

proposta di regolamento n. 13/08

a iniziativa della Giunta regionale
presentata in data 30 luglio 2008

CRITERI PER IL CALCOLO DEI CANONI LOCATIVI DEGLI ALLOGGI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA
ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 20 QUATERDECIES
DELLA LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE 2005, N. 36

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE

Vista la legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative);

Considerato che l'articolo 20 quaterdecies della suddetta l.r. 36/2005 prevede l'adozione di un regolamento per disciplinare i criteri del calcolo del canone di locazione degli alloggi di ERP sovvenzionata;

Vista la proposta della Giunta regionale;

Visto il parere favorevole di cui all'articolo 16, comma 1, lettera d), della l.r. 15 ottobre 2001, n. 20 in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità del Dirigente del servizio go-

verno del territorio, mobilità ed infrastrutture, nonché l'attestazione dello stesso che dalla deliberazione non deriva né può comunque derivare un impegno di spesa a carico della Regione, resi nella proposta della Giunta regionale;

Visto l'articolo 35 dello Statuto regionale;

D E L I B E R A

di approvare l'allegato regolamento regionale concernente: "Criteri per il calcolo dei canoni locativi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. Attuazione dell'articolo 20 quaterdecies della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36".

REGOLAMENTO REGIONALE CONCERNENTE:

CRITERI PER IL CALCOLO DEI CANONI LOCATIVI**DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA.****ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 20 QUATERDECIES DELLA LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE 2005, N. 36****Art. 1***(Oggetto)*

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di calcolo dei canoni locativi degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (ERP), in attuazione e secondo i principi di cui al capo IV del titolo III della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative).

2. Il sistema di calcolo del canone è commisurato al valore degli immobili e alla capacità economica dell'assegnatario valutata con i parametri stabiliti ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizione dei criteri unificati di valutazione della situazione dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449).

Art. 2*(Valore dell'immobile - Canone oggettivo)*

1. Il valore degli immobili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata viene determinato in relazione a parametri oggettivi ed è pari al prodotto della superficie convenzionale (SC) moltiplicata per il valore unitario di mercato (VUM).

2. Il canone oggettivo degli immobili è pari al prodotto tra il valore dell'immobile di cui al comma 1 e il tasso di rendimento sul valore dell'immobile medesimo pari al 3,85 per cento.

Art. 3*(Superficie convenzionale)*

1. La superficie convenzionale degli alloggi è data dalla somma dei seguenti parametri:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune, che, qualora non quantificata, è stabilita forfaitariamente in 8 metri quadrati;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo dell'assegnatario, fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

2. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) del comma 1 si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

3. La superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70 è ridotta del 30 per cento.

Art. 4*(Valore unitario di mercato)*

1. Per individuare il valore unitario di mercato si fa riferimento alla media aritmetica dei valori, massimo e minimo, pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio per gli immobili di stato conservativo normale, applicando le tabelle di conversione catastale, tipologica e di stato conservativo, allegate al presente regolamento (Allegato A).

2. La media aritmetica dei valori di cui al comma 1 viene calcolata assumendo la media dei valori minimi e massimi disponibili alla data di stipula del contratto locativo, rilevati nelle diverse microzone di ciascun Comune.

3. Al valore di cui al comma 2 si applicano i seguenti coefficienti moltiplicatori correttivi:

- a) dotazione di pertinenze:
 - 1) nessuna: 0,80;
 - 2) una pertinenza tra posto auto condominiale, cantina, soffitta, balcone, area scoperta in uso esclusivo: 0,90;
 - 3) due o più pertinenze tra quelle descritte al numero 2), ovvero posto auto coperto in uso esclusivo: 1,00;
 - 4) autorimessa autonoma in aggiunta ad almeno una delle pertinenze di cui ai numeri 2) e 3): 1,10;
- b) stato di conservazione:
 - 1) normale: 1,00;
 - 2) mediocre: 0,80;
 - 3) scadente: 0,60;
- c) livello di piano:
 - 1) seminterrato / oltre il III piano senza ascensore: 0,80;
 - 2) terreno / oltre il II piano senza ascensore: 0,90;
 - 3) altri piani: 1;

- d) impianto termico:
- 1) assenza di impianto fisso: 0,80;
 - 2) impianto centralizzato: 0,90;
 - 3) impianto autonomo o contabilizzato: 1;
- e) vetustà calcolata a partire dalla data del rilascio del certificato di agibilità o, qualora manchi, dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione:
- 1) ultimi 10 anni: 1,00;
 - 2) da 11 a 20 anni: 0,90;
 - 3) da 21 a 30 anni: 0,80;
 - 4) da 31 a 50 anni: 0,75;
 - 5) oltre 50 anni: 0,70.

4. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, di cui al comma 3, lettera b), si tiene conto dei seguenti elementi:

- a) propri dell'unità immobiliare:
- 1) pavimenti;
 - 2) pareti e soffitti;
 - 3) infissi;
 - 4) impianto elettrico;
 - 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
 - 6) impianto di riscaldamento;
- b) comuni:
- 1) accessi, scale e ascensore;
 - 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

5. Lo stato di conservazione dell'immobile, di cui al comma 3, lettera b), si considera:

- a) mediocre: qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 4, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare;
- b) scadente: qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui al comma 4, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

6. Lo stato dell'immobile si considera, in ogni caso, scadente se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

7. In caso di integrale ristrutturazione dell'immobile la vetustà di cui al comma 3, lettera e), riparte da zero.

Art. 5

(Fasce di capacità economica degli assegnatari)

1. Ai fini del presente regolamento vengono individuate le seguenti fasce di valore ISEE nelle quali collocare gli assegnatari:

- a) fascia di protezione sociale (Fascia A): valore ISEE non superiore all'importo di n. 1,5 assegni sociali INPS. A tale fascia possono acce-

dere solo gli assegnatari con valore ISEE composto da: lavoro dipendente o assimilato; lavoro non dipendente a carattere occasionale; pensione; percepito per trattamento di cassaintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione; sussidi assistenziali; assegno del coniuge separato o divorziato; rendite immobiliari e redditi da patrimonio purché complessivamente non superiori a euro 500,00;

- b) fascia di permanenza nell'assegnazione (Fascia B):
- 1) valore ISEE non superiore all'importo di n. 2 assegni sociali INPS (Fascia B1);
 - 2) valore ISEE non superiore all'importo di n. 3 assegni sociali INPS (Fascia B2);
 - 3) valore ISEE non superiore al doppio del limite di reddito stabilito per l'accesso (Fascia B3);
- c) fascia di decadenza (Fascia C): valore ISEE superiore al doppio del limite di reddito stabilito per l'accesso.

2. In ogni caso il valore ISEE è diminuito del 20 per cento per le famiglie monopersonali, titolari di redditi previsti per la Fascia A.

Art. 6

(Calcolo del canone locativo)

1. Per procedere al calcolo del canone locativo vengono individuati i seguenti coefficienti moltiplicatori di abbattimento del canone oggettivo:

- a) 0,50 per le famiglie collocate nella Fascia A di valore ISEE;
- b) 0,55 per le famiglie collocate nella Fascia B1 di valore ISEE;
- c) 0,65 per le famiglie collocate nella Fascia B2 di valore ISEE;
- d) 0,85 per le famiglie collocate nella Fascia B3 di valore ISEE.

2. Per le famiglie collocate nella Fascia A, l'incidenza del canone sul valore ISEE non può superare il valore del 18 per cento, salvo l'importo minimo di canone locativo stabilito ai sensi dell'articolo 7.

3. I locatari collocati nella Fascia C corrispondono un canone locativo pari al canone oggettivo, calcolato ai sensi degli articoli 2, 3 e 4, maggiorato del 20 per cento.

4. A decorrere dalla data di dichiarazione di decadenza e fino al rilascio dell'alloggio viene applicato un corrispettivo di concessione d'uso pari al canone oggettivo e comunque non inferiore al limite minimo previsto all'articolo 7 per la Fascia C.

Art. 7

(Limiti minimi e massimi di canone locativo)

1. In relazione alle fasce di capacità economica di appartenenza vengono stabiliti i seguenti limiti minimi e massimi:

- a) per la Fascia A:
 - 1) canone mensile minimo 30,00 euro, aggiornato annualmente con gli indici ISTAT secondo quanto disposto all'articolo 8, comma 3;
 - 2) canone mensile massimo pari al 18 per cento del limite massimo della relativa fascia di capacità economica;
- b) per le Fasce B1, B2 e B3 il canone mensile minimo e il canone mensile massimo sono determinati in misura rispettivamente del 10 e del 20 per cento del limite massimo della relativa fascia di capacità economica;
- c) per la Fascia C il canone mensile minimo o corrispettivo di concessione d'uso minimo è pari al canone mensile minimo previsto per la Fascia B3, maggiorato del 30 per cento.

2. Per gli assegnatari appartenenti alle Fasce A e B di capacità economica, il canone locativo non può essere superiore al canone oggettivo calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 2.

3. In nessun caso il canone di locazione può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. Legge finanziaria 2004).

Art. 8

(Aggiornamento annuale del canone locativo)

1. Gli enti gestori degli alloggi annualmente, entro trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per la denuncia IRPEF, richiedono agli assegnatari la documentazione anagrafica e fiscale necessaria per la collocazione dei medesimi nelle fasce di capacità economica di cui all'articolo 5 e per il conseguente calcolo del canone dovuto dal primo gennaio dell'anno successivo, nonché la documentazione volta ad accertare il possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione dell'alloggio.

2. Gli ERAP predispongono unitariamente i modelli che gli assegnatari sono tenuti a utilizzare per la trasmissione dei dati di cui al comma 1, da effettuare entro trenta giorni dalla richiesta.

3. Il canone di locazione viene aggiornato dall'ente gestore, a decorrere dal primo gennaio di ogni anno, in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati registrato nel mese di settembre dell'anno precedente.

Art. 9

(Riduzione del canone locativo)

1. L'assegnatario può richiedere in corso d'anno la rideterminazione provvisoria del canone locativo qualora il valore ISEE subisca una modifica che comporti una riduzione del canone locativo pari ad almeno il 30 per cento.

2. Alla richiesta, compilata su appositi modelli predisposti dagli enti gestori, viene allegata la nuova certificazione ISEE e la documentazione attestante le motivazioni.

3. L'ente gestore, compiute le necessarie verifiche e accertamenti, dispone la rideterminazione provvisoria del canone locativo a decorrere dal mese successivo a quello della richiesta e fino al successivo aggiornamento annuale del canone di locazione per l'eventuale conguaglio.

Art. 10

(Attribuzione d'ufficio della fascia di capacità economica)

1. Qualora l'assegnatario ometta l'invio della documentazione di cui all'articolo 8 entro il termine del 31 ottobre ovvero, qualora la documentazione inviata appaia palesemente inattendibile, l'ente gestore provvede ad apposita comunicazione ai competenti uffici finanziari per i dovuti accertamenti volti alla determinazione dell'effettiva capacità economica dell'interessato.

2. In attesa dell'esito degli accertamenti l'assegnatario viene inserito nella fascia di capacità economica immediatamente superiore rispetto a quella dichiarata ovvero, in mancanza, a quella immediatamente superiore a quella dell'anno precedente ovvero, in mancanza, nella Fascia C.

3. La presentazione tardiva della documentazione non comporta alcun conguaglio del canone a favore dell'assegnatario, salva l'ipotesi in cui questi risulti appartenere alla Fascia A.

Art. 11

(Disposizioni transitorie e finali)

1. Qualora l'applicazione del presente regolamento comporti aumenti del canone superiori al 100 per cento rispetto all'importo calcolato sulla base dei criteri vigenti alla data di entrata in

vigore del regolamento medesimo, in fase di prima applicazione l'incremento del canone viene richiesto dall'ente gestore nella misura del 50 per cento.

2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica alle famiglie assegnatarie collocate in Fascia C ovvero per aumenti inferiori, come valore assoluto, ad euro 50,00.

Allegato A
(Articolo 4, comma 1)

Tablelle di conversione

Tabella 1 - Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI

Le categorie catastali delle unità immobiliari (colonna 1) trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (colonna 2). Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore risultante dalla media aritmetica calcolata ai sensi dell'articolo 4 del presente regolamento, moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (colonna 3).

Tabella 2 - Conversione della tipologia edilizia OMI in caso di quotazione mancante

In mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima di cui alla tabella 1. La tabella 2 riporta i coefficienti correttivi per le conversioni da una tipologia edilizia OMI superiore ad una inferiore. Laddove si rendesse necessario convertire una tipologia edilizia OMI inferiore in una superiore, occorrerà invertire di segno l'operazione (ad es. x 1,20 anziché : 1,20). In caso di passaggi multipli, i coefficienti correttivi vengono cumulati.

Tabella 3 - Conversione livello di stato manutentivo

I coefficienti correttivi previsti nella presente tabella si applicano nel caso in cui i valori, minimo e massimo, pubblicati dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del territorio, si riferiscano a livelli di "stato conservativo" diversi da quello "normale".

Tabella 1 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)

1		2	3
Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazioni di tipo signorile	Abitazioni signorili	—
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	—
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	—
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	: 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	: 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	: 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50

Tabella 2 (Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante)

1	2	3
Tipologia edilizia OMI	Tipologia edilizia OMI	Coefficiente correttivo
DA:	A:	
Abitazioni signorili	Ville e villini	—
Ville e villini	Abitazioni civili	: 1,20
Abitazioni civili	Abitazioni tipiche	—
Abitazioni tipiche	Abitazioni economiche	: 1,20
Box	Posto auto coperto	: 1,20
Posto auto coperto	Posto auto scoperto	: 1,20

Tabella 3 (Conversione del livello di stato conservativo)

Stato conservativo	Stato conservativo	Coefficiente correttivo
DA:	A:	
Ottimo	Normale	: 1,30
Scadente	Normale	X 1,30

Esempio applicativo tabella 1

Ipotesi: unità immobiliare di categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare)

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazione economica

Quotazione:

valore di mercato (OMI) minimo: x

valore di mercato (OMI) massimo: y

media aritmetica $(x + y) : 2$

coefficiente (tabella 1): 1,05

RISULTATO DELLA CONVERSIONE $(x + y) : 2 : 1,05$

Esempio applicativo tabella 2

Ipotesi: unità immobiliare di categoria catastale A/4 (abitazione di tipo popolare)

Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazione economica

Quotazione mancante

Tipologia edilizia OMI più prossima censita: abitazione civile

valore di mercato (OMI) minimo: x

valore di mercato (OMI) massimo: y

media aritmetica $(x + y) : 2$

coefficiente (tabella 1): 1,05

coefficiente (tabella 2): 1,20

RISULTATO DELLA CONVERSIONE