

NORME IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 27 - Situazione economica del nucleo familiare.

1. Ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica e del calcolo del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, sono stabiliti uno specifico indicatore della situazione economica (ISE-ERP) ed uno specifico indicatore della situazione economica equivalente, (ISEE-ERP), in coerenza con l'articolo 5 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ed al conseguente decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE)".

2. Nel regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, sono definiti le modalità ed i criteri di calcolo degli indicatori di cui al comma 1, apportando all'ISEE le modifiche necessarie ad individuare la situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Il valore dell'ISEE-ERP ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 25, comma 2, lettera e), è fissato in euro 20.000,00 ed è aggiornato annualmente dal responsabile della struttura regionale competente, in base all'indice definito dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). La Giunta regionale può provvedere al periodico aggiornamento del suddetto valore in base all'andamento dei bandi di cui all'articolo 24, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro trenta giorni decorsi i quali ne prescinde.

4. Eventuali anomalie della situazione economica del nucleo familiare, risultanti dall'attestazione ISEE sono verificate utilizzando un valore di controllo ricavato dai dati pubblicati dall'ISTAT, relativo ai consumi medi delle famiglie del Veneto, secondo le modalità ed i criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2. Qualora la situazione economica familiare sia inferiore al valore di controllo basato sui consumi delle famiglie del Veneto ed il comune non attesti che la famiglia è effettivamente in condizione di bisogno, si tiene conto del valore di controllo sia ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica che per il calcolo del canone di locazione.

Art. 36 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione.

1. I criteri, le modalità di calcolo ed i parametri numerici per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono definiti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, nel rispetto dei principi di equità, sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario, nonché di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

2. Al fine di garantire le entrate necessarie alla gestione e manutenzione degli alloggi, è determinato un canone di locazione minimo, pari ad euro 40,00, che deve essere corrisposto indipendentemente dalla situazione economica del nucleo familiare dell'assegnatario. Qualora tale canone risulti superiore al canone determinato sulla base dei criteri e dei parametri di cui al comma 1, con riferimento alla sopportabilità del

nucleo familiare dell'assegnatario, il comune, nei casi che certifica come meritevoli di tutela sociale, può farsi carico della differenza anche ricorrendo al fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.

3. Qualora in occasione della verifica annuale di cui all'articolo 42, la situazione economica dell'assegnatario e del suo nucleo familiare risulti superiore al limite vigente per l'accesso, il canone viene rideterminato in funzione di quanto la condizione economica superi quella prevista per l'accesso, fino a raggiungere il canone massimo, secondo quanto stabilito dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

Regolamento regionale 10 agosto 2018, n. 4 (BUR n. 82/2018)

REGOLAMENTO REGIONALE IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ARTICOLO 49, COMMA 2, LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2017, N. 39

Art. 7 - Determinazione canoni di locazione

1. Il canone di locazione di cui all'articolo 27 della legge regionale si calcola partendo dal valore dell'equocanone rivalutato dell'alloggio, come previsto dalla legge 392/1978, e graduato in funzione della situazione economica del nucleo familiare sulla base delle seguenti modalità:

- a) la situazione economica familiare è individuata dall'ISE (indicatore della situazione economica) e dall' ISEE (indicatore della situazione economica equivalente), come elaborati dall'INPS, ai sensi del DPCM 159/2013 e s.m.i e del decreto legislativo n. 147/2017 e s.m.i.;
- b) al fine di rendere uguali le condizioni economiche di famiglie con identico reddito, patrimonio e peso della famiglia, i valori ISEE e ISE, che includono la detrazione per l'affitto, vanno depurati da tale detrazione, così ricavando gli indicatori ISEE-ERP e ISE-ERP;
- c) in caso di eventuali anomalie della situazione economica familiare risultanti dall'ISEE (condizione economica pari o tendente a zero), è effettuata una ulteriore verifica che consiste nel parametrare l'"ISR" (indicatore della situazione reddituale della famiglia presente nell'ISEE e da cui si ottiene l'ISE-ERP) con il "valore dei consumi", pubblicato periodicamente dall'ISTAT e articolato per territorio. Detto valore si ottiene riducendo in modo selettivo i valori delle categorie di consumo al fine di considerare la minore capacità di spesa delle famiglie in difficoltà, come illustrato nell'allegata tabella 1. I consumi sono calcolati applicando pesi diversi alle famiglie la cui situazione di indigenza è certificata dai servizi sociali del comune di residenza rispetto alle altre famiglie non assistite;
- d) qualora, a seguito della verifica di cui alla lettera c), l'ISR sia inferiore al valore dei consumi, si ricalcolano gli indicatori ISEE-ERP e ISE-ERP sostituendo all'ISR il valore dei consumi;

e) l'equocanone del comma 1 va moltiplicato per una percentuale che varia ed è graduata in funzione dell'ISEE-ERP, come indicato nell'allegata tabella 1 ottenendo in tal modo l'equocanone personalizzato.

2. Al fine di assicurare la congruità dei canoni rispetto al valore di mercato, si ricorre alla banca dati OMI [1] che in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, consente di individuare il valore più appropriato, secondo la seguente metodologia:

a) si determina il valore a metroquadro in funzione dello stato di conservazione dell'immobile come illustrato nell'allegata tabella 1;

b) si moltiplica il valore a metroquadro per la superficie convenzionale dell'alloggio, ottenendo il valore massimo OMI di affitto che più si avvicina al valore di mercato;

c) ottenuto il valore massimo OMI, lo stesso viene diviso per la percentuale massima di equo canone per supero limite per l'accesso, come da allegata tabella 1, ottenendo il valore base OMI;

d) se l'equocanone dell'alloggio, come calcolato ai sensi della legge 392/1978, è inferiore al valore base OMI, si sostituisce tale ultimo valore all'equocanone e si procede al calcolo del canone con il procedimento illustrato al comma 1, lett. e);

e) se l'equocanone personalizzato è superiore al valore massimo OMI, si sostituisce l'equocanone personalizzato con detto valore massimo OMI;

f) qualora non si verificano le situazioni di cui alle lettere d) od e), il valore del canone è quello derivante dal comma 1.

3. Al fine di tutelare i soggetti più deboli ed evitare morosità causate da insufficiente capacità economica, si confronta il valore dell'equocanone come risultante dal comma 2, con il canone massimo che la famiglia è in grado di sopportare, calcolato nel seguente modo:

a) si individua la percentuale di ISE-ERP da destinare a pagamento del canone, graduandola in funzione della fascia di ISEE-ERP, come indicato nell'allegata tabella 1. Detta percentuale si applica all'ISE-ERP, ottenendo in tal modo il canone sopportabile;

b) il canone effettivamente applicato è il minore fra il canone sopportabile ragguagliato a mese e quello calcolato secondo il procedimento risultante dal comma 2.

4. In caso di mancata o incompleta presentazione della documentazione utile ai fini del calcolo del canone di cui al presente articolo, si applica il valore massimo derivato dalla banca dati OMI aumentato del 10%.

5. Fatto salvo il canone minimo previsto all'articolo 36, comma 2 della legge regionale, la differenza fra tale canone minimo e il canone determinato ai sensi del presente articolo, è posta a carico del fondo di solidarietà di cui all'articolo 47 della legge regionale.

6. La Giunta regionale provvede periodicamente all'aggiornamento dei dati riportati nell'allegata tabella 1, anche sulla base delle variazioni derivanti dalle banche dati pubbliche.