

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

APPROVAZIONE CORRETTIVI ALLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E.R.P. APPORTATI DALLA D.G.R. N. 739/2017.

Nr. Progr. **72**  
Data **28/09/2017**  
Seduta NR. **8**  
Titolo **7**  
Classe **14**  
Sottoclasse **0**

**Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 28/09/2017**

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **28/09/2017** alle ore **18:30** in adunanza **PUBBLICA** di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.	Cognome e Nome	Pre.
VERONESI GIAMPIERO	S	VECCHI ALESSIA	S	FACCHINI MICHELE	S
MARCHESINI GIULIA	S	TORLAI FABIO	N	BORGHI VITTORIO	S
LAFFI ELISA	N	QUERZÈ DAVIDE	S	MANSERVISI ALESSANDRO	S
MADDALONI CARMINE	S	IOVINO PAOLO	S		
CRUCITTI PAOLA	S	SCARPELLI SILVIA	S		
MORANDI NADIA	N	GALLERANI GABRIELE	S		
BORTOLANI STEFANO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S		
<i>Totale Presenti: 14</i>		<i>Totali Assenti: 3</i>			

Assenti giustificati i signori:

*LAFFI ELISA, MORANDI NADIA, TORLAI FABIO*

Assenti NON giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

*MARCHESINI LORIS, GIORDANO ANTONIO, ROMA ANNALISA, TOLOMELLI VANNA, ZACCHIROLI DANILO*

Partecipa il VICE SEGRETARIO del Comune, *SAGGINI PATRIZIA*.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, *MADDALONI CARMINE* invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

*QUERZÈ DAVIDE, SCARPELLI SILVIA, MANSERVISI ALESSANDRO.*

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE CORRETTIVI ALLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E.R.P. APPORTATI DALLA D.G.R. N. 739/2017.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Richiamati:**

- la L.R. 8 agosto 2001, n. 24 “Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo” e ss.mm.ii.;
- la deliberazione dell’Assemblea Legislativa dell’Emilia-Romagna n. 15 del 9 giugno 2015, recante “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”;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 894 del 13 giugno 2016, recante “Determinazione dei requisiti economici per l’accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle modalità per il calcolo e l’applicazione dei canoni ERP”;
- l’atto di orientamento della Conferenza Metropolitana di Bologna nella seduta dell’8 novembre 2016 recante “Attuazione della DGR Emilia-Romagna n. 894 del 13 giugno 2016 - Determinazione dei requisiti economici per l’accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità per il calcolo e l’applicazione dei canoni ERP -”, con il quale si approvano, tra l’altro, indirizzi omogenei per tutti i Comuni dell’area metropolitana, in ordine al metodo di calcolo dei canoni ERP e ai parametri da applicare per la loro determinazione;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 20.12.2016, che ha approvato, conformemente all’atto di orientamento della Conferenza Metropolitana di Bologna sopra citata, i criteri in materia di canoni degli assegnatari ERP e di condizioni di sospensione della decadenza;

**Considerata** l’articolata attività istruttoria del Tavolo di Lavoro intercomunale all’uopo istituito presso la Città Metropolitana di Bologna, che ha tenuto conto dei risultati del monitoraggio condotto dalle varie ACER del territorio regionale che hanno fornito al competente Servizio della Regione Emilia-Romagna sia i dati relativi all’impatto sui canoni ERP derivante dall’applicazione della nuova disciplina statale dell’ISEE (come corretta a seguito delle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, n. 841 e n. 842 del 2016 relative al calcolo dell’ISEE per i nuclei con componenti disabili), sia le simulazioni relative alla determinazione dei canoni secondo la metodologia di calcolo di cui alla DGR n. 894/2016;

**Viste:**

- la deliberazione della Giunta Regionale n. 2228 del 21.12.2016 recante “Determinazioni relative all’applicazione dei canoni ERP stabiliti dalla delibera della Giunta regionale n. 894/2016”, che ha posticipato al 01.07.2017 l’applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni ERP;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 739 del 31.05.2017 recante “Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla DGR n. 894/2016, con la quale vengono approvati, tra l’altro correttivi alla modalità di calcolo dei canoni ERP rispetto alla citata deliberazione regionale n. 894/2016 e viene posticipata la data di applicazione degli stessi all’1 ottobre 2017;

- l'atto di orientamento della Conferenza Metropolitana di Bologna n. 6 del 07.07.2017 avente ad oggetto: "Attuazione della DGR Emilia-Romagna n. 739 del 31 maggio 2017 – correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP definita dalla DGR n. 894/2016";

**Preso atto** della comunicazione della Città Metropolitana del 20.07.2017, con la quale si portava a conoscenza di tutti i Comuni che, nell'atto di orientamento della Città Metropolitana era riportato, per mero errore materiale, nell'allegato 1 punto a), la cifra del 15% anziché del 25% come sconto massimo applicabile ai nuclei in fascia di protezione e si chiedeva di sostituire direttamente nelle deliberazioni comunali tale cifra;

**Ritenuto** pertanto opportuno:

- sostituire nel punto a) dell'allegato 1 all'atto di orientamento della Conferenza Metropolitana sopra citato, la percentuale del 15% con quella del 25% come sconto massimo applicabile ai nuclei in fascia di protezione;
- approvare i correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione ERP, apportati dalla DGR Emilia Romagna n. 739/2017, in conformità all'atto di orientamento della Conferenza Metropolitana sopra citato, elencati nell'allegato 1 dello stesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

**Preso atto** che tale atto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare competente in data 20.09.2017;

**Udita**, sul punto, l'illustrazione dell'Assessore **Giordano**;

**Uditi**, nell'ordine, gli interventi dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola") il quale dichiara inoltre il voto contrario, **Borghì** (Capogruppo "Movimento Cinque Stelle") e **Marchesini G.** (Capogruppo "Anzola Bene Comune);

**Udite**, infine, le repliche dei Consiglieri **Gallerani**, **Borghì**, **Iovino** e dell'Assessore **Giordano**;

**Per tutto** quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 21.565;

**Dato atto** che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Servizi alla Persona in ordine alla regolarità tecnica;

**Con voti** favorevoli n. 9 e contrari n. 5 (Gallerani, Zavattaro, Facchini, Borghi e Manservisi) resi per alzata di mano, presenti e votanti n. 14 componenti

## **DELIBERA**

- Di approvare i correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP, apportati dalla DGR n. 739/2017, in conformità all'atto di orientamento della Conferenza Metropolitana n. 6 del 07.07.2017 sopra citato, come elencato nell'allegato 1 dello stesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli n. 9 e contrari n. 5 (Gallerani, Zavattaro, Facchini, Borghi e Manservisi), resi per alzata di mano, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, in quanto l'applicazione dei correttivi decorre dal 01.10.2017.

## ALLEGATO 1

In attuazione della DGR 894/2016 e della DGR 739/2017 la Conferenza Metropolitana di Bologna nel ruolo riconosciute dalla DGR 879/2015, art. 2, terzo comma, al fine di sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di ERP, assume i seguenti indirizzi per la determinazione dei canoni ERP ai quali i Comuni si impegnano ad attenersi nella revisione dei propri regolamenti inerenti l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### **Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP**

Secondo quanto disposto dalla DGR 894/2016, sono fissate le seguenti fasce:

- a) fascia di protezione: ISEE fino a 7.500,00 euro
- b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 a 17.154,00 euro
- c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 a 24.016,00 euro;

#### **a) Fascia di protezione**

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

Il canone così risultante non deve comunque essere inferiore a quello minimo – ai sensi della DAL 15/2015 – definito in Euro 50,00 mensili.

Qualora il nucleo assegnatario abbia un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro, che determinano la decadenza) verrà applicato il canone con le stesse modalità previste nella fascia di accesso, applicando uno sconto unico e forfetario (indipendentemente dalle soglie di cui al successivo punto b) pari al ~~15%~~ 25%.

#### **b) Fascia dell'accesso**

Viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio – come definito nel successivo punto e) – e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 50%, prevedendo tre soglie progressive, come di seguito indicate, all'interno delle quali il canone è determinato secondo una funzione lineare e continua:

Reddito Isee da € 7.500,01 a € 10.000,00 => Sconto dal 50% al 35,1% sul canone oggettivo

Reddito Isee da 10.000,01 a € 13.500 => Sconto dal 35% al 20,1% sul canone oggettivo

Reddito Isee da € 13.500,01 a € 17.154,00 => Sconto dal 20% allo 0,1% sul canone oggettivo

Se il nucleo assegnatario collocato in tale fascia ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza), si applica interamente il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

L'importo del canone per la fascia dell'accesso, determinato secondo i criteri precedenti, non può comunque essere inferiore a quello che sarebbe applicato – per il medesimo assegnatario – in fascia di protezione.

#### **c) Fascia di permanenza**

Nella fascia della permanenza il canone applicato coincide per intero con il canone oggettivo di cui al successivo punto e). Tale canone non può comunque essere inferiore a quello applicato per il mese di Settembre 2017 con il metodo di calcolo previgente.

#### **d) Maggiorazione del canone**

Al canone, determinato secondo quanto previsto nelle precedenti lettere a), b) e c), verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazione energetiche A+, A e B (ai sensi della DAL. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della DAL n. 1275/2015).

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

### e) Calcolo del canone oggettivo

Per calcolare il canone oggettivo dell'alloggio occorre utilizzare i seguenti elementi:

#### - Superficie dell'alloggio

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

#### - Parametri qualitativi dell'alloggio

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...

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).

Il canone oggettivo di ciascun alloggio si calcola facendo riferimento alla collocazione dell'alloggio nelle seguenti fasce che definiscono il valore delle superfici Euro/Mq/anno a seconda della tipologia dei Comuni e della zona. La definizione di cui alla tabella sotto riportata tiene conto della tabella dei valori minimi e massimi per fasce e Comune approvata dalla Regione con DGR 739/2017.

COMUNI	Zona urbana			Zona periurbana e frazionale		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
fino a 10.000	37,00	43,00	45,00	28,00	34,00	36,00
oltre 10.000 e ATA	41,00	47,00	49,00	32,00	38,00	40,00
Capoluoghi	45,00	51,00	53,00	36,00	42,00	44,00

Il canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della fascia della precedente tabella per la superficie netta dell'alloggio.

### g) Decorrenza e aggiornamento del canone

Il nuovo 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.

Il canone oggettivo è aggiornato annualmente nella misura del 75% dell'indice ISTAT FOI al netto dei tabacchi.

## **h) Variazione del canone**

### *1) Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio*

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

### *2) Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario*

Nei casi i cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del DPCM 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 DPCM 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.

## **i) Canone applicabile agli assegnatari in condizioni di decadenza per superamento dei limiti di reddito**

Ai sensi della Lr 24/2011 e s.m.i. e della DGR 894/2016, la decadenza dall'assegnazione è disposta con provvedimento comunale nei confronti del nucleo avente diritto che abbia superato il limite di reddito per la permanenza, dopo la contestazione del fatto e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza emesso per superamento dei limiti di reddito comporta, nei confronti dell'assegnatario, l'applicazione del canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Tale canone non può tuttavia essere inferiore al canone oggettivo applicato per la fascia di permanenza.

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, verrà applicato un canone concordato ex-Legge 431/98, art. 2, comma 3 - individuando il valore medio all'interno del campo di variazione del canone - maggiorato del 50%.

## **l) Canone applicabile per le cause di decadenza di cui alla Lr 24/2001, art. 30, comma 1), lettere a),b),c),d),e),g),h)**

Ai sensi della LR 24/2001 e s.m.i., la mancata documentazione è causa di decadenza; nelle more dell'attivazione del procedimento di decadenza, il canone oggettivo è aumentato del 20%.

Resta inteso che in tutte le ipotesi di decadenza il canone non può essere inferiore a quello della permanenza.

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero Delibera **72** del **28/09/2017**

**AREA SERVIZI ALLA PERSONA**

---

OGGETTO

**APPROVAZIONE CORRETTIVI ALLA METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI E.R.P. APPORTATI DALLA D.G.R. N. 739/2017.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b>  <p style="text-align: right;">IL DIRETTORE AREA SERVIZI ALLA PERSONA</p> Data 22/09/2017 <p style="text-align: right;">BUSI MARINA</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:  Data

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 72 DEL 28/09/2017**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
MADDALONI CARMINE

IL VICE SEGRETARIO  
SAGGINI PATRIZIA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 05/10/2017