

PAOLA

Div. Politiche della Casa

N. 64 REG. G.C.
N. 69 Prop. Del.



COMUNE DI BERGAMO

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Adeguamento dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, di proprietà comunale, secondo i disposti della legge regionale 8 novembre 2007 n. 27.....

VERBALE DELLA DELIBERAZIONE ASSUNTA DALLA GIUNTA COMUNALE NEL
GIORNO **21 febbraio 2008**

PRESIDENTE

avv. Roberto Bruni

		Pres	Ass			Pres	Ass
Sorti Ebe	V. Sindaco	sì		Grossi dott. Valter	Assessore	sì	
Amorino Fausto	Assessore	sì		Guerini prof. Dario	"	sì	
Carnevali Elena	"	sì		Macario Francesco	"	sì	
Cattaneo Maddalena	"	sì		Nespoli prof.ssa Silvana	"	sì	
Fornoni arch. Carlo	"	sì		Piffari Sergio	"	sì	
Fusi dott. Enrico	"	sì		Rustico Fabio	"	sì	

E' presente il Sindaco avv. Roberto Bruni

Sono presenti Assessori n.....12.....

Sono assenti Assessori n.....=.....

Partecipa il Segretario Generale dott. Angelo Brolis

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta dell'Assessore all'Edilizia Privata ed alle Politiche della Casa, che costituisce parte integrante del presente provvedimento.

Visti i pareri favorevoli espressi sulla suddetta proposta di deliberazione rispettivamente dal responsabile del servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'art. 27 c. 2 dello Statuto comunale.

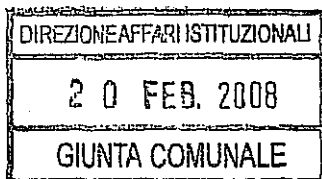
Visto l'art. 48 del D. Lgs. 267/2000.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio.

Ad unanimità dei voti espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) Di adeguare i canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. di proprietà comunale a canone sociale ed ad equo canone, secondo i disposti della L.R. n. 27/2007, con decorrenza retroattiva e a produrre effetti dal 01/01/2008.
- 2) Di adeguare con il primo ruolo disponibile, per gli inquilini già collocati in fascia A) – area della protezione – il canone di locazione dell'alloggio fissandolo in Euro 20,00 al mese, con decorrenza 01/01/08.
- 3) Di mantenere il canone di locazione delle autorimesse di proprietà comunale, come già stabilito dalla Giunta Comunale in data 03/07/2007, in Euro 40,00/mq (riferito all'anno 2006) più indice Istat.
- 4) Di adeguare, in mancanza di redditi certi, i valori delle situazioni economiche delle famiglie a quanto determinato dall'ISTAT sul rapporto annuale delle soglie minime della soglia di povertà.
- 5) Di includere per i motivi di cui in proposta, nell'applicazione della L. 27/2007, lo stabile di proprietà comunale di Via Novelli n. 10.
- 6) Di istituire con successivo provvedimento una Commissione Fondo Solidarietà.



DIREZIONE: "TERRITORIO E AMBIENTE"
DIVISIONE: "POLITICHE DELLA CASA"

Bergamo, lì 17.02.2008

Piazza Matteotti, 27 - 24122 Bergamo
Segreteria: tel. 035/399.322 - fax. 035/399.032

Alla Giunta Comunale
SEDE

N. 63/5 PROP. DEL

VII. 14/F0005-08

OGGETTO: Adeguamento dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, di proprietà comunale, secondo i disposti della legge regionale 8 novembre 2007 n°27

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso:

Il Regolamento regionale n°1/2004, come successivamente integrato e modificato, disciplina l'assegnazione in locazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.).

Il canone di locazione di detti alloggi è regolamentato dall'art.31 – comma 11) che rimanda al titolo IV della L.R. n°91/1983 e che fissa i criteri per la sua determinazione e applicazione.

In data 08/11/2007, con pubblicazione in data 13/11/2007, il Consiglio Regionale ha approvato la Legge n. 27 "Criteri generali per la determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio". Sono soggette alle disposizioni della precitata legge tutte le unità abitative di e.r.p. (sia a canone sociale, sia ad equo canone). La stessa legge sancisce i criteri generali per la determinazione dei canoni di affitto:

- rispetto del principio di sopportabilità del canone da parte dell'inquilino;
- sostenibilità economica del sistema di e.r.p.;
- ripartizione degli inquilini in quattro aree di appartenenza, in base alle quali saranno determinati i rispettivi canoni di locazione.

Il canone viene determinato sulla base delle caratteristiche dell'unità abitativa (5% del valore locativo e non più sulla base dell'equo canone di cui alla L. n°392/78), della sua ubicazione, del suo stato manutentivo, nonché sulla base della condizione economica del nucleo familiare (reddito ISEE e non reddito fiscalmente imponibile). Nell'ambito della condizione economica del nucleo familiare vengono individuate quattro aree di appartenenza:

- a) area della protezione, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000 euro. In tale area, fino a 8.000 euro ISEE-ERP, rientrano i nuclei familiari con reddito imponibile derivante esclusivamente o prevalentemente da pensione o da lavoro dipendente od assimilato, ivi compresi i redditi percepiti ai sensi della legge 14 febbraio 2003, n°30 (Delega al Governo in materia di occupazione e mercato del lavoro) e del decreto legislativo 10 settembre 2003, n°276

(Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n°30) o da sussidi erogati da enti pubblici o di assistenza o beneficenza legalmente riconosciuti;

- b) area dell'accesso, per i nuclei con ISEE-ERP da 9.001 a 14.000 euro;
- c) area della permanenza, per i nuclei con ISEE-ERP da 14.001 a 28.000 euro;
- d) area della decadenza, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28.000 euro; in deroga a questa indicazione, qualora il nucleo familiare assegnatario abbia ISEE-ERP superiore a 28.000 euro, risulti residente nella stessa unità abitativa da più di trenta anni e sia composto soltanto da persone di età superiore ai sessantacinque anni, il nucleo familiare assegnatario è inserito nell'area della permanenza specificata alla precedente lettera c.

In base alla condizione economica il canone viene così individuato:

- a) i nuclei collocati nell'area della protezione, con un ISEE-ERP inferiore a 4.000 euro, corrispondono il canone minimo di €. 20,00 (venti)/mese. I nuclei collocati nell'area di protezione con un ISEE-ERP superiore a 4.000 euro e inferiore a 9.000 euro corrispondono un canone in una misura non superiore al 36% del valore locativo dell'unità abitativa. Per tutti i nuclei familiari in area di protezione, il canone di locazione non può essere superiore ad un'incidenza compresa tra il 14% e il 16 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso;
- b) i nuclei collocati nell'area dell'accesso corrispondono un canone in una misura compresa fra il 43 per cento e il 61 per cento del valore locativo dell'unità abitativa. Per i nuclei familiari in area dell'accesso, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 20% dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 70 euro;
- c) i nuclei collocati nell'area della permanenza corrispondono un canone in una misura compresa fra il 66% e il 110% per cento del valore locativo dell'unità abitativa. Per i nuclei familiari in area della permanenza, il canone di locazione non può essere superiore ad un'incidenza del 22% dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 120 euro;
- d) i nuclei collocati nell'area della decadenza corrispondono un canone determinato ai sensi della lettera c), maggiorato di una percentuale fissata dall'ente proprietario in relazione ai valori di mercato; ai fini della determinazione di tale canone non si tiene conto dell'incidenza sull'ISE-ERP del nucleo familiare.

I contratti disciplinano in maniera autonoma e distinta la locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali, applicando i prezzi di mercato. La presente disposizione si applica anche ai contratti già in essere, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile.

La L.R. n°27/2007 prevede inoltre che i Comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale e abitativa, e le ALER forniscano un sostegno economico a favore degli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'ente proprietario, istituendo a tal fine, senza oneri, una specifica Commissione, che valuti la possibilità di concedere un contributo di solidarietà sulla base di un fondo appositamente costituito. La Commissione determina gli interventi economici da effettuare in base alle risorse congiuntamente conferite dal Comune e dall'ente proprietario. A tal fine gli enti proprietari presentano alla Commissione il rendiconto delle spese relative ai servizi effettivamente prestati.

Per detti interventi di sostegno si provvede:

- a) con le risorse dell'ente proprietario derivate dalla locazione di immobili per uso diverso da quello di patrimonio ERP quali negozi, autorimesse e laboratori, al netto delle quote di amministrazione e manutenzione nonché degli oneri fiscali;
- b) con le risorse del Comune sulla base della verifica dei casi di bisogno, tenendo conto degli interventi attuati nell'ambito delle politiche sociali comunali ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Comuni ed enti proprietari possono concordare misure strutturali di sostegno per particolari situazioni di disagio accertato dai servizi sociali del comune.

Considerato che:

l'art. 11 – norme transitorie) della L.R. n°27/2007 prevede che:

- La determinazione dei canoni per quanti sono assegnatari al momento dell'entrata in vigore della legge produce effetti a decorrere dal 1 gennaio 2008.
- Entro la stessa data del 1 gennaio 2008 gli enti proprietari aggiornano:
 - a) l'anagrafe dell'utenza secondo l'ISEE –ERP di cui all'articolo 3, comma 3;
 - b) l'anagrafe del patrimonio al fine di verificare le valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile.

In fase di prima applicazione e fino al 31 dicembre 2010, al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone di locazione, l'aumento medio dei canoni derivante dall'applicazione della presente legge, non può essere superiore a:

- a) 23 per cento per i nuclei familiari collocati in area di protezione fatto salvo il canone minimo di cui al comma 5 dell'articolo 3;
- b) 28 per cento per i nuclei familiari collocati in area dell'accesso;
- c) 37 per cento per i nuclei familiari collocati in area della permanenza.

Nel caso l'aumento medio, derivante dall'applicazione della presente legge, sia superiore, gli enti proprietari provvedono a ridurre proporzionalmente i canoni, fino a concorrenza delle percentuali d'incremento medio sopra indicate.

In considerazione dei tempi strettissimi, imposti dalla legge regionale, che non hanno consentito l'effettuazione dell'anagrafe dell'utenza e dell'anagrafe del patrimonio nei termini stabiliti (31/12/2007), al fine di applicare i nuovi canoni con decorrenza 01/01/2008, occorre programmare e definire con urgenza una serie di azioni per adempiere agli obblighi di legge, indicando presumibilmente nel 30/06/2008 il termine ultimo dell'aggiornamento delle due anagrafi, con conseguente recupero retroattivo dei canoni dovuti a partire dal 01/01/2008, comunicando nel frattempo agli inquilini interessati gli effetti della nuova normativa. A tal fine, coinvolte le altre Direzioni interessate, con distinti provvedimenti dirigenziali, si sta programmando un censimento dello stato manutentivo del patrimonio di e.r.p., attraverso l'affidamento di un incarico esterno, da svolgere in tempi strettissimi, per completare i dati tecnici di base necessari per effettuare poi i calcoli dei singoli canoni di locazione.

Espletato nell'ultimo periodo un confronto con i sindacati di categoria (S.u.n.i.a. – S.i.c.e.t. – U.n.i.a.t.), a titolo informativo e apporto collaborativo, è emerso da parte delle associazioni un invito all'Amministrazione comunale a limitarsi in fase transitoria ad adeguare i soli canoni minimi (inquilini in fascia di protezione), rinviando l'adeguamento per gli altri inquilini una volta completate l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio ed ipotizzando poi una serie di rateizzazioni per i conguagli più gravosi.

A seguito di informativa in data 07/02/2008 n. 10011791, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole all'adeguamento dei canoni di locazione degli inquilini in fascia di protezione ai quali, al fine di evitare dei conguagli gravosi, verrà applicato, con il primo ruolo utile, il canone minimo di 20 euro mensili con decorrenza 1/01/08, come previsto dalla norma regionale. Relativamente ai box la Giunta ha confermato l'indicazione di mantenere il canone già stabilito in precedenza pari ad €. 40,00/mq (riferito all'anno 2006), indicizzato Istat. Per i restanti inquilini, l'indirizzo è stato quello di non prevedere aumenti percentuali nella fase transitoria, in attesa che venga completata l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio e che venga ridefinito di conseguenza il canone sulla base dei nuovi criteri di calcolo, dopo di che il conguaglio verrà effettuato con il primo ruolo utile e con applicazione del canone così definito con decorrenza 1/01/08, come previsto dalla legge regionale.

In sede di anagrafe dell'utenza, come indicato dall'art.3 della L.R. n°27/07 e come precisato nei suoi criteri applicativi, si renderà opportuno introdurre il concetto di soglia di povertà. In tal senso, in mancanza di redditi certi, le dichiarazioni sostitutive relative alla situazione economica delle famiglie in ogni caso devono dimostrare una loro congruità, anche in rapporto al numero dei componenti. A tal fine l'ISTAT pubblica annualmente il rapporto sulla povertà in Italia, in particolare considera che al di sotto di un certo valore economico, la famiglia risulta sicuramente povera. Le situazioni economiche presentate dalle famiglie in sede di domanda di accesso per l'e.r.p. e in sede di anagrafe dell'utenza non devono avere valori sensibilmente inferiori a quelli pubblicati dall'ISTAT. Le situazioni economiche che non rientrano in questi valori comportano la segnalazione alla Guardia di Finanza, il mancato accesso alla graduatoria, l'annullamento dell'assegnazione e la decadenza, in caso di assegnazione già in essere, ai sensi dell'art. 18-lett. h) del R.R. n° 1/04.

Per l'anno 2006, anno di riferimento dell'anagrafe dell'utenza a cui verrà dato corso, la scala di equivalenza e delle linee di povertà relativa per l'ampiezza della famiglia secondo il rapporto ISTAT è il seguente:

NR. COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	COEFFICIENTI	LINEA DI POVERTA' MESE	LINEA DI POVERTA' ANNO	DEROGA PER NUCLEI SEGUITI DAI SERVIZI SOCIALI (80% linea poverta')
1	0,6	582,20	6.986,40	5.589,12
2	1	970,34	11.644,08	9.315,26
3	1,33	1.290,55	15.486,60	12.389,28
4	1,63	1.581,65	18.979,80	15.183,84
5	1,90	1.843,65	22.123,80	17.699,04
6	2,16	2.095,93	25.151,16	20.120,93
7	2,40	2.328,82	27.945,84	22.356,67

Particolari situazioni seguite dai Servizi Sociali possono derogare del 20% rispetto a quanto previsto nel rapporto ISTAT, come stabilito dall'art.7 della L.R. n°27/07.

Secondo il disposto della legge regionale tutti gli alloggi di e.r.p., ivi compresi quelli ad equo canone, sono soggetti alla nuova normativa in materia di calcolo del canone e pertanto agli inquilini assegnatari verrà applicato un canone secondo le fasce di attestazione ISEE-ERP, mentre il canone del box andrà calcolato a parte.

Si ritiene di includere nell'applicazione della norma sopracitata anche gli alloggi di proprietà comunale di Via Novelli n. 10, immobili già oggetto di lascito all'Amministrazione comunale da parte dell'ing. Enrico Gervasoni e vincolati, in sede di lascito, all'applicazione dell'equo canone per venticinque anni dalla data del 20/10/1989 per l'erogazione di borse di studio a favore di studenti universitari, data di accettazione del legato da parte del Consiglio Comunale. In tal senso si ritiene infatti che la nuova norma regionale non danneggi né l'erogazione delle borse di studio agli studenti né l'applicazione di un canone concordato come previsto dalla normativa vigente.

Tutto ciò premesso:

Visto il R.R. n°1/2004

Vista la L.R. n°27/2007

Visto il D. Lgs. n°267/2000

SI PROPONE

- 1) di adeguare i canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. di proprietà comunale a canone sociale ed ad equo canone, secondo i disposti della L.R. n°27/2007, con decorrenza retroattiva e a produrre effetti dal 1/01/2008;
- 2) di adeguare con il primo ruolo disponibile, per gli inquilini già collocati in fascia A) – area della protezione – il canone di locazione dell'alloggio fissandolo in €. 20,00 al mese, con decorrenza 1/01/08;
- 3) di mantenere il canone di locazione delle autorimesse di proprietà comunale, come già stabilito dalla Giunta Comunale in data 03/07/2007, in €. 40,00/mq (riferito all'anno 2006) più indice Istat;
- 4) di adeguare, in mancanza di redditi certi, i valori delle situazioni economiche delle famiglie a quanto determinato dall'ISTAT nel rapporto annuale delle soglie minime della soglia di povertà;
- 5) di includere per i motivi di cui in proposta, nell'ambito di applicazione della L.R. n°27/07 anche lo stabile di proprietà comunale di Via Novelli n. 10;
- 6) di istituire con successivo provvedimento una Commissione Fondo Solidarietà.

IL DIRIGENTE
DELLA DIVISIONE POLITICHE DELLA CASA
arch. Massimo Casanova

IL RESPONSABILE
DELLA DIVISIONE POLITICHE DELLA CASA
arch. Gianluca Della Mea

Visto di coerenza con il PEG
Il Responsabile di Direzione
arch. Dario Tadè

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA
ED ALLE POLITICHE DELLA CASA
Francesco Macario

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente

f.to: avv. Roberto Bruni

Il Segretario Generale

f.to: dott. Angelo Brolis

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E TRASMISSIONE

La suesesa deliberazione:

☒ viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

☒ E' stata comunicata in data odierna ai Capigruppo consiliari.

Bergamo li.....**5 marzo 2008**.....

Il Segretario Generale

.....F.to Dott. Angelo Brolis.....

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data.....**16 MAR. 2008**.....

☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile

☒ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Bergamo li**17 MAR. 2008**.....

Il Segretario Generale

F.to Dott. Angelo Brolis

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Bergamo li.....