



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

*Settore Attività Interfunzionali*

**Servizio Patrimonio**

Ferrara, 10.10.2017

P.G.

COMUNE DI FERRARA. PROTOCOLLO GENERALE Codi. AMC. IT. A01
6 OTT. 2017
N. 123167

Alla Segreteria Generale

### **RICHIESTA DI EMENDAMENTO**

OGGETTO: Emendamenti alla delibera P.G. 108809/2017 "APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'Attuazione delle DISPOSIZIONI DI CUI ALLE DGR Emilia-Romagna n. 894/2016 E N. 2228/2016, così come modificate dalla N. 739/2017: METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP DEFINITA DALLA DGR N. 894/2016."

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Alessandra Genesini

  
IL DIRETTORE TECNICO

Ing. Fulvio Rossi

  
L'ASSESSORE ALLA SANITA'

Dott. Chiara Sapigni

  
eJLJ

IL SINDACO

DACO

Avv. Tiziano Tagliari





COMUNE DI FERRARA

Città f><llrimonio d>.llUmanit;l



**OGGETTO:** Emendamenti alla delibera P.G. 108809/2017 \APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'Attuazione delle DISPOSIZIONI DI CUI ALLE DGR Emilia-Romagna n. 894/2016 E N. 2228/2016, così' come modificate dalla N. 739/2017: METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP DEFINITA DALLA DGR N. 894/2016."

**Premesso:**

Che la Giunta Comunale ha deliberato di sottoporre all'approvazione del Consiglio la proposta di delibera PG 108809/2017 avente ad oggetto l'approvazione della nuova metodologia per il calcolo dei canoni degli alloggi di erp, in esecuzione delle delibere regionali in oggetto indicate;

Che la 3° commissione consiliare, nelle sedute del 27.09.2017 e del 09.10.2017, ha valutato il testo della Delibera P.G. 108809/2017 e sono emerse alcune osservazioni e proposte di cui si dà di seguito conto;

Per quanto attiene il testo deliberativo e le simulazioni prodotte da Acer Ferrara:

- 1) dalla discussione in sede di Commissione è emersa la opportunità di rivedere la tabella 1), che fissa i valori locativi al metro-quadro da attribuire agli alloggi erp sulla base dell'inquadramento degli stessi nella fascia di qualità bassa, media o alta e nella zona urbana o periurbana o frazionale per il calcolo del canone oggettivo;
- 2) sulla base della discussione avvenuta negli Incontri di Commissione, è stata avanzata la proposta di acquisire e proporre le simulazioni prodotte da Acer calcolate con un eventuale abbassamento del rapporto canone/ISEE per il calcolo del canone della fascia di protezione a) e di proporre uno sconto inferiore sul canone oggettivo da applicarsi alla fascia di accesso b);
- 3) è emersa l'opportunità di rivedere l'incremento complessivo del monte canoni, ritenendo lo stesso sostenibile per le famiglie, nella misura ricompresa tra il 9 e il 10%;

**si propone di modificare i corrispettivi punti deliberativi :**

di approvare il seguente primo emendamento alla delibera P.G. P.G. 108809/2017 prevedendo le variazioni che seguono:

**EMENDAMENTO 1: modifica ai punti 3, 6, e 12. del testo deliberativo e sostituzione dell'allegato b) parte integrante della deliberazione.**

**Anziché l'attuale formulazione:**

punto "3. di stabilire i valori euro/mq per il calcolo del canone oggettivo, all'interno dell'intervallo dei valori minimi e massimi di cui alla tabella 1 - approvata con la DGR 739/2017 e riportata in premessa – come segue:

Descrizione zona	Qualità bassa	Qualità media	Qualità alta
Zona urbana	46,00	52,00	54,00
Zona periurbana o frazionale	37,00	43,00	45,00

”

punto "6. di prendere atto che il canone da applicarsi ai nuclei collocati nella fascia a) di protezione, richiamata al precedente punto 2., non potrà superare il 20% del rapporto canone/ISEE, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio e di stabilire che per gli alloggi di proprietà del Comune di Ferrara il rapporto viene fissato al 19 % dell'ISEE del nucleo assegnatario;”,

punto "12. di fissare nella percentuale compresa tra il 20% e il 50%, calcolata in modo inversamente proporzionale all'incremento del reddito ISEE, la percentuale di sconto da applicare sul canone oggettivo, calcolato con le modalità previste per la fascia di accesso b);”,

**di modificare i corrispondenti testi come segue:**

tenendo a riferimento la media aggiornata dei valori dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare elaborato dall'Agenzia delle Entrate sulla base delle transazioni e dei contratti normalizzati) su tre annualità, elaborata dal Servizio Patrimonio, ritenendo quest'ultima una valutazione più oggettiva

punto "3. di stabilire i valori euro/mq per il calcolo del canone oggettivo, all'interno dell'intervallo dei valori minimi e massimi di cui alla tabella 1 - approvata con la DGR 739/2017 e riportata in premessa – come segue:

Descrizione zona	Qualità bassa	Qualità media	Qualità alta
Zona urbana	44,00	50,00	56,00
Zona periurbana o frazionale	35,00	41,00	47,00

I valori sopra determinati sono stati individuati tenendo a riferimento la media aggiornata dei valori dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare elaborato dall'Agenzia delle Entrate sulla base delle transazioni e dei contratti normalizzati) su tre annualità, elaborata dal Servizio Patrimonio, ritenendo quest'ultima una valutazione più oggettiva;”,

tenendo conto della necessità di garantire un incremento del monte canoni ma nel contempo la sostenibilità degli aumenti che derivano dall'applicazione della norma, per le famiglie della fascia di accesso a)

punto "6. di prendere atto che il canone da applicarsi ai nuclei collocati nella fascia a) di protezione, richiamata al precedente punto 2., non potrà superare il 20% del rapporto canone/ISEE, prescindendo dal canone oggettivo dell'alloggio e di stabilire che per gli alloggi di proprietà del Comune di Ferrara il rapporto viene fissato al 15% dell'ISEE del nucleo assegnatario;”,

tenendo conto della opportunità di assicurare un incremento del monte canoni funzionale al reperimento delle risorse per la manutenzione del patrimonio, come detto sopra, diminuendo lo sconto applicabile ai nuclei inseriti nella fascia di accesso b)

punto "12. di fissare nella percentuale compresa tra il 10% e il 50%, calcolata in modo inversamente proporzionale all'incremento del reddito ISEE, la percentuale di sconto da applicare sul canone oggettivo, calcolato con le modalità previste per la fascia di accesso b);",

**conseguentemente** di sostituire l'allegato b) al testo deliberato, di cui è parte Integrante, che riporta le simulazioni corrispondenti alle modifiche sopra proposte.

Ritenuto, poi, di dover meglio motivare le ragioni per le quali viene demandata la Giunta ad assumere eventuali correttivi alla disciplina che si va a deliberare, alla luce delle risultanze del monitoraggio che sarà effettuato, dopo il periodo di prima attuazione della normativa regionale sulla nuova metodologia di calcolo dei canoni, al fine di verificarne l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi,

**si propone:**

di approvare il seguente secondo emendamento alla delibera P.G. P.G. 108809/2017 prevedendo le variazioni che seguono:

**EMENDAMENTO 2: modifica al punto 22. del testo deliberativo**

**Anziché l'attuale formulazione:**

punto " 22. di demandare alla Giunta comunale il compito di adottare eventuali adeguamenti non sostanziali che si rendano necessari per l'applicazione delle normative regionali in materia;",

**di modificare il testo come segue:**

"22) di prendere atto che la materia di cui al Regolamento allegato a) alla presente delibera, così come previsto dalla DGR 739/2017, sarà oggetto di monitoraggio finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possano emergere e le eventuali modifiche che possano rendersi necessarie; che, a tal fine, sarà costituito un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione dei Comuni e di Acer, finalizzato a verificare l'impatto derivante dall'applicazione della nuova disciplina dei canoni, intesa come strumento sperimentale fino al 31/12/2018, e di delegare pertanto la Giunta ad assumere le eventuali modifiche e/o integrazioni al Regolamento stesso che si renderanno opportune. La Giunta dovrà riferire al Consiglio in merito alle attività del gruppo tecnico regionale e alle decisioni assunte dalla Giunta stessa in proposito;" .

**Preso atto**, infine, che dalla discussione che si è svolta è emersa la necessità di chiarire alcuni aspetti inerenti I meccanismi di applicazione e calcolo dei canoni che di conseguenza vanno meglio esplicitati anche nel testo del regolamento allegato a) alla delibera di cui è parte integrante;

**si propone:**

di approvare il seguente terzo emendamento alla delibera P.G. P.G. 108809/2017 prevedendo le variazioni che seguono:

**EMENDAMENTO 3: Modifica dell'art.11 del Regolamento allegato a) alla delibera**

**Anziché l'attuale formulazione:**

"Art. 11 – Canone maggiorato nei casi di decadenza o di rifiuto della mobilità d'ufficio

Nei casi di dichiarazione di decadenza, per le fattispecie di cui all'art. 30 della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., è dovuto il canone maggiorato previsto dal comma 3 del medesimo articolo, nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e quella di rilascio dell'alloggio.

Il canone maggiorato è pari al canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii.

Il canone maggiorato pari al canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii. si applica altresì nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii."

**di modificare il testo in questo modo:**

**"Art. 11 - Canone maggiorato nei casi di decadenza o di rifiuto della mobilità d'ufficio**

Nei casi di dichiarazione di decadenza, per le fattispecie di cui all'art. 30, comma 1, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., con esclusione dei casi di cui alla lettera f) (cioè per superamento dei limiti di reddito o di patrimonio mobiliare previsti per la permanenza), nel periodo precedente l'adozione dell'atto di decadenza non è applicata alcuna maggiorazione sul canone, ma eventualmente solo l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal Regolamento del Contratto di locazione vigente. Dall'adozione della dichiarazione di decadenza fino al rilascio dell'alloggio sarà applicato il canone oggettivo maggiorato del 50%.

Nel caso di collocazione del nucleo nella fascia di decadenza per superamento del limite di reddito o patrimonio mobiliare per la permanenza (lett. f, comma 1, del succitato art. 30), sarà applicato il canone oggettivo aumentato del 50% a partire dall'accertamento del superamento anche di uno solo dei due suddetti limiti; dall'adozione del provvedimento di decadenza sarà applicato il canone concordato di cui alla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii., fino al rilascio dell'alloggio (entro 365 giorni dall'adozione dell'atto); decorso il termine per il rilascio dell'alloggio sarà applicato il canone concordato maggiorato.

Il canone maggiorato nella misura pari al canone oggettivo dell'alloggio aumentato del 50% si applica altresì nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii."

IL SINDACO  
Avv. Tiziano Tagliani





lunedì 16 ottobre 2017 09:12

ACER FERRARA

Ufficio Sistemi Informati

!]

forie  
forie )\_Ao .. '50)  
f.c\II';.

Applicazione nuovo canone ex delibera RER 894 del 13/06/2016 e ss.mm.ii.

Modifica parametri

Scelta Comune:

38008

Valori al Mq

Comune	Codice CT	Tipologia	Comune	Tij:JOigi	Descrizione Zona	Qualità Bassa	Qualità Media	Qualità Alta
FERRARA	38008	3	capoluogo	1	Zona urbana	€ 44,00	€ 50,00	€ 56,00
FERRARA	38008	3	Capoluogo	2	Zona periurbana o fraziona	€ 35,00	€ 41,00	€ 47,00

Percentuali di applicazione sull'1. fase

Comune	Codice O	CanMin	A%	B1%	B2%	BWideSuperf	BWide%	BWide%2	BWideEta	C1%	C2%	C*%	D%
FERRARA	38008	€ 44,00	0,15	0,50	0,10					0,00	0,40	0,50	0,50

Calcolo e visualizzazione risultati

Calcolo Dati Oggettivi

calcolo Fascia e Canone per intera Provincia

calcolo Fascia e canone per singolo Comune

## Confronto con canone attuale

ca - beefW: J canoneNew \_\_\_\_\_

Isee_Oid				Variazione		InAumento	InDiminluzione	Invariati	<50 Aumento	50_100 Aume ttn	0>100 Aument	<50 Dimlnlwione	50_100 Diminuzione	>100 Dimlnw:ione	
IMUNE DI FERRARA															
;ciaNew: A Protezione		Numero casi: 1467													
nma		88.110,88		85089,82		-3.021,06	933	534	O	913	20	O	351	136	47
dia	3.581,39	6006	3.556,15	5800		-2,06	-3,43%								
;ciaNew: B Aues.so		Numero casi: 1059													
nma		179.968,68		198445,11		18.476,43	678	381	O	405	184	89	275	65	41
dia	11190,45	169,94	11.470,84	187,39		17,45	10,27%								
;ciaNew: C Permanenz.a		Numero casi: 128													
nma		34.564,58		43734,10		9.169,52	102	26	O	31	30	41	23	3	O
:dia	1&.362,69	270,04	1962105	341,67		71,64	26,53%								
;ciaNew: D Decadenza		Numero casi: 26													
nma		7.164,86		9.552,55		2.387,69	21	5	O	8	4	9	5	O	O
dia	20726,56	275,57	23409,55	367,41		91,83	33,3396								
Al.E COMUNALE		Numero casi:2680													
ma		309.809,00		336821,58		27.012,58	1734	946	O	1357	238	139	654	204	88
ija:	7.460,41	115,60	7.643,52	125,68		10,08	8,72%								

# Confronto con il canone attuale - comune di FERRARA

Variazioni_canone	Protezione	Accesso	Permanenza	Oltre il Limite	Totale	Protezione	Accesso	Permanenza	Oltre il Limite	Totale
diminuzione > 200 €	5	1	0	0	6	0,34%	0,09%	0,00%	0,00%	0,22%
diminuzione tra 100 e 200 €	42	40	0	0	82	2,86%	3,78%	0,00%	0,00%	3,06%
diminuzione tra 50 e 100 €	135	65	31	0	201	9,20%	6,14%	2,34%	0,00%	7,57%
diminuzione tra 25 e 50 €	Bali	tosi	si	z	256	9,41%	10,20%	6,25%	7,69%	9,55%
diminuzione tra 10 e 25 €	96	96	31	2	202	6,54%	9,07%	6,25%	7,69%	7,54%
diminuzione fino a 10 €	118	n	71	ti	197	8,04%	6,70%	5,47%	3,85%	7,35%
totale Diminuzioni	534	381	261	31	946	36,40%	35,98%	20,31%	19,23%	35,30%
aumento fino a 10 €	48	st	7	ti	247	10,09%	8,59%	5,47%	3,85%	9,22%
aumento tra 10 e 25 €	63	ISO	31	31	797	43,29%	14,16%	7,03%	11,54%	29,74%
aumento tra 25 e 50 €	130	164	151	41	313	8,86%	15,49%	11,71%	15,38%	11,68%
aumento tra 50 e 100 €	20	184	30	41	238	13,6%	17,37%	11,44%	15,38%	8,88%
aumento tra 100 e 200 €	0	83	33	s	113	0,00%	7,84%	25,78%	19,23%	4,51%
aumento > 200 €	0	6	81	41	127	0,00%	0,57%	6,25%	15,38%	0,67%
Totale Aumenti	933	678	173	173	1734	63,60%	64,02%	79,69%	80,77%	64,70%
Totale complessivo	1467	1059	434	173	2113	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
canone mensile attuale:	€309.809,00					€5,60				
canone mensile nuovo:	€336.821,58					€125,68				
variazione mensile:	€27.012,58					8,72%				