

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 2210 del 18/12/2023

Seduta Num. 52

Questo lunedì 18 **del mese di** Dicembre
dell' anno 2023 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA

la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Priolo Irene	Vicepresidente
3) Calvano Paolo	Assessore
4) Colla Vincenzo	Assessore
5) Corsini Andrea	Assessore
6) Donini Raffaele	Assessore
7) Felicori Mauro	Assessore
8) Lori Barbara	Assessore
9) Mammi Alessio	Assessore
10) Salomoni Paola	Assessore
11) Taruffi Igor	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore: Corsini Andrea

Proposta: GPG/2023/2359 del 13/12/2023

Struttura proponente: SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA,
POLITICHE ABITATIVE, PARCHI E FORESTAZIONE, PARI OPPORTUNITÀ,
COOPERAZIONE INTERNAZIONALE ALLO SVILUPPO

Oggetto: APPROVAZIONE DEL TESTO COORDINATO DELL'ALLEGATO 1 ALLA
DELIBERA ASSEMBLEARE N.154/2018 A SEGUITO DI MODIFICHE E
INTEGRAZIONI IN PARTICOLARE AI REQUISITI PER L'ACCESSO E LA
PERMANENZA IN ERP, TEMPORANEA SOSTITUZIONE DA ERP A ERS,
EMERGENZA ABITATIVA, DONNE VITTIME DI VIOLENZA, ALLOGGI FUORI
COMUNE

Iter di approvazione previsto: Delibera proposta alla A.L.

Responsabile del procedimento: Giulia Angelelli

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- il D.lgs. 31 marzo 1998, n.112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della Legge 15 marzo 1997, n. 59", ed in particolare gli articoli da 59 a 64 che conferiscono alle Regioni tutte le funzioni amministrative non espressamente mantenute dallo Stato;
- la legge regionale 21 aprile 1999, n. 3 "*Riforma del sistema regionale e locale*" ed in particolare gli articoli da 67 a 69;
- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" ed in particolare l'art. 15 "Utenti", l'art. 20 "Ambito di applicazione", l'art. 25 "Disciplina delle assegnazioni e gestione", e l'art. 36 "Destinazione dei proventi dei canoni" che individuano i requisiti e disciplinano aspetti specifici dei procedimenti di assegnazione e gestione degli alloggi di ERP;

Visto in particolare l'art. 15, comma 2, della L.R. n. 24/2001 che ha demandato all'Assemblea legislativa il compito di "specificare i requisiti del nucleo avente diritto per conseguire l'assegnazione degli alloggi di ERP e per la permanenza negli stessi";

Dato atto che, in attuazione del citato art. 15, comma 2, della L.R. n. 24/2001, è stata emanata la delibera Assembleare n. 154 del 6 giugno 2018 "Atto Unico sull'edilizia residenziale pubblica" (di seguito denominata Atto Unico);

Considerato che, con riferimento ai requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP (art. 15, commi 1 e 2, L.R. n. 24 del 2001), l'Atto Unico ha specificato il requisito di cui all'art. 15, comma 1, lett. b), della L.R. n. 24/2001, consistente nella "residenza o sede dell'attività lavorativa", stabilendo:

- che può chiedere l'assegnazione di alloggio ERP il nucleo che soddisfi entrambe le seguenti condizioni:
 - 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 stabile ed 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.

- e che i Comuni, nei propri regolamenti, ai sensi dell'art. 25, comma 3, lettera b), della L.R. n. 24/2001 possono incentivare nuclei con anzianità di residenza o attività lavorativa maggiori attraverso l'attribuzione di specifici punteggi;

Ritenuto, tuttavia, con riguardo allo specifico aspetto dell'anzianità della residenza o dell'attività lavorativa, che i due requisiti di accesso definiti dall'Atto Unico, b1) e b2) sopra richiamati, siano già sufficienti ad accertare la presenza stabile sul territorio dei soggetti che possono inoltrare domanda di alloggio ERP e che, pertanto, il requisito di storicità della residenza o dell'attività lavorativa non deve essere ulteriormente valorizzato dai Comuni, i quali non potranno inserire la residenzialità storica anche all'interno dei criteri scelti e dettagliati nei propri regolamenti ai fini della determinazione di punteggi premiali nelle graduatorie ERP;

Ritenuto dunque di confermare la facoltà in capo ai Comuni di incentivare particolari condizioni dei nuclei come previsto nell'Atto Unico, introducendo tuttavia la precisazione che non deve essere utilizzato il criterio della "storicità della residenza e dell'attività lavorativa", mentre si può fare riferimento al criterio dell'"anzianità di permanenza in graduatoria ERP";

Preso atto, inoltre, che non sempre è stato fatto un uso adeguatamente ponderato nella pesatura dei punteggi da attribuire alle condizioni soggettive ed oggettive dei richiedenti gli alloggi ERP;

Considerato quindi necessario introdurre il principio della ponderata comparazione e di equilibrio tra tutti i criteri e gli indicatori previsti nei regolamenti comunali e scelti dai Comuni in quanto rappresentativi, ai sensi dell'art. 25, della L.R. n. 24/2001 comma 3 lett. b), delle condizioni oggettive e soggettive dei nuclei richiedenti l'alloggio ERP (quali a titolo esemplificativo: reddito, numerosità, grado di disagio abitativo del nucleo familiare, anzianità di permanenza in graduatoria, ecc.);

Ritenuto dunque necessario precisare nell'Atto Unico che nessun punteggio attribuito a uno specifico requisito o indicatore possa assumere un valore preponderante rispetto agli altri e rispetto al punteggio massimo attribuibile;

Richiamata, inoltre, la Deliberazione di Consiglio regionale n. 391 del 2002, che ha stabilito i massimali dei costi mensili di gestione degli alloggi ERP, che è stata oggetto di un recente aggiornamento sulla base degli indici ISTAT FOI con propria deliberazione del 25 settembre 2023, n. 1590;

Valutato che l'Atto Unico, all'Allegato 1, punto 2) "Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ERP", lettera a) "Fascia di protezione", stabilisce che il canone d'affitto per i nuclei che si trovino in fascia di protezione 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;

Ritenuto di consentire ai Comuni, per ragioni di opportunità e di contenimento delle spese sostenute dai nuclei più deboli (fascia di protezione), di recepire con gradualità all'interno dei propri regolamenti l'eventuale incremento prodotto sul canone minimo di locazione dall'aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP di cui alla propria deliberazione n. 1590/2023, purché venga mantenuta l'invarianza del gettito complessivo dei canoni di locazione rispetto all'anno precedente, in modo da assicurare la tenuta e la sostenibilità del sistema ERP nel suo complesso e garantire il saldo di gestione da impiegare secondo le destinazioni dell'art. 36, della L.R. n. 24/2001;

Considerata altresì la peculiarità nota da tempo della situazione di alcuni Comuni, che sono proprietari di alloggi ERP localizzati all'interno del perimetro amministrativo di altri Comuni;

Preso atto che tale peculiarità comporta che alcuni nuclei fragili seguiti dai Servizi e collocati per percorsi assistenziali in alloggi di proprietà del Comune ma posti nel territorio di altri Comuni nei quali acquisiscono temporaneamente la residenza, si trovino nell'impossibilità di presentare successiva domanda di alloggio ERP nel Comune che li ha in carico per il percorso assistenziale, per mancato rispetto della condizione b2) (residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel Comune presso il quale si presenta la domanda) prevista dalla lett. B), del punto 1, dell'Allegato 1, parte integrante dell'Atto Unico sopracitato;

Ritenuto opportuno, pertanto, risolvere la criticità sopracitata consentendo al Comune titolare del percorso

assistenziale di derogare alla condizione b2) prevista dalla lett. B) del punto 1 dell'Allegato 1 parte integrante dell'Atto Unico, limitatamente al caso sopra rappresentato, di nuclei fragili in carico ai Servizi Sociali e collocati per percorsi assistenziali in alloggi di proprietà del Comune posti nel territorio dei diversi Comuni nei quali acquisiscono temporaneamente la residenza, ciò al fine di rendere possibile a questi nuclei la possibilità di una successiva presentazione della domanda di alloggio ERP nel Comune che li ha in carico per il percorso assistenziale;

Visti inoltre l'art. 20, commi 5 e 5 bis, della L.R. n. 24/2001, i quali prevedono che gli alloggi di ERP non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza tipologica o ubicazione, possono essere temporaneamente sottratti dal Comune dall'assegnazione ERP per essere inseriti con priorità in programmi di recupero o riqualificazione, attuati con piani finanziari che prevedano anche il ricorso al credito privato;

Considerato, infatti, che non tutti gli alloggi ERP riescono ad essere recuperati con le risorse normalmente disponibili mediante i proventi dei canoni ERP ovvero con le risorse pubbliche aggiuntive che sono trasferite ai Comuni per tale scopo, e che pertanto una quota di tali alloggi restano sfitti e quindi, seppur formalmente facenti parte del patrimonio ERP, non assolvono nei fatti alla funzione di soddisfare la richiesta abitativa dei nuclei in attesa nelle graduatorie ERP, proprio perché non assegnabili in ragione dell'assenza delle necessarie condizioni di abitabilità o di sicurezza;

Considerato che la disposizione contenuta nei commi 5 e 5-bis, dell'art. 20, L.R. n. 24/2001, nel disciplinare la gestione del patrimonio di ERP, non esclude la sottrazione degli alloggi ERP alla loro destinazione in modo assoluto ma stabilisce meccanismi e cautele idonee ad evitare la progressiva diminuzione del patrimonio ERP, preservandone la capacità di rispondere al fabbisogno abitativo delle fasce di popolazione più bisognose, adempiendo in tal modo alla funzione istituzionale che gli è propria;

Considerate le richieste provenienti dai territori di poter procedere al recupero di alloggi ERP operando nel senso indicato dall'art. 20, commi 5 e 5 bis, della L.R. n. 24/2001, per poter recuperare la maggiore quota di alloggi possibile e renderla effettivamente disponibile al suo naturale utilizzo;

Valutato che, per raggiungere tale scopo, occorre identificare alcuni criteri di carattere generale cui dovranno conformarsi i programmi straordinari di recupero dei Comuni, da perfezionare con successivo atto della Giunta regionale, al fine di assicurare l'obiettivo del massimo utilizzo del patrimonio ERP disponibile;

Ritenuto che tali criteri di carattere generale da perfezionare con successivo atto della Giunta regionale siano quelli ricompresi all'interno dei seguenti limiti di applicazione:

1. applicabilità ai soli alloggi qualificati nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) come alloggi liberi, non assegnabili in quanto necessitanti di interventi edilizi di ripristino, prioritariamente per importi superiori a 25.000 €;
2. individuazione degli alloggi da parte del Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5, comma 3, L.R. n. 24/2001;
3. attuazione dei programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, in quanto soggetti competenti e qualificati nella realizzazione di programmi complessi e garanti del rispetto dei tempi e delle condizioni previste per la restituzione di tali alloggi al patrimonio ERP del Comune;
4. assegnazione degli alloggi con contratto di locazione di durata 3+2 anni, a canone non superiore al canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431/98, eventualmente prorogabile per due ulteriori rinnovi (+2 +2) per un massimo di 9 anni complessivi;
5. assegnazione a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica e con rapporto di incidenza tra canone e reddito contenuto entro adeguati livelli di sostenibilità, con priorità di assegnazione ai nuclei già presenti in graduatorie ERP;

Visto, infine, l'art. 25, comma 3, della L.R. n. 24/2001, il quale affida ai Comuni il compito di disciplinare con propri regolamenti le modalità di assegnazione degli alloggi di ERP e, in particolare, la lett. h) dedicata all'emergenza abitativa quale modalità di assegnazione in deroga degli alloggi di ERP;

Considerato che, in assenza di una disciplina specifica in relazione al tema dell'assegnazione degli alloggi per l'emergenza abitativa, le situazioni, i tempi e le condizioni con cui fare ricorso all'assegnazione in emergenza abitativa

risultano oggi declinate in maniera estremamente variegata e, in alcuni territori, in quote eterogenee;

Ritenuto pertanto opportuno, definire i parametri di riferimento, in modo da assicurare elementi di uniformità nella disciplina di tali assegnazioni nelle varie realtà territoriali, ed in particolare di stabilire che può essere assegnata in emergenza abitativa una percentuale massima di alloggi ERP, da definirsi da parte dei Comuni nel rispetto del tetto massimo articolato per scaglioni di alloggi, come definito nella tabella sottostante al fine di garantire che gli scaglioni sopra soglia dispongano di un numero di assegnazioni non inferiore agli scaglioni sottosoglia

Scaglioni alloggi ERP	% massima	N° max di assegnazioni all'interno dello scaglione	N° max di assegnazioni
da 0 a 200	15%	30	30
da 201 a 1000	10%	80	110
da 1001 a 3.000	5%	100	210
> 3.000	3%		210 + 3% * n° alloggi > 3.000

Ritenuto anche opportuno precisare in merito al conteggio degli alloggi in emergenza abitativa che nelle percentuali indicate nella tabella sopra riportata sono ricomprese tutte le assegnazioni in emergenza abitativa in essere, comprese quelle effettuate negli anni precedenti;

Considerato inoltre necessario dettagliare le ulteriori regole comuni per la gestione delle assegnazioni degli alloggi in emergenza abitativa di seguito elencate:

- durata massima di assegnazione in emergenza abitativa, fissata entro un periodo di due anni, prorogabile una sola volta per un massimo di un anno con provvedimento motivato e previa verifica del permanere delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione e sempreché l'assegnatario sia in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi ex art. 32, L.R. n. 24/2001;
- rispetto da parte dell'assegnatario in emergenza abitativa, nel caso sia cittadino extra UE, dei requisiti di cui alla DAL 154/2018 allegato 1, punto 1 lettere a.4), a.5) e a.6), ovvero essere:

- 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;
- rispetto da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario in emergenza abitativa dei requisiti di cui alla DAL 154/2018, Allegato 1, punto 1, lettere:
- c) *"limiti alla titolarità' di diritti reali su beni immobili"*;
- e) *"reddito del nucleo avente diritto"* nelle sue due componenti di ISEE e patrimonio mobiliare.

Ritenuto inoltre opportuno richiamare che, nell'ambito delle assegnazioni in emergenza abitativa, i regolamenti comunali prevedano anche le assegnazioni di alloggi ERP a donne vittime di violenza inserite in percorsi di uscita dalla violenza, complementari all'utilizzo delle strutture e dei servizi già disponibili, previsti dalla disciplina specifica in materia di violenza contro le donne nonché dal Piano regionale contro la violenza di genere, ciò in ragione della rilevanza del fenomeno della violenza sulle donne e della complessità, anche sotto il profilo abitativo, dei percorsi di uscita dalla violenza medesima, che richiede di attivare molteplici e diversificate soluzioni per sostenere le donne impegnate in tali percorsi;

Ritenuto infine, al fine di una migliore leggibilità del quadro normativo complessivo, di riepilogare nel documento Allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente atto, il testo coordinato dell'Allegato 1 alla Deliberazione Assembleare n. 154/2018 con le modifiche contenute nel presente atto, fermo restando che, per quanto riguarda l'aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, così come per i valori in Euro/mq degli alloggi da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo annuo, i valori da applicare sono quelli di cui alla DD n. 12898 del 7/07/2021 di aggiornamento;

Visto l'Allegato 1 richiamato al punto precedente contenente le modifiche alla DAL n. 154/2018 in formato leggibile ed evidenziate rispetto al testo previgente;

Visti per gli aspetti amministrativi di natura organizzativa e contabile:

- la L.R. 26 novembre 2001, n. 43 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna" e s. m.;
- la propria deliberazione del 29 dicembre 2008 n. 2416 "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera 450/2007", per quanto applicabile;
- la propria deliberazione n. 468 del 10/04/2017 avente ad oggetto "Il Sistema dei controlli interni della Regione Emilia-Romagna";
- la propria deliberazione del 27 marzo 2023, n. 474 "Disciplina organica in materia di organizzazione dell'ente e gestione del personale. Aggiornamenti in vigore dal 1° aprile 2023 a seguito dell'entrata in vigore del nuovo ordinamento professionale di cui al titolo III del CCNL Funzioni Locali 2019/2021 e del PIAO 2023/2025;
- la determinazione 17 luglio 2023, n. 15548 "MODIFICA ASSETTO ORGANIZZATIVO AREE DI LAVORO DIRIGENZIALI.DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE";
- la determinazione 26 settembre 2023, n. 20137 "CONFERIMENTO INCARICO DIRIGENZIALE PRESSO LA DIREZIONE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE";
- la propria deliberazione del 7 marzo 2022, n. 325 "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale", la quale modifica l'assetto organizzativo delle Direzioni generali e delle Agenzie e istituisce i Settori a decorrere del 01/04/2022;
- la propria deliberazione del 21 marzo 2022, n. 426 "Riorganizzazione dell'Ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai Direttori Generali e ai Direttori di Agenzia";
- il D.LGS. 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e ss.mm.ii.";

- la propria deliberazione del 13 marzo 2023 n. 380 "Approvazione piano integrato delle attività e dell'organizzazione 2023-2025" e ss.mm.ii.;
- la propria deliberazione n. 2077 del 27/11/2023 "Nomina del Responsabile per la prevenzione della corruzione e della trasparenza";
- la determinazione 9 febbraio 2022, n. 2335 "DIRETTIVA DI INDIRIZZI INTERPRETATIVI DEGLI OBBLIGHI DI PUBBLICAZIONE PREVISTI DAL DECRETO LEGISLATIVO N.33 DEL 2013. ANNO 2022";

Acquisito il parere favorevole, espresso ai sensi dell'art.6, L.R. n. 13/2009, del Consiglio delle Autonomie Locali espresso in data 14 dicembre 2023;

Dato atto che il responsabile del procedimento ha dichiarato di non trovarsi in situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

D E L I B E R A

di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna, per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate, le modifiche alla DAL 154/2018 come rappresentate nell'Allegato 1 parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e, in particolare, di stabilire:

1. che, ai fini della determinazione di punteggi premiali nelle graduatorie ERP, il requisito di storicità della residenza e dell'attività lavorativa non deve essere ulteriormente valorizzato dai Comuni, i quali non potranno inserire la residenzialità storica all'interno dei criteri scelti e dettagliati nei regolamenti comunali per le assegnazioni degli alloggi ERP;
2. che, nell'ambito dei regolamenti comunali per le assegnazioni degli alloggi ERP, sia garantito il principio di ponderata comparazione e di equilibrio tra tutti gli indicatori scelti dai Comuni ai sensi dell'art. 25, comma 3, lett. b), della L.R. n. 24/2001, in quanto ritenuti rappresentativi delle condizioni oggettive e soggettive dei nuclei richiedenti alloggio ERP (quali a titolo esemplificativo: reddito, numerosità, grado di disagio abitativo del nucleo familiare, anzianità di permanenza in

graduatoria, ecc.), avendo cura che nessun punteggio attribuito a uno specifico requisito o indicatore possa assumere un valore preponderante rispetto agli altri e rispetto al punteggio massimo attribuibile;

3. che i Comuni, all'interno dei propri regolamenti, possano recepire con gradualità l'eventuale incremento prodotto sul canone minimo di locazione dall'aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP di cui alla DGR 1590/2023, purché venga mantenuta l'invarianza del gettito complessivo dei canoni di locazione rispetto all'anno precedente, in modo da assicurare la tenuta e la sostenibilità del sistema ERP nel suo complesso e garantire il saldo di gestione da impiegare secondo le destinazioni dell'art. 36, L.R. n. 24/2001;
4. che il Comune possa derogare alla condizione b2) di cui alla lett. B), del punto 1, dell'Allegato 1 parte integrante dell'Atto Unico, unicamente in favore di nuclei fragili in carico ai Servizi Sociali e collocati per percorsi assistenziali in alloggi di proprietà del Comune stesso ma localizzati all'interno del perimetro amministrativo di altri Comuni nei quali acquisiscono temporaneamente la residenza al fine di rendere possibile a questi nuclei la successiva presentazione, ove ne permangano i requisiti, della domanda di alloggio ERP nel Comune che li ha in carico per il percorso assistenziale;
5. che i programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP adottati dai Comuni ai sensi dell'art. 20, commi 5 e 5 bis, della L.R. n. 24/2001, debbano rispettare i seguenti criteri generali che saranno meglio dettagliati con successivo atto della Giunta regionale, al fine di assicurare l'obiettivo del massimo utilizzo del patrimonio ERP disponibile:
 - a) applicabilità ai soli alloggi qualificati nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) come alloggi liberi, non assegnabili in quanto necessitanti di interventi edilizi di ripristino, prioritariamente per importi superiori a 25.000 €;
 - b) individuazione degli alloggi da parte del Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5, comma 3, L.R. n. 24/2001;
 - c) Attuazione dei programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, in quanto soggetti competenti e qualificati nella

realizzazione di programmi complessi e garanti del rispetto dei tempi e delle condizioni previste per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP del Comune;

- d) assegnazione degli alloggi con contratto di locazione di durata 3+2 anni, a canone non superiore al canone concordato, eventualmente prorogabile per due ulteriori rinnovi (+2+2) per un massimo di 9 anni complessivi;
- e) assegnazione degli alloggi a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica, con rapporto di incidenza tra canone e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità, con priorità ai nuclei già presenti in graduatorie ERP;

6. che sia necessario definire i seguenti elementi di cornice in materia di assegnazioni in emergenza abitativa ai sensi dell'art. 25, comma 3, lett. h), della L.R. n. 24/2001, in modo da assicurare uniformità nella disciplina di tali assegnazioni nelle varie realtà locali:

- percentuale massima di alloggi ERP che possono essere assegnati in emergenza abitativa, da definirsi da parte dei Comuni nel rispetto del tetto massimo articolato per scaglioni di alloggi ERP, definita nella tabella sottostante

Scaglioni alloggi ERP	% massima	N° max di assegnazioni all'interno dello scaglione	N° max di assegnazioni
da 0 a 200	15%	30	30
da 201 a 1000	10%	80	110
da 1001 a 3.000	5%	100	210
> 3.000	3%		210 + 3% * n° alloggi > 3.000

precisando che nelle percentuali sopra indicate sono ricomprese tutte le assegnazioni in emergenza abitativa in essere, comprese quelle effettuate negli anni precedenti;

- durata massima di assegnazione in emergenza abitativa fissata entro un periodo di due anni, prorogabile una sola volta per un massimo di un anno con provvedimento motivato e previa verifica del permanere delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione e sempreché l'assegnatario sia in regola con il pagamento

del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi ex art. 32, L.R. n. 24/2001;

- rispetto da parte dell'assegnatario in emergenza abitativa nel caso sia cittadino extra UE dei requisiti, di cui alla DAL 154/2018, Allegato 1, punto 1 lettere:
 - 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;
 - rispetto da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario in emergenza abitativa dei requisiti, di cui alla DAL 154/2018 allegato 1, punto 1 lettere:
 - c) *"limiti alla titolarità' di diritti reali su beni immobili"*
 - e) *"reddito del nucleo avente diritto"* nelle sue due componenti di ISEE e patrimonio mobiliare;
6. che nell'ambito delle assegnazioni in emergenza abitativa, i regolamenti comunali prevedano anche le assegnazioni di alloggi ERP a donne vittime di violenza inserite in percorsi di uscita dalla violenza, complementari all'utilizzo delle strutture e dei servizi già disponibili, previsti dalla disciplina specifica in materia di violenza contro le donne nonché dal Piano regionale contro la violenza di genere;
7. che le previsioni contenute nel presente atto e più in generale nella DAL 154/2018 debbano essere recepite dai Comuni nella formulazione delle graduatorie ERP formate e/o aggiornate in data successiva alla pubblicazione del presente atto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico, previo aggiornamento dei propri regolamenti in materia;
8. che i Comuni debbano trasmettere all'Osservatorio regionale per le politiche abitative della Regione Emilia-Romagna i propri regolamenti in materia di assegnazione degli alloggi ERP, aggiornati/emendati sulla base del presente atto ed ogni successiva

modifica, utilizzando l'indirizzo PEC PoliticheAbitative@postacert.regione.emilia-romagna.it

9. di approvare, al fine di una migliore leggibilità del quadro normativo complessivo, l'Allegato 1 contenente il testo coordinato dell'Allegato 1 alla Deliberazione Assembleare n. 154/2018 con le modifiche introdotte nella presente deliberazione fermo restando che per quanto riguarda l'aggiornamento dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP così come per i valori in Euro/mq degli alloggi da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo annuo, i valori da applicare sono quelli di cui alla DD n. 12898 del 7/07/2021 di aggiornamento;
10. di disporre che, per quanto previsto in materia di pubblicità trasparenza e diffusione di informazioni, si provvederà alle pubblicazioni ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa, incluse le ulteriori pubblicazioni previste dal PIAO, nonché dalla Direttiva di Indirizzi interpretativi degli obblighi di pubblicazione, ai sensi dell'art. 7 bis, del D.Lgs. n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.;
11. di stabilire che l'esecutività della deliberazione di Assemblea legislativa decorre alla pubblicazione della medesima sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico;
12. di pubblicare la deliberazione assembleare nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

Allegato 1

Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP e metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP

Indice

1) Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi ERP (art. 15, commi 1 e 2, L.R. n. 24 del 2001)

- a) Cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente
- b) Residenza o sede dell'attività lavorativa
- c) Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili
- d) Assenza di precedenti assegnazioni o contributi
- e) Reddito del nucleo avente diritto

2) Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP (art. 35, L.R. n. 24 del 2001)

- a) Fascia di protezione
- b) Fascia di accesso
- c) Fascia di permanenza
- d) Maggiorazione del canone
- e) Calcolo del canone oggettivo
- f) Regolamenti comunali
- g) Decorrenza e aggiornamento del canone
- h) Variazione del canone

3) Monitoraggio

Nel presente allegato sono specificati i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 2, della L.R. n. 24 del 2001 ed è definita la metodologia per la determinazione del canone ERP, ai sensi dell'art. 35, L.R. n. 24 del 2001.

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.

1. Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP (art. 15, commi 1 e 2, 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 regolarmente soggiornante, in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, sia 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 soddisfi entrambe le seguenti condizioni:

- 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 stabile ed 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 che ha la residenza e la sede dell'attività lavorativa in due Comuni distinti può fare due domande di assegnazione di alloggio ERP, una nel Comune in cui risiede, l'altra nel Comune in cui svolge l'attività lavorativa.

I Comuni nei propri regolamenti, ai sensi dell'art. 25, comma 3, lettera b), della L.R. n. 24/2001 e s.m.i., possono stabilire criteri di priorità per l'assegnazione degli alloggi ERP ed i relativi

punteggi da attribuire alle domande in relazione alle condizioni soggettive ed oggettive dei nuclei richiedenti, fermo restando il divieto di prevedere ulteriori o diversi requisiti rispetto a quelli definiti ai sensi dell'articolo 15, commi 1 e 2 L.R. 24/2001.

Pertanto, il criterio della storicità della residenza o dell'attività lavorativa, già presente come requisito di accesso (punto b.1), non deve essere ulteriormente valorizzato dai Comuni, i quali non possono inserire la residenzialità storica all'interno dei criteri scelti e dettagliati nei propri regolamenti ai fini della determinazione delle graduatorie ERP.

I Comuni sono tenuti comunque sempre a garantire il principio di ponderata comparazione e di equilibrio di tutti gli indicatori scelti ritenuti rappresentativi, ai sensi dell' art. 25 della LR 24/2001 comma 3 lett. b), delle condizioni oggettive e soggettive dei nuclei richiedenti (quali, a titolo esemplificativo, reddito, numerosità del nucleo familiare, grado di disagio abitativo del nucleo familiare, anzianità di permanenza in graduatoria, ecc.), avendo pertanto cura che nessun punteggio attribuito a uno specifico requisito o indicatore possa assumere un valore preponderante rispetto agli altri e rispetto al punteggio massimo attribuibile.

Disposizioni specifiche per soggetto iscritto all'AIRE:

- 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;
- secondo la normativa vigente in materia di ISEE *"Il coniuge iscritto nelle anagrafi dei cittadini italiani residenti all'estero (AIRE), ai sensi della legge 27 ottobre 1988, n. 470, è attratto ai fini del presente decreto, nel nucleo anagrafico dell'altro coniuge."* (art. 3, comma 2, del D.P.C.M. n. 159 del 2013); al fine della valutazione del requisito del reddito, i soggetti iscritti all'AIRE che non possono presentare l'ISEE in quanto non ricadano nell'ambito di applicazione della disposizione sopra richiamata, sono tenuti in fase di presentazione della domanda e in fase di assegnazione dell'alloggio a presentare l'ISEE simulato, accedendo al portale INPS; tale ISEE simulato ha il valore di un'autodichiarazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, con le relative responsabilità penali ai sensi dell'art. 76 del medesimo decreto per falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Il Comune valuterà la sussistenza del requisito del reddito e l'attribuzione dei relativi punteggi in base all'ISEE simulato;
- 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 o attività lavorativa 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 o abitazione sul medesimo alloggio, ovunque ubicato ed adeguato alle esigenze del nucleo familiare ai sensi del D.M. 5 luglio 1975.

Per tutti i richiedenti, la titolarità dei diritti sopra indicati è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE presentate, restando nella facoltà dei Comuni disporre eventuali altre forme di controllo. L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Il requisito dell'impossidenza sul territorio nazionale non trova applicazione nei confronti di coloro che risultano assegnatari alla data di pubblicazione della D.A.L. n. 15 del 2015 sul BURERT, ai quali si continua ad applicare la scala provinciale.

Il requisito della impossidenza di un alloggio ovunque ubicato trova applicazione nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio ERP in data successiva alla data di pubblicazione del presente atto sul BURERT, ivi compresi coloro che alla medesima data risultano già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione della precedente disciplina regionale.

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 di cui alla L. n. 76 del 2016, o 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 sia perito senza dar luogo al 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 sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

e) REDDITO DEL NUCLEO AVENTE DIRITTO

Il requisito del reddito si articola in 2 componenti: l'ISEE e il patrimonio mobiliare.

a) ISEE

Il valore ISEE per l'accesso non deve essere superiore a 17.154,00 euro.

Il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a 24.016,00 euro.

b) PATRIMONIO MOBILIARE

Il valore del patrimonio mobiliare per l'accesso non deve essere superiore a 35.000,00 euro.

Il valore del patrimonio mobiliare per la permanenza non deve essere superiore a 49.000,00.

Per verificare il rispetto di tali valori si deve applicare al patrimonio mobiliare riportato nell'ISEE, al lordo delle franchigie

di cui al D.P.C.M. n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa.

c) DISPOSIZIONI GENERALI E APPLICATIVE

Al fine dell'accesso e della permanenza nell'ERP entrambi i valori, sia l'ISEE che il patrimonio mobiliare, vanno rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei 2 limiti è sufficiente per precludere l'assegnazione dell'alloggio ERP o per determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito.

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico:

- l'ISEE di riferimento è quello calcolato ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 (ossia quello rilasciato al nucleo familiare cui il soggetto o nucleo richiedente appartiene);
- il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall'ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente; a tale valore, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. 159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente.

La L.R. n. 24 del 2001 in relazione all'accesso e alla permanenza 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 al reddito (art. 24, comma 2). A tal fine la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione sono accertate con cadenza annuale (art. 33, comma 1). I limiti per l'accesso relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare si applicano nei confronti di coloro che conseguono l'assegnazione dell'alloggio ERP in data successiva al 24 giugno 2016 (data di esecutività della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016), ivi compresi coloro che alla medesima data risultavano già inseriti in una graduatoria comunale predisposta in applicazione dei limiti di reddito previsti dalla precedente disciplina regionale.

I limiti per la permanenza relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare si applicano, in sede di accertamento periodico dei requisiti, anche nei confronti di coloro che alla data del 24 giugno 2016 risultavano già assegnatari di un alloggio ERP, fermo restando la possibilità per i Comuni di applicare le misure di mitigazione.

I limiti di reddito relativi all'ISEE e al patrimonio mobiliare sono aggiornati, ai sensi dell'art. 15, comma 2, L.R. n. 24/2001, dal dirigente del Servizio regionale competente per materia con cadenza triennale.

2 Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP

Al fine del calcolo del canone di locazione sono fissate le seguenti fasce:

- a) fascia di protezione, all'interno della fascia di accesso: ISEE pari a 7.500,00 euro;
- b) fascia di accesso: ISEE da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro;
- c) fascia di permanenza: ISEE da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro.

a) Fascia di protezione

La fascia di protezione è fissata a 7.500,00 euro.

Non è ammessa da parte del Comune l'individuazione di sottofasce.

Il canone viene fissato in modo che il rapporto canone/ISEE non superi il 20%, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio. Il canone è quindi definito da una % dell'ISEE.

Il Comune definisce con proprio regolamento la percentuale di incidenza del canone sull'ISEE, comunque non superiore al 20%.

La D.A.L. n. 15 del 2015 ha previsto che il *"canone d'affitto 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"*.

La disciplina regionale cui si fa riferimento è la deliberazione di Consiglio regionale n. 391 del 2002, che ha stabilito i massimali dei costi mensili di gestione per alloggio ERP¹ ma anche la possibilità tra comune e Acer di concordare un costo inferiore.

In altre parole, la DAL n. 15 del 2015 richiede che il canone minimo sia corrisposto tutte le volte in cui l'applicazione del metodo di calcolo determini un canone inferiore allo stesso.

Tenuto conto delle particolari condizioni socioeconomiche del momento i Comuni, per ragioni di opportunità e di contenimento delle spese sostenute dai nuclei più deboli, all'interno dei propri regolamenti, possono recepire con gradualità l'eventuale incremento prodotto sul canone minimo di locazione dall'aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP di cui alla DGR 1590/2023, purché sia mantenuta l'invarianza del gettito complessivo dei canoni di locazione rispetto all'anno precedente, in modo da

¹ La D.C.R. n. 391/2002 così come aggiornata dalla DGR 1590/2023 prevede i seguenti costi mensili di gestione per alloggio:

- 60 euro fino a 4.000 alloggi;
- 55 euro da 4.000 a 6.000 alloggi;
- 51 euro da 6.000 a 10.000alloggi;
- 43 euro oltre 10.000 alloggi.

assicurare la tenuta e la sostenibilità del sistema ERP nel suo complesso e di garantire il saldo di gestione da impiegare secondo le destinazioni dell'art. 36.L.R. 24/2001.

Se il nucleo assegnatario ha 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 modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto massimo previsto nel regolamento comunale.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

b) Fascia di accesso

La fascia dell'accesso è da 7.500,01 euro a 17.154,00 euro.

Nella fascia di accesso viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo viene applicato uno sconto sul canone oggettivo nella misura massima del 50%.

Lo sconto sul canone oggettivo viene stabilito dal Comune entro la percentuale massima del 50% ed è graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi tra 7.500,01 euro e 17.154,00 euro.

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 il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza.

Per la valutazione del patrimonio mobiliare si richiama quanto espresso nel precedente punto 1).

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo (nuclei con ISEE di 7.500,00 euro) che viene applicato nella fascia di protezione in base alla percentuale fissata dal regolamento comunale, il Comune può decidere nel proprio regolamento di applicare il canone massimo della fascia di protezione.

c) Fascia di permanenza

Nella fascia della permanenza, da 17.154,01 euro a 24.016,00 euro di valore ISEE, viene applicato l'intero canone oggettivo. Il Comune può decidere, nel proprio regolamento, di incrementare tale canone fino ad una percentuale massima del 45%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi nella fascia di permanenza.

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 prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della D.A.L. 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).

Ampiezza demografica del Comune di localizzazione dell'alloggio

I Comuni vengono distinti in 3 gruppi:

- 1) Comuni fino a 10.000 abitanti;

- 2) Comuni con oltre 10.000 abitanti e Comuni ad Alta tensione abitativa (ATA);
- 3) Comuni capoluoghi.

Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione

Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

- 1) zona urbana;
- 2) zona periurbana o frazionale.

Per poter calcolare il canone oggettivo di ciascun alloggio occorre collocare l'alloggio nella successiva tabella 1, costruita in base alle 3 variabili (fascia dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale).

Ciascuna cella della tabella è stata valorizzata con un intervallo di valori espressi in euro/mq, che debbono considerarsi quali valore minimo e massimo all'interno dei quali i Comuni sceglieranno il valore puntuale da applicare per il calcolo del canone oggettivo nei propri alloggi.

Tabella 1 valori delle superfici, Euro/mq

	Zone urbana			Zone periurbana o frazionale		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
Fino a 10mila residenti	30-48	36-56	40-58	22-37	29-45	31-47
Oltre 10mila e Comuni ATA	34-52	40-60	44-62	26-41	33-49	35-51
Capoluoghi di provincia	36-56	44-64	48-66	30-45	37-53	39-55

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

I valori delle superfici in Euro/mq degli alloggi, di cui alla precedente Tabella 1, sono aggiornati dalla Regione con cadenza triennale.

f) Regolamenti comunali

Il Comune con il regolamento previsto dall'art. 35, comma 2, L.R. n. 24/2001 definisce:

1. il valore al mq nei limiti dell'intervallo indicato nella Tabella 1;
2. il rapporto, in termini percentuali, tra canone e reddito ISEE nella fascia di protezione, che comunque non potrà superare il 20%;
3. lo sconto sul canone oggettivo al massimo del 50%, graduabile in relazione a livelli di ISEE compresi tra 7.500,01 euro e 17.154,00 euro;
4. 4. il canone minimo.

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 termine di decorrenza del canone di locazione può essere modificato con determinazione del Dirigente del Servizio regionale competente per materia, qualora ciò fosse necessario per adeguarsi ad eventuali modifiche apportate dalla disciplina statale ISEE al periodo di validità della DSU.

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 in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente, di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. 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 D.P.C.M. 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.

3. Monitoraggio

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni ERP sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001.

Entro il 30 giugno 2018 le Acer, in collaborazione con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina.

Tali dati saranno esaminati da un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, al fine di verificare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina.

Entro il 31 dicembre 2018 verrà predisposta e presentata al Tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative, di cui all'articolo 8, comma 5 della legge regionale n. 24/2001 (istituito con D.G.R. n. 153/2015), una relazione informativa sugli effetti dell'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni.

4. Alloggi ERP fuori Comune

Nel caso in cui un Comune sia proprietario di alloggi ERP localizzati all'interno del perimetro amministrativo di altri Comuni, il Comune proprietario di tali alloggi potrà derogare alla condizione b.2) prevista dalla lett. B) del punto 1 del presente Allegato, unicamente in favore dei nuclei fragili in carico ai Servizi Sociali e collocati in percorsi assistenziali nel territorio dei diversi Comuni dove acquisiscono temporaneamente la residenza (deroga necessaria al fine di rendere possibile a tali nuclei fragili la presentazione della domanda di alloggio ERP nel Comune che li ha in carico per il percorso assistenziale).

5. Programmi di temporanea sostituzione e recupero di alloggi ERP

Al fine di favorire il recupero e la ristrutturazione di alloggi ERP non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza tipologica o ubicazione, tali alloggi possono essere temporaneamente sottratti dall'assegnazione ERP per essere inseriti dal Comune prioritariamente in programmi di recupero o riqualificazione, attuati, ai sensi dell'art. 20, commi 5 e 5 bis della L.R. 24/2001, mediante piani finanziari che prevedano anche il ricorso al credito privato.

Per l'attuazione di tali programmi straordinari di recupero e riqualificazione si identificano i seguenti criteri di carattere generale che saranno meglio dettagliati con successivo atto della

Giunta regionale, al fine di assicurare l'obiettivo del massimo utilizzo del patrimonio ERP disponibile all'interno dei seguenti limiti di applicazione:

- a) applicabilità ai soli alloggi qualificati nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) come alloggi liberi, non assegnabili in quanto necessitanti di interventi edilizi di ripristino, prioritariamente per importi superiori a 25.000 €;
- b) individuazione degli alloggi da parte del Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5 comma 3 L.R. 24/2001;
- c) attuazione dei programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, in quanto soggetti competenti e qualificati nella realizzazione di programmi complessi e garanti del rispetto dei tempi e delle condizioni previste per la restituzione degli alloggi al patrimonio ERP del Comune;
- d) assegnazione con contratto di locazione di durata 3+2 anni, a canone non superiore al canone concordato, eventualmente prorogabile per due ulteriori rinnovi (+2,+2) per un massimo di 9 anni complessivi;
- e) assegnazione degli alloggi a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica, con rapporto di incidenza tra canone e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità, con priorità ai nuclei già presenti in graduatorie ERP;

6. Emergenza Abitativa

L'art. 25 comma 3 della L.R. 24/2001 affida ai Comuni il compito di disciplinare con propri regolamenti le modalità di assegnazione degli alloggi di ERP ed in particolare la lett. h) individua l'emergenza abitativa quale modalità di assegnazione in deroga degli alloggi di ERP.

Tale sistema derogatorio deve rispettare i seguenti parametri ed elementi di cornice ai quali i Comuni dovranno conformare i propri regolamenti in materia, in modo da assicurare elementi di uniformità nella disciplina di tali assegnazioni nelle varie realtà territoriali:

1. percentuale massima di alloggi ERP che possono essere assegnati in emergenza abitativa, da definirsi da parte del Comune nel rispetto del tetto massimo per scaglioni di alloggi ERP fissato nella tabella sottostante:

Scaglioni alloggi ERP	% massima	N° max di assegnazioni all'interno dello scaglione	N° max di assegnazioni
da 0 a 200	15%	30	30
da 201 a 1000	10%	80	110

da 1001 a 3.000	5%	100	210
> 3.000	3%		210 + 3% * n° alloggi > 3.000

In tali percentuali sono ricomprese tutte le assegnazioni in emergenza abitativa in essere, comprese quelle effettuate negli anni precedenti;

2. durata di assegnazione in emergenza abitativa fissata per un periodo massimo di due anni, prorogabile una sola volta per un massimo di un anno ulteriore con provvedimento motivato e previa verifica del permanere delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione e purché l'assegnatario sia in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi ex art 32 L.R. 24/2001;
3. rispetto da parte dell'assegnatario in emergenza abitativa nel caso sia cittadino extra UE dei requisiti, di cui alla DAL 154/2018 allegato 1, punto 1 lettere:
 - 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;
4. rispetto da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario in emergenza abitativa dei requisiti di cui alla DAL 154/2018 allegato 1, punto 1, lettere:
 - c) "limiti alla titolarità' di diritti reali su beni immobili"
 - e) "reddito del nucleo avente diritto" nelle sue due componenti di ISEE e patrimonio mobiliare.

7. Donne vittime di violenza

Per sostenere le donne impegnate nei percorsi di fuoriuscita dalla violenza i regolamenti comunali prevedono nell'ambito delle assegnazioni in emergenza abitativa, anche le assegnazioni di alloggi ERP a donne vittime di violenza che siano inserite in percorsi di uscita dalla violenza, in via complementare rispetto all'utilizzo delle strutture ("case rifugio") e dei servizi già disponibili, previsti dalla disciplina specifica in materia di violenza contro le donne, nonché dal Piano regionale contro la violenza di genere.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE

Giulia Angelelli, Responsabile di AREA POLITICHE PER L'ABITARE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2023/2359

IN FEDE

Giulia Angelelli

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 468/2017 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2023/2359

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 2210 del 18/12/2023

Seduta Num. 52

OMISSIS

L'assessore Segretario

Corsini Andrea

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Dirigente Incaricato Andrea Orlando