

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

**CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI ERP EX LEGE REGIONE LOMBARDIA N. 27/2007 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.**

**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;
- Richiamato l'art. 134 - 4° comma del D. Lgs. n. 267/00;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

**DELIBERA**

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

**CANONI DI LOCAZIONE ALLOGGI ERP EX LEGE REGIONE LOMBARDIA N. 27/2007 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.**

2. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D. Lgs.n. 267/00.

**ALLEGATI:**

Proposta di deliberazione (3 pagine)  
Relazione a firma Ing. Zuccoli (4 pagine)  
Contratto di locazione ad uso abitativo (7 pagine)  
Contratto di locazione ad uso non abitativo (4 pagine)  
Foglio Pareri (1 pagina)

**OGGETTO:        CANONI DI LOCAZIONE   ALLOGGI ERP EX LEGE REGIONE LOMBARDIA N. 27/2007 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI**

**LA GIUNTA COMUNALE**

- Vista la relazione del Settore Demanio Patrimonio Comunale e Impianti che si allega quale parte integrante del presente atto e ritenuta meritevole di accoglimento;
- Visti i pareri favorevoli espressi a norma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Vista la Legge Regionale 27/2007, 5/2008 e 36/2008;
- Vista la Legge Regionale 31 marzo 2008 n.5;
- Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

- di prevedere dall'1.01.2009 ulteriori classi ISEE/ERP da 28.001 a 35.000 e di effettuare il calcolo del canone applicando le seguenti percentuali di incremento del valore locativo, correlate alla situazione reddituale ISEE – ERP, come segue:

| <b>AREA</b>     | <b>28.000/35.000</b>    |
|-----------------|-------------------------|
| <b>ISEE-ERP</b> | <b>%VALORE LOCATIVO</b> |
| 28.000-29.000   | 120                     |
| 29.001-30.000   | 125                     |
| 30.001-31.000   | 130                     |
| 31.001-32.000   | 135                     |
| 32.001-33.000   | 140                     |
| 33.001-34.000   | 145                     |
| 34.001-35.000   | 150                     |

- di confermare la maggiorazione del 150% del canone, determinato ai sensi dell'art. 3 comma 5, lettera c), inserendo il nucleo nella fascia intermedia di reddito tra i valori previsti nell'area della permanenza a cui corrisponde il 100% del valore locativo, per:
  - “i nuclei con ISEE-ERP superiore a 35.000 euro, i nuclei familiari di cui alle lett. f) e g) del c. 1 dell'art. 18 del r.r. 1/2004, fatte salve le modifiche introdotte dalla L.R. 36/2008, 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 o presentano dichiarazioni inattendibili/mendaci in occasione dell'Anagrafe Utenza, nonostante la lettera di diffida (ai sensi dell' art. 6 comma 4). In caso di accertamento di dichiarazione mendace o omessa dichiarazione, oltre alla denuncia alle competenti autorità, viene applicata l'area di decadenza e conguagliati gli importi già bollettati, a far data dal biennio successivo alla raccolta dei documenti dell'Anagrafe Utenza in questione e sino alla regolarizzazione della dichiarazione stessa.

▪ i 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;

- di proporre ai nuclei familiari, inseriti nell'area della decadenza, un nuovo contratto biennale secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 5 lettera D della Legge Regionale 27/2007 (all.A). Questa condizione è essenziale ai fini della permanenza nell'alloggio; se il soggetto non aderisce alla predetta disciplina contrattuale, il nucleo non ha titolo ad occupare l'alloggio. L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa.
- di aggiornare, dall'entrata in vigore della L.R. 27/2007 e successive modifiche ed integrazioni, 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 potranno variare anche in base a successivi interventi di riqualificazione):

| ELENCO STABILI                   | Nr. U.I. | UBICAZIONE | STATO DI CONSERVAZIONE | ANNO COSTRUZIONE | ANNO MANUTENZIONE STRAORDINARIA RILEVANTE O RISTRUTTURAZIONE | COEFFICIENTE VETUSTA' |
|----------------------------------|----------|------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| VIA MAGENTA 115                  | 60       | c)         | normale /1             | 1956             | 2004                                                         | 1                     |
| VIA MAGENTA 88                   | 56       | c)         | normale/1              | 1960             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA LEOPARDI 161                 | 86       | c)         | normale/1              | 1963             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA SARDEGNA 30                  | 65       | c)         | normale/1              | 1954             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA F.LLI BANDIERA 182           | 10       | c)         | normale/1              | 1955             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA CAMPESTRE 250                | 99       | c)         | normale/1              | 1969             | -                                                            | 0,94                  |
| VIA DEL RICCIO 6                 | 15       | c)         | normale/1              | 1981             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA CAIROLI 53                   | 32       | c)         | normale/1              | 1982             | -                                                            | 0,99                  |
| P.ZZA PETAZZI / MARINAI D'ITALIA | 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                  | 168      | b)         | mediocre/0,8           | 1982             | -                                                            | 0,99                  |
| VIA M.CURIE 65                   | 108      | b)         | mediocre/0,8           | 1987             | -                                                            | 1                     |
| VIA CAIROLI 84                   | 2        | c)         | normale/1              | 1934             | 1978                                                         | 0,98                  |
| VIA ROVANI 217                   | 1        | c)         | normale/1              | 1936             | -                                                            | 0,875                 |
| P.ZZA DELLA CHIESA 8             | 11       | b)         | normale/1              | 1984             | -                                                            | 0,995                 |
| P.ZZA DELLA CHIESA 33            | 6        | b)         | normale/1              | 1984             | 2004                                                         | 1                     |
| VIA PURICELLI GUERRA 24          | 8        | e)         | normale/1              | 1984             | -                                                            | 0,995                 |
| VIA VITTORIO VENETO 45           | 1        | c)         | normale/1              | 1948             | -                                                            | 0,875                 |
| VIA CAIROLI 62                   | 20       | c)         | normale/1              | 2000             | -                                                            | 1                     |
| VIA CAIROLI 66                   | 15       | c)         | normale/1              | 2000             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA MARZABOTTO 40                | 38       | c)         | normale/1              | 2000             | -                                                            | 1                     |
| VIA MILANO 183                   | 40       | c)         | normale/1              | 2009             | -                                                            | 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                 |

di dare mandato al Servizio Gestione Patrimonio per la individuazione catastale delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali appartenenti al patrimonio ERP e per la predisposizione di apposito Bando finalizzato alla locazione e/o concessione ai cittadini sestesi delle unità residuali, rispetto alle richieste degli inquilini delle case comunali, in ogni caso la presenza di persone invalide nel nucleo familiare costituirà titolo preferenziale. Come previsto dall'art. 6, comma 7 della L.R. 27/2007, tali contratti dovranno essere stipulati applicando i prezzi di mercato, fatta eccezione per i contratti già in essere sino alla scadenza ivi indicata (all.B). Gli importi indicati nella tabella che segue, saranno aggiornati ogni anno, a partire dal 2011 nella

misura del 75% dell'indice ISTAT delle variazioni del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati:

| UBICAZIONE<br>All. A<br>L. 27/2007 | POSTO AUTO<br>SCOPERTO | POSTO AUTO<br>COPERTO | BOX<br>, |
|------------------------------------|------------------------|-----------------------|----------|
| b)                                 | 25,00                  | 60,00                 | 95,00    |
| c)                                 | 25,00                  | 60,00                 | 95,00    |
| d)                                 | 35,00                  | 66,00                 | 105,00   |
| e)                                 | 35,00                  | 66,00                 | 105,00   |

- di informare le Rappresentanze Sindacali degli inquilini prima di procedere all'applicazione esecutiva della presente deliberazione.

### RELAZIONE

Regione Lombardia, con L.R. n. 36 del 30.12.2008 ha introdotto significative variazioni al sistema di calcolo approntato con precedente L.R. 27 del 8.11.2007, procedura già recepita da codesta Giunta Comunale con deliberazione 230/2008.

L'intento della revisione normativa è quello di conciliare nel miglior modo possibile l'esigenza di promuovere un sistema ERP che si "autosostenga", con l'esigenza di garantire che i nuovi canoni non compromettano le finalità sociali nei confronti delle famiglie assegnatarie.

In particolare nel nuovo disposto normativo è stata dedicata maggiore attenzione alle famiglie più deboli attraverso le seguenti disposizioni:

- *"A decorrere dal 01/01/2009, le classi ISEE-ERP di cui all'allegato B sono aggiornate, in sede di Anagrafe dell'Utenza, nella misura del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo";*
- L'aggiornamento del canone secondo il 75% dell'indice ISTAT per gli inquilini in area di protezione decorre dal 1 gennaio 2011 invece per quelli in area di accesso dal 1 gennaio 2010 (Comma 3 art. 10). La norma ha quindi previsto non una mera sospensione dell'aggiornamento del canone con l'indice ISTAT, ma una effettiva nuova decorrenza dell'aggiornamento.  
L'indice ISTAT che deve essere preso a riferimento è quello da novembre 2007 (data di entrata in vigore della legge) a novembre 2008. Deve essere applicato prima del confronto con il canone minimo.
- Il limite di decadenza è stato elevato da 28.000 a 35.000 Euro ISEE/ERP (comma 4 art. 3 lett. c) e lett. d). La percentuale del valore locativo è applicata secondo i criteri stabiliti dall'Ente proprietario nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità di cui all'art. 5 della L.R. 27/2007.
- Il possesso di un alloggio adeguato al nucleo familiare o di un alloggio che abbia un valore, definito ai fini ICI, pari a quello di un alloggio adeguato nel Comune di residenza, determina la decadenza solo se riferito ad alloggi collocati nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 KM. Inoltre, *"Ai soli fini della pronuncia della decadenza di cui all'art. 18, comma 1, lettera e) del R.R. 2004 si detraggono:*
  - a) dal patrimonio mobiliare una franchigia pari a 25.000 euro;*
  - b) dal patrimonio immobiliare ai fini ICI una franchigia pari a 25.000 euro;*
  - c) i redditi esenti ai fini IRPEF."*
- La deroga al passaggio in area di decadenza, e l'inserimento nell'area della permanenza, già prevista per i nuclei familiari con tutti ultrasessantacinquenni e residenti nello stesso alloggio da oltre 30 anni, è estesa anche alle famiglie che hanno uno o più componenti con handicap grave. (Comma 4 art. 3 ultimo periodo)

Ciò premesso, per dare attuazione alla Legge Regionale 36/2008, nel rispetto del principio di sostenibilità secondo cui: "Le entrate provenienti da 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, si propone:

- di prevedere dall'1.01.2009 ulteriori classi ISEE/ERP da 28.001 a 35.000 e di effettuare il calcolo del canone applicando le seguenti percentuali di incremento del valore locativo, correlate alla situazione reddituale ISEE – ERP, come segue:

| AREA          | 28.000/35.000    |
|---------------|------------------|
| ISEE-ERP      | %VALORE LOCATIVO |
| 28.000-29.000 | 120              |
| 29.001-30.000 | 125              |
| 30.001-31.000 | 130              |
| 31.001-32.000 | 135              |
| 32.001-33.000 | 140              |
| 33.001-34.000 | 145              |
| 34.001-35.000 | 150              |

- di confermare la maggiorazione del 150% del canone, determinato ai sensi dell'art. 3 comma 5, lettera c), inserendo il nucleo nella fascia intermedia di reddito tra i valori previsti nell'area della permanenza a cui corrisponde il 100% del valore locativo, per:
  - "i nuclei con ISEE-ERP superiore a 35.000 euro, i nuclei familiari di cui alle lett. f) e g) del c. 1 dell'art. 18 del r.r. 1/2004, fatte salve le modifiche introdotte dalla L.R. 36/2008, 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 o presentano dichiarazioni inattendibili/mendaci in occasione dell'Anagrafe Utenza, nonostante la lettera di diffida (ai sensi dell' art. 6 comma 4). In caso di accertamento di dichiarazione mendace o omessa dichiarazione, oltre alla denuncia alle competenti autorità, viene applicata l'area di decadenza e conguagliati gli importi già bollettati, a far data dal biennio successivo alla raccolta dei documenti dell'Anagrafe Utenza in questione e sino alla regolarizzazione della dichiarazione stessa.
  - i 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;
- di proporre ai nuclei familiari, inseriti nell'area della decadenza, un nuovo contratto biennale secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 5 lettera D della Legge Regionale 27/2007 (ALL. A). Questa condizione è essenziale ai fini della permanenza nell'alloggio; se il soggetto non aderisce alla predetta disciplina contrattuale, il nucleo non ha titolo ad occupare l'alloggio. L'Amministrazione Comunale, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa.
- di aggiornare, dall'entrata in vigore della L.R. 27/2007 e successive modifiche ed integrazioni, 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 potranno variare anche in base a successivi interventi di riqualificazione):

| ELENCO STABILI                   | Nr. U.I. | UBICAZIONE | STATO DI CONSERVAZIONE | ANNO COSTRUZIONE | ANNO MANUTENZIONE STRAORDINARIA RILEVANTE O RISTRUTTURAZIONE | COEFFICIENTE VETUSTA' |
|----------------------------------|----------|------------|------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| VIA MAGENTA 115                  | 60       | c)         | normale /1             | 1956             | 2004                                                         | 1                     |
| VIA MAGENTA 88                   | 56       | c)         | normale/1              | 1960             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA LEOPARDI 161                 | 86       | c)         | normale/1              | 1963             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA SARDEGNA 30                  | 65       | c)         | normale/1              | 1954             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA F.LLI BANDIERA 182           | 10       | c)         | normale/1              | 1955             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA CAMPESTRE 250                | 99       | c)         | normale/1              | 1969             | -                                                            | 0,94                  |
| VIA DEL RICCIO 6                 | 15       | c)         | normale/1              | 1981             | 2003                                                         | 1                     |
| VIA CAIROLI 53                   | 32       | c)         | normale/1              | 1982             | -                                                            | 0,99                  |
| P.ZZA PETAZZI / MARINAI D'ITALIA | 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         | 168 | b) | mediocre/0,8 | 1982 | -    | 0,99  |
| VIA M.CURIE 65          | 108 | b) | mediocre/0,8 | 1987 | -    | 1     |
| VIA CAIROLI 84          | 2   | c) | normale/1    | 1934 | 1978 | 0,98  |
| VIA ROVANI 217          | 1   | c) | normale/1    | 1936 | -    | 0,875 |
| P.ZZA DELLA CHIESA 8    | 11  | b) | normale/1    | 1984 | -    | 0,995 |
| P.ZZA DELLA CHIESA 33   | 6   | b) | normale/1    | 1984 | 2004 | 1     |
| VIA PURICELLI GUERRA 24 | 8   | e) | normale/1    | 1984 | -    | 0,995 |
| VIA VITTORIO VENETO 45  | 1   | c) | normale/1    | 1948 | -    | 0,875 |
| VIA CAIROLI 62          | 20  | c) | normale/1    | 2000 | -    | 1     |
| VIA CAIROLI 66          | 15  | c) | normale/1    | 2000 | 2003 | 1     |
| VIA MARZABOTTO 40       | 38  | c) | normale/1    | 2000 | -    | 1     |
| VIA MILANO 183          | 40  | c) | normale/1    | 2009 | -    | 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 |

Si propone altresì di dare mandato al Servizio Gestione Patrimonio per la individuazione catastale delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali appartenenti al patrimonio ERP e per la predisposizione di apposito Bando finalizzato alla locazione e/o concessione ai cittadini sestesi delle unità residuali, rispetto alle richieste degli inquilini delle case comunali, in ogni caso la presenza di persone invalide nel nucleo familiare costituirà titolo preferenziale. Come previsto dall'art. 6, comma 7 della L.R. 27/2007, tali contratti dovranno essere stipulati applicando i prezzi di mercato, fatta eccezione per i contratti già in essere sino alla scadenza ivi indicata (ALL. B). Gli importi indicati nella tabella che segue, saranno aggiornati ogni anno, a partire dal 2011 nella misura del 75% dell'indice ISTAT delle variazioni del costo della vita per le famiglie degli operai e degli impiegati:

| <b>UBICAZIONE<br/>All. A<br/>L. 27/2007</b> | <b>POSTO AUTO<br/>SCOPERTO</b> | <b>POSTO AUTO<br/>COPERTO</b> | <b>BOX<br/>'</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|
|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------|

|    |       |       |        |
|----|-------|-------|--------|
| b) | 25,00 | 60,00 | 95,00  |
| c) | 25,00 | 60,00 | 95,00  |
| d) | 35,00 | 66,00 | 105,00 |
| e) | 35,00 | 66,00 | 105,00 |

- di informare le Rappresentanze Sindacali degli inquilini prima di procedere all'applicazione esecutiva della presente deliberazione.

Sesto San Giovanni 23/11/2009

IL DIRETTORE DEL SETTORE DEMANIO  
PATRIMONIO COMUNALE E IMPIANTI  
(Ing. Andrea A. Zuccoli)