" dall'art. 3 del decreto legislativo 13 febbraio 2014, n. 12 "Attuazione della direttiva 2011/51/UE, che modifica la direttiva 2003/109/CE del Consiglio per estenderne l'ambito di applicazione ai beneficiari di protezione internazionale"); il decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 e successive modifiche, che all'art. 29, comma 3-ter, ha equiparato i titolari di protezione internazionale (status di rifugiato o status di protezione sussidiaria) ai cittadini italiani nell'accesso ai benefici all'alloggio previsti dall'articolo 40, comma 6, del D.lgs. n. 286/1998; il decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30, di "Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri" che, all'art. 19, comma 2, ha esteso ai familiari non aventi la cittadinanza di uno Stato membro dei cittadini dell'Unione regolarmente soggiornati la parità di trattamento nel campo di applicazione del Trattato sull'Unione europea e del trattato sul funzionamento dell'Unione europea 2012/C 326/01;
2. per quanto attiene i limiti alla titolarità di diritti reali occorre semplificare e snellire le previsioni regionali, valorizzando l'elemento saliente e discriminante al fine dell'accesso all'ERP, ossia quello della disponibilità materiale di un alloggio, escludendo dunque la rilevanza della nuda proprietà e dei diritti pro quota che non comportano disponibilità dell'alloggio;
3. per quanto attiene il reddito del nucleo avente diritto, occorre rivedere nel complesso tale requisito alla luce delle profonde modifiche intervenute nella società a livello economico, sociale, occupazionale e anche normativo, al fine di garantire l'accesso e la permanenza alle famiglie meno abbienti e di favorire i processi di mobilità nell'utilizzo degli alloggi di ERP;

Considerata la rilevanza, al fine dell'aggiornamento del requisito del reddito del nucleo avente diritto, del nuovo sistema di calcolo dell'ISEE, definito dal D.P.C.M. n. 159/2013, tendente a rendere più corretta la misurazione della condizione economica delle famiglie;

Dato atto che attualmente non sono ancora disponibili i dati che deriveranno dall'applicazione del nuovo sistema di calcolo dell'ISEE;

Ritenuto opportuno definire in tale sede, tenendo conto anche dell'impegno assunto con l'ordine del giorno soprarichiamato, alcuni elementi relativamente al requisito del reddito del nucleo avente diritto, rinviando la disciplina puntuale di tale requisito ad un successivo atto di Giunta regionale, da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, alla luce delle risultanze delle nuove dichiarazioni ISEE rilasciate dai centri competenti e acquisite dalle Acer:

1. ISEE quale unico parametro di riferimento che, in considerazione di una serie di elementi reddituali, patrimoniali e personali che vengono considerati al fine della determinazione del medesimo, consente di valutare la situazione economica di un nucleo familiare, intesa come insieme di risorse disponibili;
2. eventuale revisione del valore ISEE per l'accesso all'ERP;
3. diminuzione della distanza attualmente esistente tra il limite di reddito per l'accesso e quello per la permanenza, in modo che il secondo limite superi il primo di un valore compreso tra un minimo del 20% e un massimo del 60%;
4. revisione del limite al valore del patrimonio mobiliare quale requisito per l'accesso e definizione di un limite anche ai fini della permanenza in modo che il secondo limite superi il primo di un valore compreso tra un minimo del 20% e un massimo del 60%, anche considerando la possibilità di introdurre una scala di equivalenza per la valutazione del patrimonio familiare;
5. revisione del sistema delle riduzioni al valore ISEE rilasciato dai centri competenti;

Ritenuto necessario, altresì, rivedere la metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP in quanto il sistema attualmente vigente risulta eccessivamente complesso, anche per il rilevante numero di parametri, e foriero di una eccessiva presenza di sottofasce di canoni che alimentano differenze territoriali eccessive, per cui nuclei familiari con redditi ISEE simili, che abitano alloggi di uguale superficie, si trovino a pagare canoni estremamente diversi fra loro;

Considerato necessario acquisire, come già detto per il requisito del reddito, i dati che deriveranno dalla applicazione della nuova ISEE, al fine di verificarne l'impatto sul sistema di calcolo;

Ritenuto opportuno definire in tale sede, tenendo anche conto dell'impegno assunto con l'ordine del giorno soprarichiamato, alcuni elementi relativamente alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, rinviando la disciplina puntuale ad un successivo atto di Giunta regionale da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, alla luce delle risultanze delle nuove dichiarazioni ISEE rilasciate dai centri competenti e acquisite dalle Acer:

1. il calcolo del canone deve basarsi su due parametri: le caratteristiche oggettive dell'alloggio e la condizione economica dei nuclei che vi risiedono, al fine di

salvaguardare le caratteristiche e finalità sociali degli alloggi ERP e di mantenere nel tempo la conservazione del valore del patrimonio ERP;

2. per ciascun alloggio deve essere calcolato il canone concordato così come previsto dalla L. 431/98 e dagli accordi territoriali stipulati fra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, accordi che individuano la fascia di oscillazione del valore al mq delle abitazioni per le varie zone territoriali comunali e per le diverse tipologie di alloggi, che permettono di determinare per ciascun alloggio un canone oggettivo che tiene conto delle caratteristiche dell'abitazione, dell'immobile e della sua ubicazione;
3. il canone d'affitto degli alloggi di ERP deve rappresentare una percentuale del canone concordato che varia in funzione del reddito ISEE del nucleo familiare;
4. tale percentuale deve assicurare la progressività dell'incidenza del canone sul reddito sia per la fascia dell'accesso che per la permanenza, fermo restando la necessità di definire una fascia di protezione per l'area di maggior disagio;
5. il canone d'affitto non può essere pari a zero, ma 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;
6. il canone può tenere conto della classe di efficienza energetica conseguita dall'alloggio a seguito di intervento di ristrutturazione e adeguamento impiantistico che abbia determinato un effettivo risparmio sui consumi;

Preso atto che gli accordi territoriali stipulati ai sensi della L. n. 431 del 1998 presentano una rilevante disomogeneità, spesso non sono aggiornati ed inoltre non coprono l'intero territorio regionale;

Ritenuto quindi opportuno definire un sistema di calcolo omogeneo e articolato sul territorio regionale, sulla base di quanto previsto dalla L. n. 431/1998 in materia di canone concordato, con il supporto operativo del Tavolo di concertazione Regione - Enti locali, Associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative, di cui all'art. 8, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001 e s.m.i. (di cui alla D.G.R. n. 153 del 2015);

Considerato opportuno promuovere l'esercizio associato delle attività amministrative da parte delle Unioni dei Comuni, al fine di semplificazione e di economicità ed in coerenza con il sistema di riordino territoriale regionale attuato con la L.R. n. 21 del 2012;

Ritenuto quindi di prevedere che l'Unione dei Comuni, qualora abbia avuto il conferimento da parte dei Comuni delle funzioni in materia di politiche abitative ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 21 del 2012, emani un regolamento unico per l'assegnazione degli alloggi di ERP, prevedendo un unico bando chiuso o aperto sulla cui base verrà definita una graduatoria per ogni ambito comunale;

Preso atto di quanto previsto dalle disposizioni transitorie per il funzionamento del Consiglio delle Autonomie locali contenute nell'art. 84 della legge regionale 27 giugno 2014, n. 7 (Legge comunitaria regionale per il 2014);

Dato atto del parere di regolarità amministrativa sulla proposta della Giunta regionale all'Assemblea legislativa, n. 388 del 15 aprile 2015, qui allegato;

Previa votazione palese, attraverso l'uso del dispositivo elettronico, che dà il seguente risultato:

presenti	n. 46
assenti	n. 4
votanti	n. 46
favorevoli	n. 26
contrari	n. 9
astenuti	n. 11

#### d e l i b e r a

1. di approvare l'Allegato 1, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, in cui vengono specificati i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi dell'art. 15, comma 1 e 2, della L.R. n. 24/2001, e vengono definiti alcuni elementi relativamente al requisito del reddito del nucleo avente diritto e alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP;
2. di rinviare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale, da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, previo parere della competente commissione assembleare, la disciplina puntuale relativa al requisito del reddito del nucleo avente, secondo quanto previsto nell'Allegato 1;
3. di rinviare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale, da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, previo parere della competente commissione assembleare, la disciplina puntuale relativa alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, secondo quanto previsto nell'Allegato 1 e con il supporto operativo del Tavolo di concertazione Regione - Enti locali, Associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative, di cui all'art. 8, comma 5, della L.R. n. 24 del 2001 e s.m.i., al fine di determinare un sistema di calcolo omogeneo e articolato sul territorio regionale, sulla base di quanto previsto dalla L. n. 431/1998 in materia di canone concordato;
4. di prevedere che l'Unione dei Comuni, qualora abbia avuto il conferimento da parte dei Comuni delle funzioni in materia di politiche abitative ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 21 del 2012, emani un regolamento unico per l'assegnazione degli alloggi di ERP, prevedendo un unico bando chiuso o aperto sulla cui base verrà definita una graduatoria per ogni ambito comunale, fermo restando la possibilità prevista al successivo punto 5;
5. di prevedere che 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;

6. di specificare che fino all'emanazione da parte della Giunta regionale, secondo le indicazioni presenti nell'Allegato 1, della disciplina relativa al requisito del reddito del nucleo avente diritto e alla determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, le amministrazioni comunali e gli enti che gestiscono il patrimonio ERP applicheranno la disciplina regionale attualmente vigente;
7. di precisare che dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, si intende superata la deliberazione di Consiglio regionale n. 327 del 2002, ad eccezione della parte relativa al requisito dei limiti del reddito (lettera e), e la deliberazione di Consiglio regionale n. 395 del 2002, punti 6 e 7;
8. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

**Allegato 1**

Nel presente allegato vengono specificati i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi dell'art. 15, comma 1 e 2, della L.R. n. 24 del 2001; vengono inoltre definiti alcuni elementi relativamente al requisito del reddito del nucleo avente diritto e alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP, rinviando la disciplina puntuale ad un successivo atto di Giunta regionale da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT.

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.

**Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP (art. 15, 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 sia regolarmente soggiornante ed 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:

- 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 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 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.

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 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, uso o abitazione sul medesimo alloggio ubicato in qualsiasi Comune del territorio nazionale e adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Il requisito dell'impossidenza sul territorio nazionale non trova applicazione nei confronti di coloro che risultano assegnatari alla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, ai quali si continua ad applicare la scala provinciale.

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 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 risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune o non sia perito senza dar luogo a 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 risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune o non sia perito senza dar luogo a risarcimento del danno.

In entrambe le ipotesi d.1) e d.2) il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio.

#### **e) REQUISITO DEL "REDDITO DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO"**

Per quanto riguarda il requisito del reddito del nucleo avente diritto si definiscono in tale sede alcuni elementi, rinviando la disciplina puntuale di tale requisito ad un successivo atto di Giunta regionale, da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, alla luce delle risultanze delle nuove dichiarazioni ISEE:

1. ISEE quale unico parametro di riferimento che, in considerazione di una serie di elementi reddituali, patrimoniali e personali che vengono considerati al fine della determinazione del medesimo, consente di valutare la situazione economica di un nucleo familiare, intesa come insieme di risorse disponibili;
2. eventuale revisione del valore ISEE per l'accesso all'ERP;
3. diminuzione della distanza attualmente esistente tra il limite di reddito per l'accesso e quello per la permanenza, in modo che il secondo limite superi il primo di un valore compreso tra un minimo del 20% e un massimo del 60%;



4. revisione del limite al valore del patrimonio mobiliare quale requisito per l'accesso e definizione di un limite anche ai fini della permanenza in modo che il secondo limite superi il primo di un valore compreso tra un minimo del 20% e un massimo del 60%, anche considerando la possibilità di introdurre una scala di equivalenza per la valutazione del patrimonio familiare;
5. revisione del sistema delle riduzioni al valore ISEE rilasciato dai centri competenti.

### **Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP.**

Per quanto riguarda la metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP si definiscono in tale sede alcuni elementi, rinviando la disciplina puntuale ad un successivo atto di Giunta regionale da emanarsi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, alla luce delle risultanze delle nuove dichiarazioni ISEE:

1. il calcolo del canone deve basarsi su due parametri: le caratteristiche oggettive dell'alloggio e la condizione economica dei nuclei che vi risiedono, al fine di salvaguardare le caratteristiche e finalità sociali degli alloggi ERP e di mantenere nel tempo la conservazione del valore del patrimonio ERP;
2. per ciascun alloggio deve essere calcolato il canone concordato così come previsto dalla L. 431/98 e dagli accordi territoriali stipulati fra le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, accordi che individuano la fascia di oscillazione del valore al mq delle abitazioni per le varie zone territoriali comunali e per le diverse tipologie di alloggi, che permettono di determinare per ciascun alloggio un canone oggettivo che tiene conto delle caratteristiche dell'abitazione, dell'immobile e della sua ubicazione;
3. il canone d'affitto degli alloggi di ERP deve rappresentare una percentuale del canone concordato che varia in funzione del reddito ISEE del nucleo familiare;
4. tale percentuale deve assicurare la progressività dell'incidenza del canone sul reddito sia per la fascia dell'accesso che per la permanenza, fermo restando la necessità di definire una fascia di protezione per l'area di maggior disagio;
5. il canone d'affitto non può essere pari a zero, ma 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;
6. il canone può tenere conto della classe di efficienza energetica conseguita dall'alloggio a seguito di intervento di ristrutturazione e adeguamento impiantistico che abbia determinato un effettivo risparmio sui consumi.

\* \* \* \*

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Enrico Cocchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI EUROPEE E RELAZIONI INTERNAZIONALI esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2015/453

data 02/04/2015

IN FEDE

Enrico Cocchi

---

IL PRESIDENTE

f.to *Fabio Rainieri*

I SEGRETARI

f.to *Matteo Rancan - Yuri Torri*

---

9 giugno 2015

È copia conforme all'originale.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Anna Voltan)

*A. Voltan*

