



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>
email: info@cattolica.net



SETTORE 3: SERVIZI SOCIALI

Ufficio Servizi Sociali

PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

Alla Giunta Comunale

Oggetto: modalità di calcolo dei canoni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Con delibera di Giunta Regionale n. 894 del 13/06/2016, così come modificata con delibera n. 739 del 31/05/2017, la Regione ha determinato i nuovi criteri per il calcolo e l'applicazione dei canoni E.R.P. che troveranno applicazione dal 1 ottobre 2017.

I Comuni con il Regolamento previsto dall'art. 35 comma 2 L.R. n. 24/2001 devono definire:

- 1) Il valore al mq. nei limiti stabiliti dalla delibera regionale;
- 2) Il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il 20%;
- 3) Il canone minimo;
- 4) Lo sconto sul canone oggettivo al massimo del 50%, graduabile in relazione a livelli di ISEE per la fascia di accesso;
- 5) L'eventuale incremento del canone oggettivo fino alla percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza;

Sul tema si è cercato di raggiungere un'intesa a livello provinciale. E' allegata alla proposta deliberativa il verbale della seduta del Tavolo per le Politiche Abitative del 27/07/2017.

La modalità di calcolo contemplate nella normativa regionale di cui sopra si possono così riassumere:

Canone oggettivo: per ogni alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica viene calcolato un canone oggettivo. Sulla base di parametri oggettivi sono individuate 3 fasce di alloggi: bassa – media – alta. I comuni sono divisi in 3 gruppi: < 10.000 ab.; >10.000 ab; capoluoghi. Il territorio comunale, data la piccola superficie, presenta un'unica zona urbana. Sulla base di queste 3 variabili si individua il prezzo al mq. degli alloggi. La Regione ha individuato per ogni tipologia il prezzo minimo e massimo: all'interno di questo intervallo il Comune sceglie il prezzo da applicare.

Il patrimonio ERP del Comune di Cattolica è composto prevalentemente di alloggi di media superficie netta. La media dei 119 alloggi presi in esame nelle simulazioni di ACER, allegata alla presente relazione, è di mq. 65,93.

Il canone oggettivo calcolato con il maggiore valore al mq. consentito dalla Regione risulta piuttosto basso, soprattutto per gli alloggi di piccola metratura: il canone varia da un minimo di € 121,33 per una metratura di mq. 28,00 ad un massimo di € 486,70 per una metratura di mq: 97,34 con una media di € 319,74.

Per quanto sopra esposto si reputa opportuno applicare il maggiore valore al mq. consentito dalla delibera regionale.



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>
email: info@cattolica.net



SETTORE 3: SERVIZI SOCIALI

Ufficio Servizi Sociali

PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

Fascia protezione: comprende gli assegnatari che sono in possesso di un valore ISEE sino ad € 7.500,00. Su 119 assegnatari n. 73 sono in fascia di protezione. Il canone di locazione che verrà applicato a queste famiglie prescinde dal valore oggettivo dell'alloggio ed è calcolato in rapporto al valore ISEE posseduto. Il Comune stabilisce la percentuale di ISEE da applicare che non può comunque superare il 20%. Il canone minimo non può essere inferiore al costo di gestione che per il Comune di Cattolica ammonta ad € 47,00. Non sono ammesse sottofasce come nella vigente normativa.

L'Intesa Provinciale votata in data 27/07/2017 per questa fascia prevede l'applicazione del **20% dell'ISEE** con un canone minimo, per il Comune di Cattolica **di € 100,00**. Le variazioni che si registrano, rispetto alla situazione attuale, con l'applicazione di un canone minimo di **€ 100,00** possono essere desunte dalla slide in allegato

Fascia accesso: comprende le famiglie che possiedono un valore ISEE compreso fra 7.500,01 e 17.154,00 . Su 119 assegnatari n. 38 sono in fascia di accesso. A costoro si applicherà il canone oggettivo con uno sconto che viene stabilito dal Comune nella misura massima del 50%. Su questo punto non è stato possibile raggiungere un'intesa a livello provinciale. Stanti situazioni molto diversificate, in questa prima fase i Comuni, dopo aver valutato le simulazioni fatte dall'ente gestore, sceglieranno la percentuale di sconto da applicare nel proprio ambito territoriale, nel rispetto dei limiti imposti dalla Regione e successivamente all'entrata in vigore dei nuovi canoni seguiranno forme di coordinamento per eliminare eventuali grossi difformità riscontrate nell'applicazione della normativa regionale e livello provinciale. Nelle slide in allegato è stato simulato, per il Comune di Cattolica, uno sconto sul canone oggettivo del **30% (graduata in rapporto all'ISEE)**, con applicazione di un canone minimo di **€ 125,00 (il valore max applicato nella fascia di protezione)**.

Fascia permanenza: comprende le famiglie che possiedono un valore ISEE compreso fra 17.154,01 e 24.016,00. A queste si applica l'intero canone oggettivo, con una eventuale maggiorazione massima del 45% . Dalle simulazioni effettuate da ACER emerge che fra i 119 assegnatari presi in esame solamente n. 4 rientrano in fascia di permanenza. **Nelle slide in allegato non è stata applicata nessuna maggiorazione del canone oggettivo** (risulta già un aumento significativo nella fascia).

Fascia decadenza: ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 24/01 la dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'art. 35 – comma 2 fatto salvo il caso di decadenza per superamento dei limiti reddituali, per il quale il Comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e s.m. L'Accordo territoriale per il calcolo del canone concordato, per ogni fascia, contempla un valore minimo ed un valore massimo e all'interno di questo range proprietario ed inquilini possono fissare liberamente il canone di locazione. Poiché la normativa regionale non specifica quale valore debba essere applicato alle famiglie che superano i limiti reddituali per la permanenza in ERP, è opportuno che sia il Comune a decidere in merito. A tal proposito si ritiene opportuno uniformarsi all'Intesa Provinciale che propone l'applicazione del valore medio sino all'avvenuto rinnovo dell'Accordo Territoriale, attualmente in corso; ad avvenuto rinnovo dell'Accordo verrà invece applicato il valore massimo.

Per tutti gli altri casi di decadenza, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 24/01 e s.m., il Comune dovrà decidere la percentuale di maggiorazione rispetto al canone oggettivo, ed eventualmente un valore minimo da applicare (attualmente il valore minimo è di € 516,00). L'Intesa Prov.le, alla quale si ritiene opportuno uniformarsi, propone una maggiorazione del canone oggettivo del **50%** con un canone minimo di **€ 500,00**.



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>
email: info@cattolica.net



SETTORE 3: SERVIZI SOCIALI

Ufficio Servizi Sociali

PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

Detto canone verrà applicato anche in caso di rifiuto alla mobilità d'ufficio per sottoutilizzo (art. 28 comma 3 della L.R. 24/01 e s.m.) ed in caso di occupazione illegale degli alloggi (art. 34 – commi 1 e 2 della L.R. 24/01 e s.m.).

Sanzione da applicare alle famiglie decadute dall'assegnazione in caso di mancato rilascio dell'alloggio:

Per tutti i casi di decadenza dalla assegnazione contemplati all'art. 30 della L.R. n. 24/01 e s.m. il mancato rilascio dell'alloggio comporta, oltre al pagamento del canone di locazione maggiorato, l'applicazione di una sanzione.

Per i casi in cui la L.R. n. 24/01 e s.m. contempla l'automatica disdetta del contratto ed il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal 365° giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza, la normativa regionale prevede l'applicazione della sanzione con decorrenza dalla data stabilita per il rilascio dell'alloggio.

In tutti i casi in cui la L.R. 24/01 e s.m. stabilisce la risoluzione del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, per dare l'opportunità alla famiglia di reperire una ulteriore soluzione abitativa, si propone di fissare la decorrenza della sanzione trascorsi 6 mesi dalla data del provvedimento di decadenza.

Per ciò che concerne l'entità della sanzione si propone di confermare l'importo previsto nella attuale disciplina approvata con D.C.C. n. 14 del 20/02/2017 (**€ 150,00** mensili).

Canone da applicare per gli inadempienti che non hanno prodotto ISEE e nella fase istruttoria del procedimento di decadenza per superamento dei limiti reddituali e patrimoniali

Agli inadempienti che non hanno prodotto ISEE e per coloro che hanno superato i limiti reddituali e patrimoniali, sino all'emissione del provvedimento di decadenza, non avendo alcun valore ISEE per poter calcolare il canone, si propone di applicato il canone oggettivo.

Nella fase istruttoria del procedimento di decadenza per le altre cause di decadenza, previste dall'art. 30 della L.R. 24/2001 e successive modifiche, sino all'emissione del provvedimento, si propone invece l'applicazione del canone corrente pagato dall'assegnatario.

Sul monte canoni complessivo l'applicazione dei sopraelencati principi comporta un maggiore introito rispetto alla situazione attuale di € 13.213,34; il canone medio passa da € 152,23 ad € 161,81.

IL DIRIGENTE SETTORE 3
dott. F. Rinaldini