

Il Sindaco sottopone alla Giunta Comunale l'allegata proposta di delibera avente per oggetto:

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista l'allegata proposta di delibera;
- Ritenuto di approvarla, riconoscendone il contenuto;
- Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 - 1° comma del D. Lgs. n. 267/00, come da foglio allegato;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare, l'allegata proposta avente ad oggetto:

"CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. "

ALLEGATI:

Proposta di deliberazione (1 pagina, 2 facciate scritte)
Relazione a firma Ing. Zuccoli (2 pagine, 4 facciate scritte)
Mappa ubicazione immobili (1 pagina)
Foglio Pareri (1 pagina)

**OGGETTO: CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Impianti Opere Pubbliche che si allega quale parte integrante del presente atto e ritenuta meritevole di accoglimento;
- Visti i pareri espressi a norma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, come da foglio allegato;
- Vista la Legge Regionale 8 novembre 2007 n. 27;
- Vista la Legge Regionale 31 marzo 2008 n.5 ;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare per ogni singolo stabile indicato nella seguente tabella i coefficienti di moltiplicazione relativi: all'ubicazione (vedi mappa all. A), allo stato di conservazione dell'immobile e alla vetustà (valutazioni che possono variare anche in base agli interventi di riqualificazione):

ELENCO STABILI	Nr. U.I.	UBICAZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	ANNO COSTRUZIONE	COEFFICIENTE VETUSTA'
VIA MAGENTA 115	60	c)	normale /1	1956	0,875
VIA MAGENTA 88	56	c)	normale/1	1960	0,895
VIA LEOPARDI 161	86	c)	normale/1	1963	0,91
VIA SARDEGNA 30	65	c)	normale/1	1954	0,875
VIA F.LLI BANDIERA 182	10	c)	normale/1	1955	0,875
VIA CAMPESTRE 250	6	c)	normale/1	1969	0,94
VIA DEL RICCIO 6	15	c)	normale/1	1981	0,9875
VIA CAIROLI 53	32	c)	normale/1	1982	0,99
P.ZZA PETAZZI / MARI	24	e)	normale/1	1986	1
VIA DANTE 12	11	e)	normale/1	1986	1
VIA CORRIDONI 133	27	c)	normale/1	1989	1
VIA C. MARX 606	11	b)	mediocre/0,8	1982	0,99
VIA M.CURIE 65	38	b)	mediocre/0,8	1987	1
VIA CAIROLI 53	2	c)	normale/1	1982	0,99
VIA ROVANI 217	1	c)	normale/1	1936	0,875
P.ZZA DELLA CHIESA 8	99	b)	normale/1	1984	0,995
P.ZZA DELLA CHIESA 33	108	b)	normale/1	1984	0,995
VIA PURICELLI GUERRA 24	8	e)	normale/1	1984	0,995
VIA VITTORIO VENETO 45	1	c)	normale/1	1948	0,875
VIA CAIROLI 66	15	c)	normale/1	2000	1
VIA S. DENIS 9	2	c)	normale/1	1963	0,91

VIA T.SAVI	1	c)	normale/1	1969	0,94
VIA LIVORNO 236	7	b)	normale/1	1984	0,995
VIA MARZABOTTO 40	168	c)	normale/1	2000	1
VIA CAIROLI 62	20	c)	normale/1	2000	1

- di fissare la maggiorazione prevista dall'art. 3, comma 5, lettera d) della L.R. 27/2007, così come modificata dalla L.R. 5/2008, nella misura del 150% (fatte salve particolari condizioni sociali evidenti, da valutarsi a cura del Responsabile del Procedimento, coadiuvato dal Gruppo di Lavoro nominato dal Direttore Generale), per:
 - *“i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28.000 euro, i nuclei familiari di cui alle lett. f) e g) del c. 1 dell'art. 18 del r.r. 1/2004 ed i nuclei familiari che, a seguito degli accertamenti effettuati ai sensi del c. 2 del medesimo art. 18, superano il triplo dei valori patrimoniali della soglia di cui all'allegato 1, parte III, punto 7 del r.r. 1/2004; fatte salve particolari condizioni sociali evidenti, da valutarsi a cura dell'apposito gruppo di lavoro nominato dal Direttore Generale.*
 - *“i nuclei familiari che non forniscono le informazioni richieste in occasione dell'Anagrafe Utenza, nonostante la lettera di diffida (ai sensi dell' art. 6 comma 4);*
- di applicare la maggiorazione prevista dall'art. 3, comma 5, lettera d) della L.R. 27/2007, così come modificata dalla L.R. 5/2008, nella misura del 150%, ai nuclei familiari occupanti senza titolo un alloggio E.R.P., al fine di perseguire le finalità dettate dall'art. 6 comma 1 della L.R. 27/2007; si considera altresì occupante senza titolo il nucleo familiare che si rifiuta di sottoscrivere il contratto biennale di cui all'art. 3, comma 5, lettera d), con la conseguente applicazione dell'art. 24 del Regolamento Regionale 1/2004.
- di demandare a successivi provvedimenti la definizione delle linee guida per l'erogazione del contributo di solidarietà e l'elaborazione di un progetto intersettoriale per la valorizzazione e l'uso razionale del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica.

Si da' atto che, in ottemperanza al parere espresso da codesta Giunta Comunale, nella seduta del 27.05.2008, sono stati illustrati alle Rappresentanze Sindacali degli Inquilini i suddetti criteri applicativi; successivamente l'assessore Zucchi ha relazionato alle SS.VV. in merito alla suddetta consultazione.

RELAZIONE

La Regione Lombardia ha stabilito con Legge Regionale 27/2007 la determinazione dei nuovi canoni di locazione, che deve essere applicata dal 28.11.2007 per i nuovi assegnatari di Edilizia Residenziale Pubblica e dall' 1 gennaio 2008 per chi ha avuto l'assegnazione antecedentemente a tale data; tale normativa fissa nuovi criteri per il calcolo dell'affitto e per la valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio ERP.

La recente normativa definisce l'ammontare del canone in base ad una percentuale del valore locativo dell'immobile, determinata in funzione delle caratteristiche dell'abitazione e commisurata alla situazione economica del singolo assegnatario.

Il primo passo consiste nell'individuazione del valore locativo dell'immobile; tale valore è pari al 5% del valore convenzionale, che si deduce correlando i coefficienti relativi all'anno di realizzazione dell'immobile (se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o completo restauro deve considerarsi “anno di realizzazione” quello in cui

tali lavori sono stati ultimati) alla superficie convenzionale ed alle caratteristiche delle singole unità abitative: quali la classe demografica del Comune, l'ubicazione, il livello di piano, lo stato di conservazione dell'immobile e la vetustà.

Stabilito il valore locativo annuo, il canone di locazione sopportabile deve essere commisurato alla percentuale dettata dalla fascia di appartenenza; infatti, la misura percentuale del valore locativo e la relativa incidenza massima sull'ISE-ERP varia a seconda dell'area di appartenenza del nucleo familiare.

Il canone dovuto non può:

- essere inferiore al canone minimo previsto per ciascuna area;
- essere superiore all'incidenza massima dell'ISE-ERP prevista per fascia.

La legge in questione distingue quattro aree di assegnatari a seconda dell'ammontare dell'ISEE-ERP del nucleo familiare:

- 1) area della protezione**, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000 euro. Riguarda i nuclei familiari con reddito imponibile derivante esclusivamente o prevalentemente da pensione o da lavoro dipendente o assimilato. In quest'area, i nuclei con un ISEE-ERP inferiore a 4.000 euro pagheranno solo in canone minimo di 20 euro al mese; le famiglie che, invece hanno un ISEE-ERP superiore a 4.000 euro e inferiore a 9.000 euro corrispondono un canone in una misura non superiore al 36% del valore locativo dell'unità abitativa, misura anche in questo caso ridotta per i nuclei con un solo componente. Per tutti i nuclei familiari appartenenti a quest'area, il canone di locazione non può comunque essere superiore ad una incidenza compresa tra il 14 e il 16% del reddito netto del nucleo familiare stesso, fatti salvi i canoni minimi mensili fissati dall'Ente proprietario e vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge.
- 2) Area dell'accesso**, per i nuclei con ISEE-ERP da 9.001 a 14.000 euro. I locatari corrispondono un canone in una misura compresa tra il 43 e il 61% del valore locativo dell'unità abitativa, misura ridotta per i nuclei con un solo componente. Il canone di locazione non può comunque essere superiore ad una incidenza del 20% del reddito netto del nucleo familiare stesso fatto salvo il canone minimo mensile di 70 euro.
- 3) Area della permanenza**, per i nuclei con ISEE-ERP da 14.001 a 28.000 euro. Gli assegnatari corrispondono un canone in una misura compresa fra il 66 e il 110% del valore locativo dell'unità abitativa, misura ridotta per i nuclei con un solo componente. Per questi nuclei familiari il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 22% del reddito netto della famiglia stessa, fatto salvo il canone minimo mensile di 120 euro.
- 4) Area della decadenza**, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28.000 euro. I nuclei familiari corrispondono anch'essi un canone in una misura compresa fra il 60 e il 98 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, maggiorato di una percentuale fissata dall'Ente proprietario in relazione ai valori di mercato. Ai fini della determinazione di tale canone non si tiene conto dell'incidenza sul reddito netto del nucleo familiare. Il contratto è stipulato per una durata non superiore a due anni; l'ente proprietario, sentito il Comune, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa.

Per coloro che al 28.11.2007 erano già assegnatari, l'art. 11, comma 3, lettera a) e c) della Legge 27/2007, così come modificato dalla L.R. 5/2008, individua una disciplina transitoria per graduare nel triennio 2008-2010 l'applicazione dei nuovi canoni. In particolare l'art. 11 crea due criteri-sbarramento che hanno la finalità di limitare o comunque graduare l'impatto della nuova disciplina.

Si tratta di un intervento che pone una ulteriore soglia all'aumento del canone e con essa la possibilità di graduare l'aumento, in taluni casi, anche in più di tre anni.

Ai sensi dell'art. 5 comma 1, le entrate provenienti dai canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, della fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto della

fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio ERP (art. 5 comma 1 L.R. 27/2007).

Per arginare eventuali situazioni di notevole disagio socio/economico, il suddetto dettato normativo, all'art. 7, prevede l'istituzione di un fondo per l'erogazione del "Contributo di solidarietà" per sostenere gli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'Ente proprietario.

Particolare rilievo è attribuito inoltre ai provvedimenti da porre in atto per un uso razionale del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica; a tal fine prescrive l'adozione di ogni provvedimento utile al fine di evitare le occupazioni abusive, anche con intese e collaborazioni con le Forze dell'Ordine e prevede piani di mobilità per realizzare interventi manutentivi o semplicemente per evitare il sottoutilizzo delle unità abitative.

Dato atto che Manutencoop, Gestore del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Sesto San Giovanni, ha reso nota a tutti gli assegnatari l'emanazione della nuova normativa, la provvisoria applicazione del vecchio canone sino alla conclusione delle operazioni di ricalcolo di tutti gli importi, salvo congruaggio sulle somme dovute dal 1° gennaio 2008.

Considerato che in tutti i contratti stipulati successivamente al 28.11.2007 è stata inserita una clausola di salvaguardia in merito all'applicazione del canone provvisorio calcolato secondo la vecchia normativa.

Tutto ciò premesso, per dare attuazione alla Legge Regionale 27/2007, si propone di approvare:

- per ogni singolo stabile indicato nella seguente tabella i coefficienti di moltiplicazione relativi: all'ubicazione (vedi mappa all. A), allo stato di conservazione dell'immobile e alla vetustà (valutazioni che possono variare anche in base agli interventi di riqualificazione):

ELENCO STABILI	Nr. U.I.	UBICAZIONE	STATO DI CONSERVAZIONE	ANNO COSTRUZIONE	COEFFICIENTE VETUSTA'
VIA MAGENTA 115	60	c)	normale /1	1956	0,875
VIA MAGENTA 88	56	c)	normale/1	1960	0,895
VIA LEOPARDI 161	86	c)	normale/1	1963	0,91
VIA SARDEGNA 30	65	c)	normale/1	1954	0,875
VIA F.LLI BANDIERA 182	10	c)	normale/1	1955	0,875
VIA CAMPESTRE 250	6	c)	normale/1	1969	0,94
VIA DEL RICCIO 6	15	c)	normale/1	1981	0,9875
VIA CAIROLI 53	32	c)	normale/1	1982	0,99
P.ZZA PETAZZI / MARI	24	e)	normale/1	1986	1
VIA DANTE 12	11	e)	normale/1	1986	1
VIA CORRIDONI 133	27	c)	normale/1	1989	1
VIA C. MARX 606	11	b)	mediocre/0,8	1982	0,99
VIA M.CURIE 65	38	b)	mediocre/0,8	1987	1
VIA CAIROLI 53	2	c)	normale/1	1982	0,99
VIA ROVANI 217	1	c)	normale/1	1936	0,875
P.ZZA DELLA CHIESA 8	99	b)	normale/1	1984	0,995
P.ZZA DELLA CHIESA 33	108	b)	normale/1	1984	0,995
VIA PURICELLI GUERRA 24	8	e)	normale/1	1984	0,995
VIA VITTORIO VENETO 45	1	c)	normale/1	1948	0,875

VIA CAIROLI 66	15	c)	normale/1	2000	1
VIA S. DENIS 9	2	c)	normale/1	1963	0,91
VIA T.SAVI	1	c)	normale/1	1969	0,94
VIA LIVORNO 236	7	b)	normale/1	1984	0,995
VIA MARZABOTTO 40	168	c)	normale/1	2000	1
VIA CAIROLI 62	20	c)	normale/1	2000	1

- di fissare la maggiorazione prevista dall'art. 3, comma 5, lettera d) della L.R. 27/2007, così come modificata dalla L.R. 5/2008, nella misura del 150% (fatte salve particolari condizioni sociali evidenti, da valutarsi a cura del Responsabile del Procedimento, coadiuvato dal Gruppo di Lavoro nominato dal Direttore Generale), per:
 - *"i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28.000 euro, i nuclei familiari di cui alle lett. f) e g) del c. 1 dell'art. 18 del r.r. 1/2004 ed i nuclei familiari che, a seguito degli accertamenti effettuati ai sensi del c. 2 del medesimo art. 18, superano il triplo dei valori patrimoniali della soglia di cui all'allegato 1, parte III, punto 7 del r.r. 1/2004; fatte salve particolari condizioni sociali evidenti, da valutarsi a cura dell'apposito gruppo di lavoro nominato dal Direttore Generale.*
 - *"i nuclei familiari che non forniscono le informazioni richieste in occasione dell'Anagrafe Utenza, nonostante la lettera di diffida (ai sensi dell' art. 6 comma 4);*
- di applicare la maggiorazione prevista dall'art. 3, comma 5, lettera d) della L.R. 27/2007, così come modificata dalla L.R. 5/2008, nella misura del 150%, ai nuclei familiari occupanti senza titolo un alloggio E.R.P., al fine di perseguire le finalità dettate dall'art. 6 comma 1 della L.R. 27/2007; si considera altresì occupante senza titolo il nucleo familiare che si rifiuta di sottoscrivere il contratto biennale di cui all'art. 3, comma 5, lettera d), con la conseguente applicazione dell'art. 24 del Regolamento Regionale 1/2004.
- di demandare a successivi provvedimenti la definizione delle linee guida per l'erogazione del contributo di solidarietà e l'elaborazione di un progetto intersettoriale per la valorizzazione e l'uso razionale del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica.
- di dare atto che, in ottemperanza al parere espresso da codesta Giunta Comunale, nella seduta del 27.05.2008, sono stati illustrati alle Rappresentanze Sindacali degli Inquilini i suddetti criteri applicativi; successivamente l'assessore Zucchi ha relazionato alle SS.VV. in merito alla suddetta consultazione.

Sesto San Giovanni lì, 21/07/2008

IL DIRETTORE DEL SETTORE
IMPIANTI OPERE PUBBLICHE
(Ing. Andrea A. Zuccoli)

- Residenza comunale
- Edifici con alloggi comunali
- Residenza ALER
- Edifici con alloggi ALER
- Residenza Cooperative
- Residenza Temporanea
- Zona 1 "e"
- Zona 2 "c"
- Zona 3 "b"

