

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLE MISURE DI MITIGAZIONE DELLE DECADENZE IN APPLICAZIONE DEI LIMITI REDDITUALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 894 DEL 13 GIUGNO 2016 (D.G.R. 739 DEL 31 MAGGIO 2017)

Art. 1 – Premessa

La Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 894 del 13 giugno 2016, confermata per i seguenti profili dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 739 del 31 maggio 2017, ha definito i nuovi requisiti economici per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), demandando alla disciplina del Comune la definizione degli aspetti applicativi oggetto del presente Regolamento.

Con l'entrata in vigore della suddetta deliberazione regionale occorre definire, in particolare, le modalità attuative delle possibili azioni di mitigazione delle decadenze correlate alla prima applicazione dei nuovi limiti di reddito ISEE del patrimonio mobiliare del nucleo assegnatario.

Art. 2 - Normativa di riferimento

- Legge regionale 08 agosto 2001 n. 24, “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” e s.m.i.
- Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 15 del 09 giugno 2015, “Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di cui all'art. 15 della Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24 e metodologia per il calcolo dei canoni ERP”, pubblicata al BURERT n. 130 del 16.06.2015;
- Deliberazione della Giunta Regionale 13 giugno 2016, n. 894 “Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni ERP”, pubblicata al BURERT n. 186 del 24.06.2016;
- Deliberazione della Giunta Regionale n. 739 del 31 maggio 2017;
- Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. n. 40 del 07/05/2009.

Art. 3 – Limiti per la permanenza nell'ERP

Il requisito del reddito del nucleo avente diritto (Art. 15, comma 1, lettera “E” della L.R. n. 24/2001) si articola in due componenti, l'ISEE e il patrimonio mobiliare;

a) ISEE

il valore ISEE per la permanenza non deve essere superiore a € 24.016,00

b) PATRIMONIO MOBILIARE

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 e riferita al nucleo in questione.

Art. 4 – Disposizioni generali per l'applicazione dei nuovi limiti di reddito ISEE e di patrimonio mobiliare

Al fine della permanenza nell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) entrambi i valori, sia quello relativo al reddito ISEE che il valore relativo al patrimonio mobiliare del nucleo familiare, devono essere rispettati, in quanto il superamento di uno solo dei due limiti è sufficiente per determinare la decadenza per perdita del requisito del reddito.

La L.R. 24/2001 e s.m.i., in relazione all'accesso e alla permanenza, prevede che i requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono 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 patrimoniale ai fini della permanenza dei requisiti di assegnazione viene accertata dal soggetto gestore (ACER) con cadenza annuale (L.R. n. 24/2001 e s.m.i., art. 33, comma 1°)

In esecuzione alla deliberazione della Giunta Regionale n. 894 del 13.06.2016 i limiti per la **permanenza** relativi al reddito ISEE e al patrimonio mobiliare si applicano, in sede di accertamento periodico dei requisiti, anche nei confronti di coloro che, alla data di esecutività della presente deliberazione regionale e cioè alla data del 24.06.2016, sono assegnatari di un alloggio di ERP, fermo restando l'applicazione di misure di mitigazione così come indicate nel presente Regolamento.

Per i nuclei familiari con componenti disabili è necessario acquisire le nuove dichiarazioni ISEE rilasciate in conformità a quanto previsto dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 838, 841 e 842 del 2016, per la valutazione della possibile decadenza per il superamento del valore ISEE definito con il presente atto.

I suddetti limiti del reddito ISEE e del valore del patrimonio mobiliare sono periodicamente aggiornati, ai sensi dell'art. 15 comma 2°, L.R. 24/2001 e s.m.i., dalla Giunta Regionale dell'Emilia Romagna.

Art. 5 – Nuovi limiti di reddito o di patrimonio mobiliare e decadenza dall'assegnazione

Per quanto attiene il regime della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di ERP la Legge Regionale n. 24 del 08 agosto 2001 e s.m.i. detta un quadro articolato, definendo all'art. 30 gli effetti e la corrispondente procedura amministrativa.

La decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica è disposta con provvedimento comunale nei confronti del nucleo avente diritto che abbia superato i limiti indicati negli articoli precedenti con riferimento al valore del reddito ISEE ovvero al patrimonio mobiliare, dopo la contestazione del fatto e il necessario contraddittorio.

Il provvedimento di decadenza dall'assegnazione, emesso per superamento dei limiti sopra indicati, comporta i seguenti effetti:

- a) l'automatica disdetta del contratto di locazione;
- b) il rilascio dell'alloggio con decorrenza dal 365esimo giorno successivo alla data di dichiarazione di Decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto, quindi l'assegnatario decaduto ha 365 giorni al massimo per lasciare l'alloggio;
- c) l'applicazione del canone di locazione concordato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 2, comma 3° applicando per il calcolo il valore massimo della fascia di riferimento in cui si colloca l'alloggio specifico;
- d) se l'assegnatario non rilascia l'alloggio alla data indicata nel provvedimento di decadenza, il Comune applica, oltre al pagamento del canone di locazione concordato così come sopra definito, anche una maggiorazione che è stabilita nell'aumento del 25% dell'importo mensile del canone di locazione rispetto al canone corrisposto al termine dell'anno indicato nel provvedimento comunale per il rilascio dell'immobile. Detto canone maggiorato è dovuto fino all'effettivo rilascio dell'alloggio ERP.

E' inoltre applicata da parte del Comune o dell'Unione dei Comuni competente, la sanzione amministrativa (come previsto all'art. 30, comma 4° della L.R. 24/2001 e s.m.i. ed al punto 2 lettera "A", ultimo comma della DGR n. 894 del 2016) dell'importo di € 1.500,00 ridotto ad un terzo (€ 500,00) ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge n. 689 del 24 novembre 1981, nel caso in cui il pagamento sia effettuato nei termini di legge.

Art. 6 – Possibili azioni di mitigazione

6.1 – Sospensione della emissione della dichiarazione di decadenza (art. 30, comma 5°, L.R. 24/2001)

La pronuncia di decadenza, secondo la disciplina sopra richiamata, conseguente all'applicazione dei nuovi limiti di reddito e di patrimonio, potrebbe risultare non sostenibile per quei nuclei assegnatari che alla data di esecutività della deliberazione della Giunta Regionale n. 894/2016 e cioè alla data del 24.06.2016, versino in condizioni di fragilità o vulnerabilità o per i nuclei il cui valore ISEE sia di poco superiore ai valori previsti per la permanenza nell'Edilizia Residenziale Pubblica.

In via generale e fermo restando i casi disciplinati dall'art. 30 della L.R. 24/2001, l'emissione del provvedimento di decadenza (ai sensi dell'art. 30 comma 5° della legge regionale medesima) può essere sospesa dal Comune qualora il nucleo assegnatario versi in una condizione di fragilità o di vulnerabilità determinata da almeno una delle seguenti condizioni:

a) presenza nel nucleo assegnatario di almeno un componente con "disabilità grave" o "non autosufficienza" secondo la classificazione del Mod. FC.2 ISEE, oppure di persona affetta da patologia degenerativa, cronica o inaggravante certificata da idonea struttura pubblica;

b) nucleo composto esclusivamente da persona con Amministratore di Sostegno nominato ai sensi della Legge n. 6 del 09 gennaio 2004 e s.m.i.;

c) nucleo composto esclusivamente da persone ultrasettantacinquenni prive di rete parentale, così come definita ai sensi dell'art. 433 del Codice Civile.

Il termine massimo per la sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza è di mesi dodici, rinnovabili una sola volta per il medesimo periodo.

Alla scadenza del periodo fissato dovrà essere effettuata una verifica in merito al rientro del nucleo assegnatario nei parametri stabiliti dalle delibere regionali per la permanenza negli alloggi di ERP. Qualora si accerti che il nucleo assegnatario è rientrato in possesso dei requisiti richiesti, la procedura verrà revocata.

In aggiunta a quanto sopra, il Comune, **in via di prima applicazione** delle disposizioni contenute nella deliberazione della Giunta Regionale n. 894 del 13 giugno 2016, individua, ai sensi dell'art. 30 comma 5° della L.R. 24/2001, i seguenti ed ulteriori casi, in cui la dichiarazione di decadenza può essere sospesa, **per un periodo non superiore a due anni:**

1) l'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa nel caso in cui il nucleo assegnatario, **sempre che si registri in capo al medesimo un superamento del valore del reddito ISEE o del valore del patrimonio mobiliare diviso per la scala di equivalenza ISEE, rispetto ai parametri introdotti dalla DGR 894/2016, pari o inferiore al 20%**, versi in una condizione di fragilità o di vulnerabilità determinata da almeno una delle seguenti condizioni:

a) presenza nel nucleo assegnatario di almeno un componente con "disabilità media" "disabilità grave" o "non autosufficienza" secondo la classificazione del Mod. FC.2 ISEE, oppure di persona affetta da patologia degenerativa, cronica o inaggravante certificata da idonea struttura pubblica;

b) nucleo fra i cui componenti vi sia una persona con Amministratore di Sostegno nominato ai sensi della Legge n. 6 del 09 gennaio 2004 e s.m.i. o tutore;

c) presenza di almeno un componente con età pari o superiore ad anni 65.

- d) presenza di almeno una persona minorenn
- e) nucleo monocomponente

2) l'emissione del provvedimento di decadenza può essere sospesa, a prescindere dalla sussistenza di condizioni di fragilità e vulnerabilità, qualora si registri **un superamento del valore del reddito ISEE o del valore del patrimonio mobiliare diviso per la scala di equivalenza ISEE, rispetto ai parametri introdotti dalla DGR 894/2016, pari o inferiore al 10%.**

La sospensione dell'emissione della dichiarazione di decadenza per i soli casi citati ai punti 1) e 2) è limitata alla prima applicazione dei nuovi limiti per la permanenza nell'Edilizia Residenziale Pubblica, così come definiti dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 894 del 13.06.2016.

Pertanto detta misura si applica esclusivamente nei confronti dei nuclei familiari che risultano legittimamente assegnatari di alloggi ERP alla data di entrata in vigore della Deliberazione di Giunta Regionale n. 894/2016 e cioè alla data del 24.06.2016.

Per stabilire l'ambito soggettivo degli aventi diritto alle misure di mitigazione della sospensiva prevista dalla DGR 894/2016 si applica il parere della Regione PG/2017/0669546 del 19/10/2017: la mitigazione può operare solo nei confronti dei nuclei che risultano aver superato i limiti di reddito nell'ambito dell'accertamento (verifica del reddito applicando i nuovi limiti) effettuato nel 2016, considerata la prima applicazione della medesima DGR n. 894/2016 dopo la sua entrata in vigore.

La sospensione biennale del provvedimento di decadenza non può comunque operare retroattivamente e inizia quindi a decorrere dalla data di entrata in vigore della prima comunicazione all'assegnatario dell'avvio del procedimento di decadenza.

Qualora inoltre il Comune disponga d'ufficio degli elementi che dimostrano che la causa di decadenza non sussiste o è stata rimossa, non avvia il procedimento e procede all'archiviazione d'ufficio.

Al nucleo familiare, **durante il periodo di sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza**, è applicato il canone maggiorato, come di seguito determinato, secondo le modalità di cui all'art. 35, comma 2°, Legge Regionale n. 24 del 2001 e s.m.i., nonché sulla base di quanto specificatamente disposto dal Regolamento Comunale per le determinazioni dei nuovi canoni ERP, approvato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 24/07/2017.

Ricorrendo l'applicazione della sospensione dell'emissione del provvedimento di decadenza per le motivazioni di cui al presente Regolamento, al nucleo familiare assegnatario si applica, durante detto periodo, un canone di locazione corrispondente al canone oggettivo, calcolato secondo le modalità stabilite dalla D.G.R. n. 739 del 31.05.2017, allegato 2), Par. 3) punto c e punto e), maggiorato dell'incremento percentuale massimo (corrispondente al reddito ISEE limite di € 24.016,00) a cui si aggiunge l'ulteriore incremento del 20% con un minimo mensile comunque pari a € 350,00.

Al termine del periodo di sospensione il Comune, se persiste la condizione di superamento del limite di reddito, dichiara la decadenza dall'assegnazione, applicando la disciplina dell'art. 30, Legge Regionale n. 24/2001 oppure in caso contrario, dispone l'archiviazione del procedimento.

Tutte le ipotesi di beneficio di sospensione dall'emanazione del provvedimento di decadenza non trovano applicazione nell'ipotesi di **morosità** nel pagamento del canone di locazione ed oneri accessori. In caso di morosità sopravvenuta dopo l'emanazione del provvedimento di sospensione, si procederà alla revoca del provvedimento stesso e all'adozione del provvedimento di decadenza.

6.2 – sottrazione dell'alloggio dal patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (art. 20 comma 6 L.R. n. 24/2001)

Il Comune con riferimento al nucleo per il quale si è registrato il superamento dei limiti per la permanenza come sopra indicati, per evitare pronunce di decadenza ritenute non sostenibili, può sottrarre temporanea-

mente l'alloggio assegnato dal patrimonio di ERP, in applicazione dell'art. 20, comma 6° della L.R. n. 24 del 2001 e s.m.i.

In tali casi al nucleo familiare è applicato il canone di riferimento a seconda della classificazione che verrà data all'alloggio di residenza così sottratto dall'ERP.

La predetta misura è applicabile esclusivamente in fase di prima attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 894 del 2016 e con riferimento ai nuclei risultanti in condizione di decadenza per effetto dell'entrata in vigore dei nuovi limiti per la permanenza nell'ERP (DGR 894/2016) e nel rispetto delle condizioni e delle modalità indicate nel presente Regolamento.

I nuclei che possono beneficiare della presente misura di mitigazione devono, in ogni caso, trovarsi in una condizione di fragilità o vulnerabilità così come meglio definita nell'art. 6.1 del presente Regolamento.

La presente azione di mitigazione risulta altresì applicabile, decorso il biennio di sospensione dell'emissione del provvedimento amministrativo di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio popolare di cui al precedente art. 6.1, qualora ovviamente permangano in capo al nucleo le condizioni di vulnerabilità e fragilità che hanno determinato la sospensiva.

Qualora il numero degli alloggi comunali di differente natura che possono essere utilizzati per attivare la presente misura di mitigazione, nonché per assicurare il rispetto del principio di equivalenza di cui all'art. 20 comma 6° della L.R. 24/2001 e s.m.i., fosse insufficiente rispetto al numero dei nuclei familiari con le caratteristiche sopra descritte, si provvederà alla conversione degli alloggi di ERP del caso, con priorità a quelli assegnati a nuclei familiari con il reddito ISEE vigente più basso, a concorrenza degli alloggi comunali disponibili a detto fine.

6.3 – Percorsi di accompagnamento

L'Amministrazione Comunale, in tutti i casi in cui viene pronunciata la dichiarazione di decadenza, può prevedere il coinvolgimento, anche in via sperimentale, delle agenzie/società per l'affitto o Agenzie per l'abitare, al fine di rendere più agevole il passaggio per i nuclei interessati dal sistema dell'ERP al libero mercato.

Ricorrendone i requisiti previsti dai corrispondenti regolamenti, il nucleo decaduto può ricorrere alle varie tipologie di prestazioni sociali attivate a supporto dell'abitare.