

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 1180 del 06 agosto 2019

Legge regionale n. 39/2017 e Regolamento regionale n. 4/2018. Istituzione presso le ATER di un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA) delle problematiche emerse nell'applicazione delle nuove norme regionali in materia di determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

[Edilizia abitativa]

Note per la trasparenza:

Con il presente provvedimento si dispone l'istituzione, presso ciascuna Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale, di un Nucleo Tecnico di Analisi, sotto il coordinamento del Presidente dell'Azienda e la responsabilità del Direttore della singola ATER, con la partecipazione inoltre di un rappresentante del Comune interessato, al fine di esaminare le problematiche riscontrate nella prassi operativa in tema di determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia e di formulare, entro il 30 settembre 2019, all'Amministrazione regionale - che sul tema sentirà il Tavolo tecnico di monitoraggio istituito con DGR n. 1985/18 e, per Venezia centro storico ed isole, anche il Tavolo sull'ERP costituito con DGR n. 575/19 - eventuali proposte di modifica della disciplina legislativa e/o regolamentare di cui alla L.R. n. 39/17 e Regolamento regionale n. 4/18 in tema di canoni.

L'Assessore Manuela Lanzarin riferisce quanto segue.

Con legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata riformulata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

Con l'introduzione della suddetta normativa è stato portato a termine il processo di riordino organico e complessivo della disciplina regionale in materia. Materia che, ferma all'assetto di cui alla normativa del 1995 e del 1996, era disciplinata in modo assolutamente inadeguato sia, quanto a "domanda" dei nuclei familiari, all'attuale contesto socio-economico del Veneto, che, quanto ad "offerta" di alloggi, alla drastica riduzione di alloggi sociali dovuta all'assenza di fondi statali, specie a causa del venir meno dei contributi ex Gescal, per la realizzazione di alloggi di edilizia c.d. "sovvenzionata". Le nuove norme intervengono in particolare, visto l'incremento della domanda e la scarsità di offerta di nuovi alloggi, sul tasso di rotazione dei beneficiari, garantendo un ricambio delle famiglie in stato di bisogno e l'introduzione dei principi di equità e sopportabilità per il nucleo familiare assegnatario, nonché di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

In considerazione delle varie segnalazioni pervenute a seguito dell'applicazione dei nuovi canoni, alcune, peraltro, non corrispondenti a quanto dettato dalle norme della citata L.R. n. 39/2017 e Regolamento n. 4/2018, va ricordato che tali atti non riguardano solo i canoni, ma tutta la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. A tale riguardo, si ritiene preliminarmente opportuno ricordare sinteticamente alcuni degli aspetti di più significativa innovazione introdotti nei principi legislativi di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica:

- la previsione, ai fini della partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP, dell'ulteriore requisito della residenza anagrafica da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, nel Veneto;
- l'accesso alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi ERP e calcolo dei canoni - per i quali sono stati introdotti dei principi di equità e sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario -, sulla base di uno specifico indicatore di situazione economica (ISE-ERP) ed uno specifico indicatore di situazione economica equivalente (ISEE-ERP) che consentono un'adeguata analisi della situazione reddituale e patrimoniale del soggetto. La scelta di abbandonare il tradizionale criterio del "solo reddito", inattendibile come presupposto delle prestazioni di welfare, a favore dello specifico indicatore di situazione economica equivalente risponde ad una esigenza di equità, evitando che delle agevolazioni possano avvantaggiarsi soggetti che, pur dichiarando redditi contenuti, dispongono di significative risorse finanziarie, a detrimento di persone e nuclei familiari in condizione di maggior disagio economico;
- la conversione dei contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine, al fine di intervenire positivamente sul tasso di rotazione dei beneficiari, garantendo un adeguato e non procrastinabile ricambio delle famiglie in stato di bisogno nel sistema regionale ERP;
- la definizione di una disciplina più puntuale della fattispecie dell'ospitalità temporanea, prevedente tanto l'indennità di occupazione, per periodi di ospitalità autorizzata superiori a trenta giorni e comunque non eccedenti i due anni, quanto

- l'applicazione di una sanzione pecuniaria, sia in caso di omessa comunicazione di ospitalità, sia in caso di ospitalità non autorizzata che risponde ad ipotesi di cessione parziale dell'alloggio, comportante la decadenza dall'assegnazione;
- la previsione di un Osservatorio per la legalità e la trasparenza, istituito presso ogni ATER, di cui all'art. 23 della L.R. n. 39/2017;
 - l'introduzione, per il razionale utilizzo del patrimonio, di piani di mobilità, anche obbligatoria, sia pure con varie cautele per gli anziani; come noto, infatti, l'aumento dei canoni è spesso determinato dalla elevata metratura dell'alloggio rispetto all'entità del nucleo familiare assegnatario, modificatasi col passare degli anni.

Premesso quanto sopra in merito all'architettura complessiva della nuova disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, si ritiene opportuno affrontare il tema contingente dell'applicazione dei nuovi canoni avvenuta con decorrenza 1° luglio 2019.

Si ricorda che i nuovi canoni di locazione di alloggi ERP, individuati sulla base dei suddetti principi, devono, da un lato essere commisurati alla capacità economica delle famiglie assegnatarie, dall'altro assicurare al sistema di edilizia residenziale pubblica entrate sufficienti al mantenimento del patrimonio immobiliare. La capacità economica della famiglia viene valutata in base all'ISEE, che consente di confrontare nuclei familiari con redditi, patrimoni e situazioni familiari diverse, tenendo conto di particolari condizioni di disagio presenti all'interno della famiglia, valorizzando, ai fini della riduzione del canone, le eventuali condizioni peggiorative che si verificassero in corso di assegnazione.

A tal fine si precisa che la L.R. n. 39/2017 prevede la rideterminazione del canone nel caso di riduzione del reddito del nucleo familiare in conformità a quanto stabilito dalla normativa in materia di ISEE di cui al D.P.C.M. n. 159/2013 e successive modifiche e integrazioni. Al riguardo hanno, inoltre, titolo a far valere dichiarazioni ISEE aggiornate i nuclei assegnatari nei casi di variazione della composizione del nucleo o qualora intervengano situazioni che comportino variazioni della scala di equivalenza.

La nuova metodologia di calcolo dei canoni consente, d'altro canto, di accompagnare i nuclei familiari che vedono migliorate le proprie condizioni economiche verso i canoni del libero mercato, consentendo il ricambio delle famiglie assegnatarie di alloggi ERP, con maggiore tutela e garanzia per i nuclei familiari che versano in particolare stato di bisogno.

Pur a fronte dell'istruttoria estremamente dettagliata e analitica, basata sull'acquisizione dei dati più specifici e puntuali presso tutte le ATER ed i Comuni interessati, la Giunta regionale ha ritenuto comunque opportuno, considerati i valori in gioco e la complessità della tematica, istituire, con deliberazione n. 1985 del 21/12/2018, un Tavolo tecnico per il monitoraggio degli effetti dell'applicazione della nuova disciplina in materia, così composto:

- Direttore della Direzione Infrastrutture Trasporti e Logistica, o suo delegato, con funzioni di coordinatore;
- Direttore della Unità Organizzativa Edilizia, o suo delegato;
- 3 rappresentanti dei Direttori di ATER del Veneto o loro sostituti, designati da ARAV;
- 3 Dirigenti comunali competenti in materia di E.R.P. o loro sostituti, designati da ANCI Veneto in rappresentanza, rispettivamente, delle Città Capoluogo di Provincia o Città Metropolitana, degli altri Comuni classificati ad alta tensione abitativa e dei rimanenti Comuni non ricadenti nelle due precedenti categorie;
- 3 rappresentanti dei Sindacati degli inquilini o loro sostituti, uno per ciascuna delle sigle maggiormente rappresentate in Veneto, ossia Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari - (S.U.N.I.A.), Sindacato Inquilini Casa e Territorio (S.I.C.E.T.), Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio (U.N.I.A.T.) dalle medesime designati.

Il Tavolo tecnico di monitoraggio è stato attivato nel marzo 2019 ed ha già affrontato specifiche tematiche inerenti l'applicazione della Legge e del Regolamento nelle riunioni tenutesi nelle date del 26/03/2019, 5/07/2019 e 31/07/2019.

Con deliberazione n. 272 del 8/03/2019 la Giunta regionale ha, inoltre, fornito indicazioni in merito alla corretta applicazione dell'art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018, sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, stabilendo di procedere all'applicazione dei nuovi canoni, per i contratti in essere, a partire dal 1/07/2019.

Le analisi sviluppate e le rilevazioni operate nella fase prodromica all'entrata in vigore della nuova disciplina dei canoni e nella fase immediatamente successiva che ne ha visto l'applicazione da luglio 2019, anche con confronti in apposite tabelle rispetto alla precedente normativa sui canoni e al quadro delle richieste di alloggi di cui alle vigenti graduatorie, sono riportate nell'**Allegato A** della presente deliberazione, le cui evidenze si devono intendere richiamate a far parte delle presenti premesse quale supporto motivazionale del deliberato del presente provvedimento.

A seguito dell'avvio dell'effettiva applicazione dei nuovi canoni, sono stati rilevati, da un lato, a fronte di 39.733 casi per i quali sono stati regolarmente forniti i relativi dati ISEE, la riduzione del canone in essere per 7.217 casi (18,16%) e, dall'altro, a seguito di segnalazioni, casi di aumento del canone per importi "*consistenti*" rispetto alle situazioni previgenti, nonché casi di perdita dei requisiti per il mantenimento della locazione ERP, pur in presenza di situazioni familiari meritevoli di particolare attenzione sociale.

Per n. 2857 assegnatari non è invece risultata disponibile la dichiarazione ISEE, per cui si è proceduto all'applicazione di un'indennità pari al canone massimo di locazione come stabilito dall'art. 7, comma 4, del Regolamento n. 4/2018, assimilando tale categoria agli occupanti senza titolo. Va precisato, in proposito, che tale ultimo valore complessivo è destinato a ridursi per la presentazione, ancorché tardiva e tuttora in corso, delle dichiarazioni ISEE.

Nel rilevare l'avvio complessivamente positivo dell'attuazione della normativa, e considerata la delicatezza, l'eterogeneità e la complessità delle situazioni rilevate nei diversi territori provinciali - nel confermare l'applicazione della nuova normativa - si rende opportuna l'adozione di misure di analisi accurata delle specificità presentatesi e che si dovessero presentare nella prassi degli enti competenti, e quindi delle ATER, dei Comuni e degli altri soggetti interessati all'erogazione del servizio di edilizia residenziale pubblica. A tali fini si presenta particolarmente appropriata, considerata la netta prevalenza quantitativa e qualitativa della posizione delle ATER, anche sotto il profilo dell'ampiezza dell'osservatorio territoriale correlato, l'attivazione presso ciascuna Azienda di un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA) delle situazioni applicative concrete che presentino elementi problematici. Tale attivazione deve concretizzarsi immediatamente dalla data di comunicazione del presente provvedimento.

Tali situazioni si possono identificare, in via generale, in quei casi in cui il nuovo canone è incrementato almeno del 30% rispetto al precedente canone, con nucleo familiare avente i seguenti requisiti economici:

- a. valore del reddito familiare (reperito dall'ISEE) inferiore a 15.000 euro annui moltiplicato per il corrispondente parametro della scala di equivalenza (1 per il primo componente, *ecc.*);
- b. valore dell'indicatore della situazione patrimoniale (ISP reperito dall'ISEE di cui al D.P.C.M. n. 159/2013) non superiore a 100.000 euro.

In relazione a tali casi il NTA, indipendentemente dalla richiesta dell'assegnatario, dovrà verificare la corretta applicazione della normativa di recente introdotta in relazione a tutti i parametri considerati nella disciplina stessa e formulare, come al seguito disposto, eventuali proposte emendative della normativa medesima. Sono esclusi dalla verifica i casi di aumento per applicazione del canone di locazione minimo pari a 40 euro, fermo restando, per i meritevoli di tutela sociale, il ricorso al fondo di solidarietà come previsto per legge.

Ferma l'attivazione delle verifiche di cui sopra, il NTA esaminerà altre eventuali richieste, inerenti l'applicazione dei nuovi canoni, di assegnatari con requisiti economici diversi da quelli sopra indicati e/o inoltrate da soggetti gestori, nella provincia di riferimento di alloggi ERP, diversi dalle ATER.

L'organismo opererà presso ciascuna ATER sotto il coordinamento del Presidente dell'Azienda e sotto la responsabilità e l'impulso del direttore di ciascuna ATER, o di suo delegato, e vedrà la partecipazione, su espresso invito dell'ATER all'esame delle pratiche di riferimento, di un rappresentante del singolo Comune interessato in relazione al caso specifico, salva comunque la partecipazione di ulteriori componenti tecnici individuati dal Direttore. Nell'esercizio dell'attività di analisi e di eventuale formulazione di proposte, il Nucleo si avvarrà della struttura aziendale, nonché dell'ausilio degli uffici regionali competenti in materia.

Fermo restando che il presente provvedimento non comporta la sospensione dell'applicazione dei nuovi canoni, ove il NTA, a fronte di particolari problematiche sociali come attestate dal rappresentante del Comune (ad esempio, assegnatari in condizioni di indigenza certificata, presenza nel nucleo familiare di anziani e/o portatori di handicap, nuclei monocomponente, *ecc.*), ravvisi che l'adeguamento del canone applicato può essere disposto solo previa modifica della normativa vigente, potrà segnalare al Direttore dell'ATER l'eventualità di applicare il precedente canone salvo, non intervenendo detta modifica entro il termine del 31/12/2019, l'applicazione del relativo conguaglio.

Ciò premesso, in relazione ai casi che non risultino suscettibili di definizione in base alla normativa vigente, il NTA elaborerà proposte di modifica della disciplina, da comunicarsi all'Amministrazione regionale entro il termine improrogabile del 30 settembre 2019.

L'Amministrazione regionale, prima di attivare con idonea proposta l'eventuale percorso di modifica normativa di livello legislativo e/o regolamentare, sentirà il Tavolo tecnico per il monitoraggio di cui sopra e, per Venezia centro storico ed isole, anche il Tavolo sull'ERP costituito con DGR n. 575 del 9/05/2019. I casi non definiti a livello territoriale e che avranno dato luogo alle proposte saranno definiti in esito delle modifiche normative, anche mediante conguagli.

Si ritiene infine di dover precisare che, nei casi in cui fossero rilevate particolari situazioni di criticità la cui origine è indipendente dalla specifica disposizione normativa di cui alla L.R. n. 39/2017 e relativi atti applicativi, la competenza rientra nella sfera comunale, in relazione agli aspetti ed ai conseguenti provvedimenti in ambito sociale.

Il presente provvedimento non comporta spesa a carico del bilancio regionale.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTA la legge regionale 3 novembre 2017, n. 39;

VISTO il Regolamento regionale n. 4/2018;

VISTA la legge regionale 31/12/2012, n. 54, art. 2, comma 2 e s.m.i.;

VISTA la DGR n. 1985 del 21/12/2018;

VISTA la DGR n. 272 del 08/03/2019;

VISTA la DGR n. 575 del 09/05/2019;

delibera

1. di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, quanto riportato in premessa;
2. di adottare l'indirizzo per il quale ciascuna ATER dovrà attivare immediatamente dalla data della comunicazione del presente provvedimento un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA), composto come indicato in premessa e con le attribuzioni e le scadenze nell'espletamento di esse ivi indicate;
3. di dare atto che l'Amministrazione regionale, prima di attivare con idonea proposta l'eventuale percorso di modifica normativa di livello legislativo e/o regolamentare, sentirà il Tavolo tecnico per il monitoraggio di cui alla DGR n. 1985/2018 e, per Venezia centro storico ed isole, anche il Tavolo sull'ERP costituito con DGR n. 575/2019;
4. di dare atto che l'**Allegato A** della presente deliberazione è posto anche a supporto motivazionale del presente provvedimento;
5. di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa a carico del bilancio regionale;
6. di incaricare la Direzione Infrastrutture, Trasporti e Logistica - Unità Organizzativa Edilizia dell'esecuzione del presente atto;
7. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.