

LA GIUNTA REGIONALE

vista la legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 "Disposizioni in materia di politiche abitative" ed in particolare il titolo II "Norme per l'assegnazione, la determinazione dei canoni, la gestione e la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";

richiamato in particolare l'articolo 37 della legge regionale, sopra citata, avente oggetto "Determinazione del canone di locazione" che stabilisce:

"1. La Giunta regionale determina, con propria deliberazione da adottare entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, con riferimento ai valori definiti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate:

- a) i valori dei canoni di riferimento da applicare al metro quadrato e le modalità di aggiornamento dei canoni medesimi;*
- b) le modalità di determinazione della superficie dell'unità immobiliare e delle pertinenze;*
- c) le percentuali di riduzione o di maggiorazione del canone, tenuto conto delle caratteristiche, dell'ubicazione e dello stato manutentivo dell'alloggio e dell'immobile;*
- d) le fasce del valore dell'ISE o dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) per la determinazione di ulteriori riduzioni o maggiorazioni del canone dovuto;*
- e) la riduzione o la maggiorazione del canone mensile da applicare in particolari situazioni sopravvenute in corso d'anno.*

2. Ai fini della determinazione del canone di locazione annuale, gli enti gestori richiedono annualmente l'attestazione dell'ISEE del nucleo familiare e comunque di tutti coloro che occupano stabilmente l'alloggio. L'eventuale mutamento della situazione economica determina l'applicazione del nuovo canone con decorrenza dalla data stabilita con deliberazione della Giunta regionale.

3. Qualora l'interessato non produca, nei termini prefissati, la documentazione richiesta dall'ente gestore, il canone di locazione applicato è adeguato ai valori massimi definiti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 1."

dato atto che in questi due anni non è stata adottata la presente deliberazione dapprima per l'introduzione di nuove modalità di calcolo dell'indicatore economico, che hanno reso opportuno e necessario un periodo di valutazione dello stesso e, successivamente, per sopravvenute modifiche alla legge regionale 13 febbraio 2013 n. 3 e, in particolare, allo stesso articolo 37;

richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 1579 del 23 maggio 2008 recante: "Aggiornamento dei limiti di reddito di cui alla l.r. 4.09.1995, n. 39 normativa e criteri generali per l'assegnazione, la determinazione dei canoni e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e successive modificazioni" in base alla quale sono tuttora calcolati i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

ritenuto ora possibile ed opportuno procedere, ai sensi del citato l'art. 37 della l.r. 13 febbraio 2013, n. 3, alla determinazione del canone di locazione negli alloggi di edilizia residenziale pubblica da applicare a decorrere dal prossimo 1° luglio 2017;

esaminata approfonditamente la tipologia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti e della situazione economica dei relativi assegnatari;

richiamata la deliberazione della Giunta regionale n. 1964 in data 30.12.2015 concernente l'approvazione del bilancio di gestione per il triennio 2016/2018, del bilancio di

cassa per l'anno 2016, di disposizioni applicative e l'affiancamento, a fini conoscitivi, del bilancio finanziario gestionale per il triennio 2016/2018, ai sensi del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118;

visto il parere favorevole di legittimità sulla proposta della presente deliberazione rilasciato dal Dirigente della Struttura edilizia residenziale dell'Assessorato opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 23 luglio 2010, n. 22;

su proposta dell'Assessore alle opere pubbliche, difesa del suolo e edilizia residenziale pubblica, Mauro BACCEGA;

ad unanimità di voti favorevoli

DELIBERA

- 1) di stabilire che a decorrere dal 1° luglio 2017, data dalla quale cesserà di espletare i propri effetti la deliberazione di Giunta regionale n. 1579 del 23 maggio 2008, i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono determinati dal prodotto tra la superficie dell'alloggio e il valore €/mq dell'Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.), commisurato all'Indicatore della Situazione Economica (ISE) del nucleo familiare assegnatario, come meglio di seguito definiti stabilendo che:
 - a) il valore del canone di riferimento è calcolato sulla base dell'importo in pubblicazione al 31 dicembre dell'anno precedente nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e riferito al valore locativo (€/mq per mese), massimo per i Comuni e minimo per Aosta, per le abitazioni di tipo economico, con stato conservativo "normale", del Comune e della zona di ubicazione, precisando che in assenza di dati relativi allo stato conservativo "normale" si farà riferimento ad altro stato eventualmente pubblicato per le abitazioni di tipo economico e, in assenza del citato valore per le locazioni, gli Enti Gestori provvederanno a determinarlo, per il Comune di Aosta, in misura pari a 0,33%, e per gli altri Comuni, in misura pari a 0,22% del valore di mercato (€/mq) minimo definito per le abitazioni di tipo economico con stato conservativo "normale" o, in assenza, con altro stato conservativo pubblicato;
 - b) la superficie da considerare ai fini della determinazione del canone di locazione è determinata dalla somma dei seguenti elementi:
 - I. superficie dell'unità immobiliare al netto di muri e tramezzi;
 - II. 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori similari;
 - III. 15% della superficie di aree e posti auto in godimento esclusivo, qualora non soggetti a specifica regolamentazione da parte dell'Ente gestore e gestiti con un contratto distinto da quello dell'alloggio;
 - c) al valore del canone di riferimento, in relazione alla vetustà e al conseguente stato di conservazione/manutenzione del fabbricato, è applicato un coefficiente di riduzione per ogni anno decorrente dall'undicesimo successivo a quello di costruzione dell'immobile e fino all'anno precedente l'applicazione pari allo 0,50 per cento annuo per i successivi cinquanta anni (dall'11° al 60°) e per un ulteriore 5 per cento oltre i 60 anni;

- d) il valore del canone di riferimento come sopra determinato sarà commisurato all'Indicatore della Situazione Economica (ISE) del nucleo familiare assegnatario, rilevabile dall' "Attestazione ISEE Ordinario", nella misura percentuale stabilita dalle fasce di cui all'allegata Tabella A, che potrà essere aggiornata entro il 31 dicembre di ogni anno con deliberazione di Giunta regionale, stabilendo che la collocazione nelle fasce previste è effettuata con riferimento al nucleo occupante l'alloggio, come da situazione di famiglia anagrafica, anche nel caso in cui per effetto della specifica normativa in materia, fra le persone dichiarate ai fini dell' "Attestazione ISEE Ordinario", risulti il coniuge non separato legalmente;
- e) il canone così determinato potrà essere variato nei seguenti casi:
- I. per decesso o trasferimento di residenza di un componente il nucleo familiare, con ricalcolo decorrente dal mese successivo alla presentazione dell' "Attestazione ISEE ordinario" aggiornato alla nuova situazione anagrafica;
 - II. per ampliamento del nucleo familiare con ricalcolo decorrente dal mese successivo alla presentazione dell' "Attestazione ISEE ordinario" aggiornato alla nuova situazione anagrafica;
 - III. per presentazione dell' "Attestazione ISEE corrente" con ricalcolo decorrente dal mese successivo alla presentazione del nuovo indicatore;
 - IV. per aumento del canone di locazione superiore ad euro 30,00 mensili rispetto all'anno precedente, in tale caso l'importo eccedente è ridotto del 50% per il primo anno;
- 2) di stabilire che in sede di prima applicazione i limiti definiti dalla Tabella A sono riferiti all'Indicatore della Situazione Economica (ISE) rilevabile dall' "attestazione ISEE ordinario" rilasciata nell'anno 2017 e, successivamente con decorrenza annuale dal 1° luglio, gli Enti gestori provvederanno alla ricollocazione dei nuclei familiari nelle previste fasce sulla base dell'attestazione rilasciata nello stesso anno;
- 3) di dare atto che, a tal fine, gli Enti gestori sono autorizzati ad acquisire direttamente dall'INPS i dati necessari, fermo restando l'obbligo in capo agli assegnatari di espletare, nei termini prefissati, tutti gli adempimenti correlati al rilascio dell'"attestazione ISEE ordinario", come stabilito dall'art. 37, c. 3, della l.r. 3/2013; gli assegnatari sono, altresì, tenuti a comunicare tempestivamente all'Ente gestore ogni eventuale rettifica dell'attestazione e gli inadempimenti sono sanzionati con l'applicazione di un canone di locazione adeguato ai valori massimi definiti dalla Tabella A, come espressamente previsto dal citato art. 37, comma 3;
- 4) di stabilire che la collocazione nelle fasce previste dalla Tabella A è effettuata con riferimento al nucleo occupante l'alloggio di E.R.P., come da situazione di famiglia anagrafica, anche nel caso in cui per effetto della specifica normativa in materia, fra le persone dichiarate ai fini dell' "Attestazione ISEE Ordinario", risultino altri componenti il nucleo familiare;
- 5) di stabilire che la presente deliberazione sia pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Tabella A) allegata alla deliberazione della Giunta regionale n. 1794 in data 15/12/2016

NUCLEO FAMILIARE COMPOSTO DA	Percentuale del valore a mq. di superficie convenzionale da applicare alle Fasce ISE*						
	20%	40%	60%	80%	100%	120%	150%
	TABELLA DEI LIMITI REDDITUALI RIFERITI ALL'ISE*						
1 persona	fino a 8.500,00	da 8.500,01 a 12.800,00	da 12.800,01 a 17.100,00	da 17.100,01 a 21.400,00	da 21.400,01 a 25.700,00	da 25.700,01 a 30.000,00	oltre 30.000,00
2 persone	fino a 12.800,00	da 12.800,01 a 17.100,00	da 17.100,01 a 21.400,00	da 21.400,01 a 25.700,00	da 25.700,01 a 30.000,00	da 30.000,01 a 34.300,00	oltre 34.300,00
3 persone	fino a 17.100,00	da 17.100,01 a 21.400,00	da 21.400,01 a 25.700,00	da 25.700,01 a 30.000,00	da 30.000,01 a 34.300,00	da 34.300,01 a 38.600,00	oltre 38.600,00
4 persone	fino a 21.400,00	da 21.400,01 a 25.700,00	da 25.700,01 a 30.000,00	da 30.000,01 a 34.300,00	da 34.300,01 a 38.600,00	da 38.600,01 a 42.900,00	oltre 42.900,00
5 persone	fino a 25.700,00	da 25.700,01 a 30.000,00	da 30.000,01 a 34.300,00	da 34.300,01 a 38.600,00	da 38.600,01 a 42.900,00	da 42.900,01 a 47.200,00	oltre 47.200,00
6 e + persone	fino a 30.000,00	da 30.000,01 a 34.300,00	da 34.300,01 a 38.600,00	da 38.600,01 a 42.900,00	da 42.900,01 a 47.200,00	da 47.200,01 a 51.500,00	oltre 51.500,00

* Indicatore Situazione Economica