

**PROGETTO DI LEGGE N. 0250**

di iniziativa della Giunta regionale  
DGR n. 5032 del 04/07/2007

---

**Criteria generali per la determinazione dei canoni previsti per l'edilizia  
residenziale pubblica e norme sulla valorizzazione e razionalizzazione  
del patrimonio di edilizia residenziale pubblica**

---

PRESENTATO IL 05/07/2007

ASSEGNATO IN DATA  
ALLA COMMISSIONE

10/07/2007  
REFERENTE

V

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

In Regione Lombardia sono presenti oltre 170.000 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Di questi oltre 105.000 sono di proprietà delle ALER

Il canone medio mensile in Lombardia è di 106 euro. Le modalità di calcolo del canone sono attualmente disciplinate dalla l.r.91/83. In sintesi, gli inquilini corrispondono, in base al livello di reddito, un canone che corrisponde ad una percentuale del valore dell'immobile calcolato con i criteri dell'equo canone.

Il sistema attuale, oltre a non garantire risorse sufficienti per la manutenzione degli immobili, viene considerato iniquo da tutti i soggetti del settore, comprese le parti sociali.

Le ragioni di tale iniquità risiedono principalmente nella modalità di calcolo del canone ed in particolare:

- la situazione economica dell'inquilino viene individuata solo mediante il reddito lordo annuo;
- il valore dell'alloggio (calcolato con *l'equo canone*) viene definito sulla base di un costo legato all'anno di costruzione e abbattuto per ogni anno di vetustà.

Tale modalità di calcolo ha effetti non solo iniqui, ma addirittura paradossali se si pensa alle città, dove immobili in centro possono valere molto meno di un immobile relativamente recente ma in estrema periferia.

Per quel che riguarda le vendite del patrimonio ERP, queste sono attualmente disciplinate dalla L.560/93 che prevede come base di calcolo il valore catastale rivalutato e abbattuto di un punto percentuale per ogni anno di vetustà dell'immobile fino ad un massimo del 20%.

A fronte di una tale modalità di alienazione non coerente con valori oggettivi degli immobili, sin dal 2001 la Regione ha sospeso l'applicazione della L.560/93 con riferimento al patrimonio di proprietà delle ALER, mentre gli enti locali hanno continuato ad usufruire di tale norma

Con la legge regionale 6/2007 è stata introdotta la possibilità di vendere all'asta gli alloggi vuoti di particolare pregio e valore economico e quelli vuoti particolarmente onerosi perché in condominio con proprietari privati.

La nuova norma disciplina compiutamente la materia.

**Articolo 1**

La legge ha una duplice finalità: introdurre una nuova disciplina per i canoni di locazione ERP e valorizzare il patrimonio. L'articolo 1 pone il principio della sopportabilità per l'inquilino ed il nucleo familiare nel suo complesso il principio della sostenibilità del sistema ERP.

## **Articolo 2**

Le disposizioni si applicano agli immobili che rientrano nel patrimonio erp prevedendo espressamente anche le unità non residenziali. Si tratta chiaramente di disposizioni che si rivolgono quindi al patrimonio, dell'Aler, dei Comuni ed altri operatori, realizzato con risorse destinate all'ERP o che comunque abbia tale destinazione in base alle vigenti disposizioni.

Il comma 2 specifica invece taluni beni esclusi dall'applicazione della presente proposta di legge, disciplina generale e non rivolta a interventi che sebbene possano essere qualificati come ERP sono stati posti in essere da disposizioni, con modalità e finalità speciali.

## **Articolo 3**

Il comma 1 indica la modalità di determinazione ed applicazione del canone e il suo contenuto è integrato dagli allegati A e B.

Tutti i nuclei familiari vengono distribuiti in quattro aree.

- Area della protezione, che comprende quelli che hanno un ISEE fino a 9 mila euro e il cui reddito derivi da pensione o da lavoro dipendente assimilato.
- Area dell'accesso, che comprende i nuclei con ISEE da 9 mila a 14mila euro.
- Area della permanenza, che comprende i nuclei con ISEE da 14mila a 28mila euro.
- Area della decadenza, che riguarda coloro che dovrebbero abbandonare l'alloggio.

Il canone di locazione corrisposto dalle famiglie rappresenta una percentuale, in funzione della situazione economica del nucleo familiare, di un valore locativo determinato sulla base di costi parametrici e delle caratteristiche dell'abitazione (classe demografica dei comuni, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, vetustà).

Per ciascuna area il canone non potrà comunque superare una determinata percentuale del reddito netto del nucleo familiare (rispettivamente 16%, 20% e 22%), fatto salvo il canone minimo.

In particolare il valore locativo dell'immobile viene determinato nel 5% di un valore convenzionale dell'unità abitativa. Il valore convenzionale è il prodotto di tre fattori:

- il costo convenzionale che è fissato nell'allegato A e trae fondamento dall'attuale costo di realizzazione di immobili ERP desunto dagli appalti in Lombardia (è stato indicato 1150 euro/mq per gli immobili realizzati prima del 1976 e 1350 per gli immobili realizzati dopo il 1976).
- la superficie dell'abitazione a cui va sommata una parte delle pertinenze;
- le caratteristiche dell'unità abitativa. Le caratteristiche tengono conto della classe demografica del comune, dell'ubicazione, del livello di piano, dello stato di conservazione dell'immobile e della vetustà.

Viene comunque individuato un canone minimo pari a 20 euro/mese e vengono fatti salvi i canoni minimi superiori già vigenti.

Le famiglie in area di decadenza corrispondono il canone dell'area della permanenza, aumentato di una percentuale che l'ente proprietario individuerà con riferimento ai valori di mercato. Il contratto la cui durata massima è di 2 anni potrà essere rinnovato solo a fronte di difficoltà dell'inquilino.

Gli appartenenti alle forze dell'ordine, in considerazione del ruolo di diversificazione sociale nei quartieri e quali portatori "di sicurezza" pagheranno il canone più favorevole tra quello ERP e quello concordato ai sensi della legge 431/98.

Al fine di garantire attendibilità alle dichiarazioni degli inquilini rispetto ai redditi percepiti, vengono previsti strumenti di controllo anche in collaborazione con la Guardia di Finanza.

Viene previsto lo strumento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio per adeguamento il canone alla variazione della situazione economica operando l'aggiornamento dal mese di gennaio dell'anno successivo. Nel caso di variazione sfavorevole per l'inquilino, la variazione opera temporaneamente dal mese successivo, salvo conguaglio.

#### **Articolo 4**

L'articolo 4 disciplina il rimborso da parte dell'inquilino delle spese sostenute dall'ente proprietario. L'elenco delle spese (riscaldamento, rifiuti, ecc) non introduce innovazioni rispetto alla norma vigente.

La Giunta regionale nell'ambito della definizione dello schema di contratto tipo individuerà inoltre le modalità di ripartizione delle spese di manutenzione e dei costi amministrativi.

In relazione alle spese a rimborso, l'Ente ha l'obbligo di fornire a ciascun inquilino il rendiconto delle spese sostenute e di individuare modalità di partecipazione degli inquilini alla verifica dell'efficacia e della qualità del servizio reso.

#### **Articolo 5**

L'articolo 5 esplica il principio di sostenibilità; il comma 1 prevede che i canoni di locazione sono destinati a compensare i costi di gestione, di amministrazione, della fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria

Il comma 2 prevede un compito di coordinamento istituzionale della Regione con Comuni e soggetti proprietari, per attivare a livello comunale forme di riduzione della fiscalità, misure strutturali di sostegno agli inquilini in stato di necessità e ottimizzare il sostegno pubblico alla realizzazione e riqualificazione del patrimonio

Anche per le finalità del comma 2 la Regione deve indicare, come già previsto dalla L.r.1/2000, gli obiettivi generali dell'ERP.

Il comma 4 prevede che l'ente proprietario si doti di un programma di manutenzione del patrimonio.

Il comma 5 prevede la possibilità di una quota addizionale al canone a seguito di accordo con i rappresentanti degli inquilini per specifiche migliorie.

#### **Articolo 6**

L'articolo 6 concerne tutte le attività che gli enti proprietari devono mettere in atto per assicurare il razionale utilizzo del proprio patrimonio.

Il comma 1 ribadisce la necessità di impegno alla prevenzione per l'occupazione abusiva.

Il comma 2 prevede la maggiorazione del canone per coloro che utilizzino un alloggio più ampio di quello adeguato al nucleo ai sensi del regolamento 1/2004. Tale onere opera solo dopo che l'inquilino abbia rifiutato la proposta di mobilità, con il rimborso delle spese, verso un alloggio congruo. Per i nuclei ultrasessantacinquenni l'onere ha un peso minore.

Il comma 3 si riferisce al caso in cui sia necessario provvedere a lavori di ristrutturazione e la famiglia rifiuti due offerte di trasferimento, e relativo rimborso spese, in altro alloggio preferibilmente nelle vicinanze e analoghe dimensioni caratteristiche. In questo caso è prevista la mobilità forzata e il rimborso delle spese.

Il comma 4 prevede il pagamento del massimo del canone per chi non da le richieste informazioni ai fini dell'accertamento dell'ISEE. Nel caso di adempimento, il dovuto sarà quello previsto senza penalità o sanzioni ad eccezione delle eventuali spese vive.

I commi 5 e 6 si occupano delle procedure per perseguire, previa messa in mora, gli inquilini morosi e autorizzando dilazioni nei pagamenti.

Il comma 7 prevede che l'ente proprietario disciplini in maniera autonoma e distinta le locazioni del patrimonio non residenziale (box, negozi)

Il comma 8 prevede una modalità per tutelare nuclei familiari in stato di bisogno accertata dall'autorità giudiziaria o dai servizi sociale dei comuni. In questo caso gli enti proprietari possono utilizzare il proprio patrimonio non destinato all'ERP stipulando un contratto ai sensi del codice civile.

#### **Articolo 7**

L'articolo 7 innova il sistema di sostegno per quanti non sono in grado di pagare il canone o di affrontare le spese relative all'unità immobiliare abitata. In particolare per ogni ente proprietario viene istituita una commissione composta da rappresentanti dell'ente gestore ed il comune con la presenza della rappresentanza degli inquilini.

Il comune e l'ente gestore esaminano congiuntamente le domande di contributo per spese di canone e contribuiscono pariteticamente all'erogazione dei contributi.

#### **Articolo 8**

Determinazione del canone moderato. Il canone moderato è determinato dal piano economico finanziario di realizzazione dell'intervento entro i limiti, i costi e i criteri individuati dalla Giunta Regionale con i provvedimenti attuativi degli atti di programmazione.

#### **Articolo 9**

L'articolo innova la disciplina delle vendite di erp.

La norma completa la nuova disciplina sulle vendite avviata con la legge regionale 6/2007 che ha introdotto la possibilità di vendere all'asta gli alloggi vuoti di particolare pregio e valore economico e quelli vuoti particolarmente onerosi perché in condominio con proprietari privati.

In questo modo, viene superata la modalità di determinazione del prezzo della legge 560/93 che prevede come base di calcolo il valore catastale rivalutato e abbattuto di un punto percentuale per ogni anno di vetustà dell'immobile fino ad un massimo del 20%.

La nuova norma prevede la possibilità di vendere solo per esigenze di razionalizzazione e dell'economicità della gestione in base ad un programma che viene approvato dalla Giunta Regionale. Comunque non può essere venduto più del 20% del patrimonio. Naturalmente tale vincolo di destinazione e tale limite del 20% non opera per i comuni che non hanno fabbisogno abitativo.

Le vendite sono comunque preordinate ad esigenze di valorizzazione e i proventi destinati all'edilizia residenziale pubblica, con priorità al recupero di immobili inagibili per prevenire le occupazioni abusive.

Il comma 3 indica la tipologia di patrimonio che può essere alienato: si tratta di interi edifici, con priorità per quelli che sono in condominio a proprietà mista, i cui inquilini hanno dato un preventivo assenso.

I commi 5 e 6 disciplinano l'individuazione del valore dell'immobile e l'individuazione del prezzo "agevolato" per il soggetto assegnatario dell'immobile stesso.

In particolare, viene prevista come base di calcolo il valore di mercato ed abbattuto del 20% per fissare il valore dell'immobile occupato. L'immobile viene poi offerto all'inquilino ad un prezzo ridotto del 15%.

Nel caso in cui l'inquilino non voglia acquistare l'immobile, gli viene assegnata altra unità abitativa nel medesimo quartiere. Questi può anche decidere di acquistare l'usufrutto ed in tal caso hanno priorità all'acquisto della nuda proprietà i parenti entro il secondo grado.

Nel caso l'assegnatario non acquisti né la proprietà né l'usufrutto, e non accetti due offerte di mobilità si procede a mobilità forzata, con il rimborso delle spese, dopo aver favorito quella consensuale con altro assegnatario interessato all'acquisto.

L'alloggio resosi libero prima di essere venduto all'asta pubblica al valore di mercato, viene offerto prima, mediante bando pubblico ad assegnatari ERP e poi, sempre mediante altro bando pubblico a soggetti destinatari di sfratto o giovani coppie o famiglie numerose, con ISEE erp non superiore a 35mila euro. In questi casi il prezzo è pari al prezzo di mercato abbattuto del 20%.

Gli immobili acquistati in forza della riduzione dei commi 5 e 6 non possono essere venduti prima di 10 anni e comunque l'ente proprietario conserva la prelazione d'acquisto.

### **Articolo 10**

L'articolo 10 prevede i compiti della Giunta regionale in particolare per l'aggiornamento delle incidenze percentuali in ragione di variazioni delle condizioni socio-economiche ed abitative nella Regione Lombardia. Sono inoltre previsti i provvedimenti attuativi della legge, in particolare per definire le modalità e i criteri per effettuare i controlli.

## **Articolo 11**

La norma transitoria prevede, fino al 2010:

- un adeguamento progressivo al nuovo regime dei canoni mediante la graduazione degli aumenti nel triennio (per l'area di protezione tale periodo può essere più ampio).
- la fissazione di un tetto medio di aumenti per aree, salvaguardando l'area di protezione, fatto salvo il canone minimo.
- la destinazione di tutte le maggiori entrate derivanti dalla nuova legge alla manutenzione.
- l'avvio di un concreto processo di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio ed in particolare delle Aler anche in vista di un'organica riforma del sistema.

Infine, viene previsto che entro il 2008 l'Osservatorio regionale della condizione abitativa, allargato ai rappresentanti dei soggetti proprietari, degli enti proprietari e degli inquilini, verifichi gli impatti derivanti dalla nuova legge regionale mediante una specifica sessione.

**TITOLO I**  
**Oggetto e ambito di applicazione**

**Art. 1**  
**(Oggetto)**

1. La presente legge ha per oggetto:
  - a) la fissazione dei criteri per la determinazione dei canoni di locazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema di ERP;
  - b) la valorizzazione del patrimonio di ERP mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo.

**Art. 2**  
**(Ambito di applicazione)**

1. Sono soggette alle disposizioni della presente legge le unità abitative di ERP, quale servizio d'interesse economico generale, di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", nonché le altre unità non residenziali realizzate nell'ambito degli interventi di ERP.

2. Sono escluse dall'ambito di applicazione della presente legge le unità abitative di cui al comma 4 dell'articolo 1 del r.r. 1/2004 e quelle realizzate o acquisite da enti pubblici in forza di norme speciali.

## **TITOLO II**

### **Canoni di locazione**

#### **Art. 3**

#### **(Determinazione del canone di locazione sopportabile)**

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche dell'unità abitativa e alla condizione economica del nucleo familiare.
2. Il canone di locazione sopportabile viene determinato come percentuale del valore locativo dell'immobile, definito ai sensi dell'Allegato A. Tale incidenza percentuale è commisurata alla situazione economica (denominata ISEE-ERP) della famiglia assegnataria, descritta nell'Allegato B.
3. Gli indicatori per determinare la situazione economica (ISE-ERP, PSE, ISEE-ERP) sono stabiliti con le modalità di cui all'Allegato 1 del r.r. 1/2004. Ai fini dell'applicazione del canone di locazione sopportabile, il limite ISE-ERP non può essere inferiore al prodotto dell'ISEE-ERP per il PSE, come definiti dall'Allegato 1 del r.r. 1/2004.
4. Sono individuate quattro aree di assegnatari:
  - a) area della protezione, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9000 euro. In tale area, fino a 8000 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 e del decreto legislativo 10 Settembre 2003, n. 276, o da sussidi erogati da enti pubblici o di assistenza o beneficenza legalmente riconosciuti; l'ammontare di tali redditi non deve comunque essere superiore all'importo di una pensione minima INPS aumentato dell'importo di una pensione sociale. Nei valori tra 8001 e 9000 euro ISEE-ERP rientrano esclusivamente i nuclei familiari, con un ISEE-ERP fino a 9000 euro, con la tipologia di reddito imponibile sopraddetta, il cui ammontare dei redditi è superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale;
  - b) area dell'accesso, per i nuclei con ISEE-ERP da 9001 a 14000 euro;
  - c) area della permanenza, per i nuclei con ISEE-ERP da 14001 a 28000 euro;
  - d) area della decadenza, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28000 euro.
5. Il canone di locazione sopportabile è applicato come segue:
  - a) i nuclei collocati nell'area della protezione con un ISEE-ERP inferiore a 4.000 euro corrispondono un canone nella misura del 13 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. 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 compresa fra il 18 per

cento e il 33 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per tutti i nuclei familiari in area di protezione, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza compresa tra il 14 per cento e il 16 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatti salvi il canone minimo mensile di 20 euro o altri canoni minimi mensili fissati dall'ente proprietario e vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge;

- b) i nuclei collocati nell'area dell'accesso corrispondono un canone in una misura compresa fra il 36 per cento e il 58 per cento del valore locativo dell'unità abitativa come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. 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;
- c) i nuclei collocati nell'area della permanenza corrispondono un canone in una misura compresa fra il 60 per cento e il 98 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per i nuclei familiari in area della permanenza, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 22 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso;
- d) i nuclei collocati nell'area della decadenza corrispondono un canone determinato ai sensi della lett. 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. Il contratto è stipulato per una durata non superiore a due anni; l'ente proprietario, sentito il comune, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa.

6. Nel rispetto dei principi di sostenibilità di cui all'art. 5, comma 1, gli enti proprietari possono applicare percentuali di incidenza inferiori a quelle indicate nell'Allegato B, nel caso in cui i canoni determinati con le modalità del comma 5 siano superiori a quelli di mercato, tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

7. Agli appartenenti alle Forze dell'Ordine e ai corpi di cui all'art. 23 del r.r. 1/2004 si applica il canone più favorevole tra quello di cui al presente articolo e il canone concordato ai sensi della legge 431/1998.

8. La Giunta regionale definisce le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli, da parte degli enti proprietari in collaborazione con il comune, delle dichiarazioni sostitutive degli assegnatari di unità abitative di ERP, avvalendosi di protocolli di collaborazione con la Guardia di Finanza, di comparazioni con studi di settore e di indicatori riferiti a redditi presunti. Ai fini della determinazione del canone, sono considerati redditi percepiti i risultati degli studi di settore predisposti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il comune, qualora accerti un reddito inattendibile, concorda con l'ente proprietario la segnalazione alla Guardia di Finanza per i controlli di competenza.

9. Gli enti proprietari provvedono alla realizzazione dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio, ne curano l'aggiornamento almeno biennale e la trasmissione dei dati alla Regione, con le modalità di cui all'art. 4 del r.r. 1/2004.

10. Il canone di locazione è adeguato a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la variazione dell'ISEE-ERP. Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, intervenuto e comunicato tra le due anagrafi, l'ente proprietario deve tenere conto di tale variazione rideterminando un canone provvisorio, i cui effetti decorrono dal mese successivo alla variazione stessa, fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe per il relativo conguaglio.

11. L'ente proprietario comunica all'inquilino l'ammontare del canone, le variazioni e le relative motivazioni. L'inquilino può presentare opposizione entro i successivi trenta giorni.

**Art. 4**  
**(Spese per i servizi)**

1. L'assegnatario è tenuto a rimborsare all'ente gestore, nella misura fissata dall'ente medesimo, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, le spese relative al servizio di pulizia, all'asporto dei rifiuti solidi, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle fognature, dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico dell'assegnatario nella misura del 90 per cento.
  
2. Nell'ambito della definizione del contratto-tipo di locazione, la Giunta definisce le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione delle unità abitative di ERP e dei costi amministrativi relativi ai servizi di cui al comma 1.
  
3. Gli enti proprietari inviano annualmente agli assegnatari il rendiconto delle spese di cui al comma 1 e definiscono le modalità di verifica da parte degli inquilini e delle loro rappresentanze della qualità ed efficacia dei servizi.

**Art. 5**  
**(Sostenibilità del sistema ERP)**

1. Le entrate provenienti da canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, della fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio di ERP.

2. Per le finalità di cui al comma 1, nonché per assicurare l'adeguatezza del servizio di ERP, la Regione promuove il coordinamento tra le rappresentanze dei comuni e dei soggetti proprietari, anche mediante specifici protocolli d'intesa, per attivare a livello comunale:

- a) misure di riduzione od orientamento della fiscalità regionale e comunale;
- b) sovvenzioni, finanziamenti pubblici e agevolazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio e la realizzazione di nuovi interventi;
- c) i contributi di solidarietà di cui all'art. 7;
- d) agevolazioni urbanistiche;
- e) gli adempimenti relativi alla procedura di decadenza e all'omogeneità di trattamento degli inquilini di soggetti locatori diversi.

3. La Giunta regionale:

- a) determina gli obiettivi dell'ERP mediante gli aggiornamenti annuali del Programma regionale per l'ERP ai sensi dell'art. 3, comma 52 della l.r. 1/2000, con particolare riferimento ai parametri di efficacia ed efficienza di cui all'art. 2, comma 3 della l.r. 13/1996;
- b) verifica l'attuazione delle disposizioni relative alla sostenibilità di cui ai commi 1 e 2;
- c) verifica le attività degli enti locali relative alla gestione sociale delle unità abitative e all'omogeneità di trattamento degli inquilini nell'ambito del territorio comunale da parte degli enti del settore e definisce le modalità per la comunicazione delle relative informazioni;
- d) definisce le modalità per la comunicazione dei dati necessari per la valutazione dell'efficacia, efficienza ed economicità della gestione nonché della qualità del servizio da parte delle ALER.

4. Al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, redigono, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, il programma di manutenzione del patrimonio. In tale programma gli enti prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata. Gli enti

proprietari definiscono le modalità di partecipazione degli inquilini e delle loro rappresentanze alla predisposizione del programma di manutenzione.

5. Gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, possono concordare con gli inquilini interessati o le rappresentanze delegate una quota addizionale del canone per riqualificare l'unità abitativa, per attività e servizi finalizzati a migliorare l'utilizzo del bene e ad aumentare le condizioni di sicurezza e per adeguare gli immobili ai requisiti previsti dalle norme in tema di compatibilità energetica e di risparmio energetico negli edifici.

6. Gli enti proprietari destinano annualmente una quota derivante dai canoni di locazione per le manutenzioni da utilizzare secondo le esigenze previste dal programma di manutenzione del patrimonio.

**Art. 6**  
**(Uso razionale del patrimonio)**

1. L'ente proprietario ha l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le Forze dell'Ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'Autorità Giudiziaria in sede penale e civile, l'ente proprietario provvede a un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti.

2. I nuclei familiari che occupano un'unità abitativa in sottoutilizzo e rifiutino la proposta di mobilità verso unità abitative di dimensioni adeguate ai sensi dell'art. 13, comma 9 del r.r. 1/2004, ed il relativo rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza, corrispondono un canone pari a quello di cui all'art. 3, comma 5, lett. d). La maggiorazione del canone non deve comunque essere inferiore a 100 euro al mese. Qualora il nucleo familiare sia composto solo da persone con età superiore a 65 anni, si applica la maggiorazione di 50 euro al mese del canone come determinato a norma dell'art. 3.

3. Nell'ipotesi di piani di mobilità predisposti per interventi manutentivi o di valorizzazione, nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative, localizzate in prossimità, di dimensioni e caratteristiche analoghe, l'ente proprietario avvia la procedura mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

4. A coloro che non forniscono le informazioni richieste al fine di calcolare o aggiornare il canone, si applica, previa diffida e verifica dell'avvenuta conoscenza, il canone di cui all'art. 3, comma 5, lett. d). Nel caso in cui, anche dopo la scadenza del termine indicato nella richiesta, vengano fornite le informazioni e le eventuali documentazioni, a tali soggetti è applicato il canone relativo all'area di appartenenza ai sensi dell'art. 3, restando a carico dell'inquilino le spese amministrative, le eventuali spese legali scaturite dagli omessi adempimenti nonché gli interessi di legge.

5. In caso di morosità l'ente proprietario, previa messa in mora, persegue l'assegnatario moroso ai sensi delle disposizioni del codice civile, del codice di procedura civile, delle leggi in materia di locazione o dell'art. 32 del r.d. 28 aprile 1938, n. 1165 "Approvazione del T.U. delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica". Nel corso dell'anno è ammesso il pagamento delle somme arretrate, senza oneri aggiuntivi, per una sola volta e a condizione che il pagamento stesso sia effettuato entro trenta giorni dalla messa in mora.

6. Su richiesta dell'assegnatario, valutate le condizioni di difficoltà, l'ente proprietario può concedere dilazioni o rateizzazioni per il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

7. 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'art. 1339 del codice civile. L'ente proprietario può stipulare contratti a canoni particolari nel caso di enti o associazioni senza fini di lucro per lo svolgimento di attività sociali per gli inquilini.

8. L'ente proprietario, d'intesa con il comune, può utilizzare il proprio patrimonio non destinato all'ERP per far fronte allo stato di necessità, accertato dall'Autorità Giudiziaria o dai servizi sociali del comune, di nuclei familiari in possesso dei requisiti economico patrimoniali di cui all'art. 8 del r.r. 1/2004. A tali nuclei si applica un canone determinato secondo le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

**Art. 7**  
**(Contributi di solidarietà)**

1. I comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale, e le ALER sostengono, secondo i principi di cui al presente articolo, gli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'ente proprietario.

2. Per le finalità di cui al comma 1 è istituita una specifica Commissione, di cui fanno parte i rappresentanti del comune, tra i quali il Presidente, e dell'ente proprietario interessato; è garantita la presenza di un rappresentante degli assegnatari.

3. Nell'ambito dei principi di cui al presente articolo, comuni ed enti proprietari definiscono le modalità di funzionamento della Commissione e concordano ulteriori modalità organizzative per:

- a) assicurare efficacia e efficienza all'attività della Commissione;
- b) definire un quadro organico di azioni a livello territoriale per le finalità di cui all'art. 5, comma 2.

4. Gli assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui al comma 1, presentano la richiesta del contributo di solidarietà all'ente proprietario ed al comune di residenza.

5. A seguito della richiesta, e comunque almeno con cadenza trimestrale, il comune e l'ALER convocano congiuntamente la Commissione di cui al comma 2, per ciascun ente proprietario di patrimonio ERP, per la individuazione dei contributi da erogare. 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.

6. Agli interventi di cui al comma 3 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 d.lgs. 267/2000.

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

**Art. 8**  
**(Determinazione del canone moderato)**

1. Nelle ipotesi di cui all'art. 3, comma 51 bis della l.r. 1/2000, il canone è determinato nel piano economico-finanziario presentato dal soggetto attuatore, in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire, congiuntamente al contributo pubblico, gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative.
2. Il valore annuo del canone moderato, comunque inferiore a quello di mercato ed articolato in funzione dei costi di realizzazione, non può essere superiore al cinque per cento del costo di realizzazione al metro quadrato per la superficie dell'abitazione, come definita dalla Giunta regionale. Il costo di realizzazione è dato dal costo dell'intervento edilizio, riconosciuto sulla base dei costi standard definiti dalla Giunta regionale, sommato al costo dell'area o al costo di acquisto dell'immobile. La Giunta regionale può individuare, in riferimento all'articolazione territoriale dei valori di mercato, i limiti massimi di oscillazione dei valori del canone moderato da applicare.
3. La durata del contratto relativo alla locazione dell'unità abitativa a canone moderato non può essere inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti possono rinnovati per un periodo di quattro anni. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo. Resta ferma la disciplina delle unità abitative a canone moderato già realizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge.
4. Possono accedere agli alloggi a canone moderato i nuclei familiari con ISEE-ERP, determinato a norma dell'Allegato 1 del r.r. 1/2004, non superiore a 23.000 euro.

**TITOLO III**  
**Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio**

**Art. 9**  
**(Vendita del patrimonio)**

1. Fermo restando quanto previsto dall'art. 11 bis della l.r. 31/1985, per la vendita di unità abitative libere da inquilini, gli enti proprietari possono procedere alla vendita di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20% delle unità abitative esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative alienate ai sensi dell'art. 11 bis della l.r. 31/1985.

2. I proventi sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio ERP con priorità per il recupero delle unità abitative non assegnabili al fine di prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno ERP destinano i proventi alla realizzazione di servizi, ai sensi dell'art. 9 della l.r.12/2005. A tali comuni non si applica il limite di cui al comma 1.

3. Per le finalità di cui al comma 1, i comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un Programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di ERP, anche congiuntamente al piano di cui all'art. 11 bis della l.r. 31/1985. Tale Programma ha ad oggetto le unità abitative collocate in condominio con proprietari privati, interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto ed interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio.

4. Il Programma di cui al comma 3 è elaborato nel rispetto delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, dalla Giunta regionale; il Programma è approvato dalla Giunta regionale ed ha la durata di cinque anni.

5. I comuni e le ALER determinano il valore di mercato delle unità abitative mediante apposita perizia redatta dal soggetto proprietario, in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. L'importo così determinato viene abbattuto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

6. Il proprietario comunica la proposta di vendita all'assegnatario ad un prezzo inferiore del 15 per cento del valore determinato ai sensi del comma 5. L'ente proprietario può prevedere dilazioni nel pagamento del prezzo.

7. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:

a) alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere. A tal fine l'ente proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

b) alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa. Il corrispettivo dell'usufrutto è determinato sulla base del valore dell'immobile occupato e deve essere corrisposto all'atto del rogito. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.

8. L'ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di ERP interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

9. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche analoghe preferibilmente in prossimità, e non abbia rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedura di mobilità forzata coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

10. L'ente proprietario assicura l'alienazione di tutte le unità abitative dell'immobile, entro tre anni dall'approvazione del piano di valorizzazione. Alle vendite delle unità abitative che si liberano a seguito delle procedure di cui ai commi 7, lett.a), e 9 si procede con le seguenti modalità:

a) l'alloggio viene offerto ad altri assegnatari di unità abitative ERP e a nuclei familiari in area della decadenza, mediante bando pubblico ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5 con priorità a coloro che abitano nello stesso quartiere;

b) nel caso di mancata alienazione in seguito alla procedura di cui alla lett.a), l'ente proprietario emana un bando in favore di nuclei familiari soggetti a provvedimenti di sfratto da unità abitative diverse da ERP, giovani coppie come definite all'art. 3 della l.r.23/1999 e nuclei familiari con almeno tre figli, con un ISEE-ERP non superiore a 35.000 euro, ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5;

c) nel caso di mancata alienazione in seguito alle procedure di cui alle lett. a) e b), si procede con asta pubblica ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'unità abitativa libera.

11. Le unità abitative vendute ai sensi del presente articolo non sono soggetti a limiti e restrizioni per le successive vendite nel caso di acquisto a prezzo di mercato. Nei casi di cui ai commi 6 e 10, lettere a) e b), l'unità abitativa non può essere rivenduta prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In caso di vendita il comune o l'ente proprietario hanno il diritto di prelazione.

12. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative ERP non operano per le alienazioni di quota tra soggetti che hanno acquistato congiuntamente l'immobile ERP, a condizione che il soggetto acquirente continui ad abitare o comunque abiti l'immobile, e non alieni a sua volta, per il residuo periodo di durata del vincolo.

13. L'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale il numero delle unità abitative alienate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

**TITOLO IV**  
**Disposizioni finali**

**Art. 10**  
**(Aggiornamenti)**

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, anche con le modalità di cui all'art. 11, comma 5, aggiorna periodicamente o a seguito di modifiche delle condizioni socio-economiche ed abitative intervenute nella Regione Lombardia:

- a) l'incidenza percentuale di cui all'Allegato B;
- b) le maggiorazioni di cui all'art. 6, comma 2;
- c) i limiti di accesso al canone moderato di cui all'articolo 8;
- d) il costo convenzionale di cui all'Allegato A in coerenza con la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi delle costruzioni.

2. La Giunta regionale con propria deliberazione definisce:

- a) le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli di cui al comma 8 dell'articolo 3;
- b) il contratto tipo di cui al comma 2 dell'art. 4;
- c) le modalità di verifica della sostenibilità e di comunicazione alla Regione dei dati di cui al comma 3 dell'articolo 5.

**Art. 11**  
**(Norme transitorie)**

1. La determinazione dei canoni ai sensi della presente legge per quanti sono assegnatari al momento della sua entrata in vigore produce effetti a decorrere dal 1° gennaio 2008.
2. Entro la stessa data del 1° gennaio 2008 gli enti proprietari aggiornano:
  - a) l'anagrafe dell'utenza secondo l'ISEE –ERP di cui all'art. 3 comma 3.
  - b) l'anagrafe del patrimonio al fine di verificare le valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile di cui all'Allegato A.
3. In attuazione degli obiettivi di cui all'art. 5, comma 1, in fase di prima applicazione e fino al 31 dicembre 2010:
  - a) al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone di locazione di cui all'art. 3:
    - 1) 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'art. 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.
    - 2) per i nuclei familiari già assegnatari al momento di entrata in vigore della presente legge, qualora l'eventuale variazione del canone sia superiore al 50 per cento del canone determinato alla medesima data sulla base della normativa vigente, l'aumento è graduato nel triennio. Per i nuclei familiari collocati in area di protezione l'ente proprietario può graduare l'aumento anche su più anni in funzione della situazione economica della famiglia assegnataria.
  - b) al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio esistente gli enti proprietari destinano le maggiori risorse derivanti dall'applicazione della presente legge alla manutenzione del patrimonio, secondo le priorità individuate nel programma di manutenzione di cui al comma 4 dell'art. 5.
  - c) al fine di avviare processi di razionalizzazione ed economicità del sistema di ERP, le ALER sono tenute a non superare, per la gestione del patrimonio ERP, le percentuali di costo per spese generali e di amministrazione di cui alle righe 7 e 16 del prospetto 4 del bilancio di esercizio 2005.

d) per gli assegnatari collocati nell'area della protezione, gli enti proprietari e i comuni interessati, possono concordare con i rappresentanti degli inquilini modalità di sostegno al pagamento delle spese a rimborso relative agli oneri per la fornitura del servizio calore.

4. Per coloro che sono destinatari di provvedimento di assegnazione dopo l'entrata in vigore della presente legge, le norme sulla determinazione del canone sono immediatamente applicate.

5. Entro il 31 dicembre 2008, l'Osservatorio regionale della condizione abitativa, di cui alla l.r. 1/2000, allargato ai rappresentanti degli enti proprietari e degli inquilini, verifica gli impatti della presente legge ed elabora proposte da sottoporre alla Giunta regionale, con particolare riguardo alle previsioni di cui all'art. 3, comma 5, e all'art. 10.

6. Le modalità di calcolo dei canoni previste dalla presente legge si applicano, con la decorrenza di cui al comma 1, anche agli alloggi di cui alla legge regionale 19 aprile 1986, n. 10.

**Art. 12**  
**(Abrogazioni)**

1. A decorrere dalla data di efficacia della nuova disciplina di determinazione dei canoni, di cui al comma 1 dell'art. 11, sono abrogati:

- a) gli articoli 26, 27, 28, 29 e 30 della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 91;
- b) le lettere m), n) e o) dell'articolo unico della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 92;
- c) gli articoli 27, 28, 29, 30 e 31 della legge regionale 4 maggio 1990, n. 28.

**Modalità di calcolo del valore locativo**

**Valore locativo** = 5%\* Valore convenzionale

**Valore convenzionale** = (Costo convenzionale \* Superficie convenzionale \* caratteristiche dell'Unità abitativa);

- **Costo convenzionale** = 1.150 €/mq per le unità abitative realizzate anteriormente al 1976; 1.350 €/mq per le unità abitative realizzate successivamente al 31.12.1975.

Ai fini della determinazione del costo convenzionale, se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.

- **Superficie convenzionale:** La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- c. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore ad eccezione di quanto all'art. 5 comma 7;
- d. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a) e b) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b1) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c1) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b1) e c1) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

- **Caratteristiche dell'Unità abitativa:** Le caratteristiche dell'Unità abitativa sono:

- classe demografica dei comuni;
- ubicazione
- livello di piano
- stato di conservazione dell'immobile;
- vetustà

**Classe demografica dei comuni**

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,20 per gli immobili siti in comuni capoluogo ed in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b. 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c. 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d. 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e. 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti
- f. 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- g. 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

**Ubicazione**

Per i comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti:

- a. 0,90 per la zona edificata periferica ed agricola;
- b. 1,30 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- d. 1.50 per il centro storico.

Per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1 per la zona edificata periferica;
- c. 1,30 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d. 1.40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e. 1.50 per il centro storico.

Per i comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1 per il centro edificato;
- c. 1,10 per il centro storico.

#### Livello di piano

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico. Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

#### Stato di conservazione dell'immobile:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di:

- elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

- elementi comuni:

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano scadenti le condizioni di 3 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 2 propri dell'unità immobiliare. Si considera scadente qualora siano scadenti le condizioni di cui 4 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 3 propri dell'unità immobiliare. In ogni caso lo stato dell'immobile è scadente se non dispone dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispone di servizi igienici privati.

#### Vetustà

Per le unità abitative realizzate anteriormente al 1976, il coefficiente di vetustà pari a 1 viene ridotto dell'1% annuo fino al 1956. Per le unità abitative oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia successivamente al 31.12.1975 il coefficiente è pari a 1.

Ai fini della determinazione del coefficiente della vetustà, se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria o risanamento, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.

**Allegato B**

### **APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE**

Aree	ISEE – ERP (€)	% del valore locativo*	Incidenza max % su ISE- erp**
<b>Prote zione</b>	<b>0 – 4.000</b>	13	14
	<b>4500</b>	18	14
	<b>5000</b>	18,5	14
	<b>5500</b>	19	14
	<b>6000</b>	20	14
	<b>6500</b>	21	14
	<b>7000</b>	22	14
	<b>7500</b>	23	14
	<b>8000</b>	24	14
	<b>8500</b>	31	16
<b>Acce sso</b>	<b>9000</b>	33	16
	<b>9500</b>	36	20
	<b>10000</b>	38	20
	<b>10500</b>	41	20
	<b>11000</b>	43	20
	<b>11500</b>	45	20
	<b>12000</b>	48	20
	<b>12500</b>	50	20
	<b>13000</b>	53	20
	<b>13500</b>	55	20
	<b>14000</b>	58	20
	<b>14500</b>	60	22
	<b>15000</b>	62	22
	<b>15500</b>	63	22
	<b>16000</b>	64	22
	<b>16500</b>	66	22
	<b>17000</b>	67	22
	<b>17500</b>	69	22
	<b>18000</b>	70	22
	<b>18500</b>	71	22
	<b>19000</b>	73	22
	<b>19500</b>	74	22
	<b>20000</b>	76	22
	<b>20500</b>	77	22
	<b>21000</b>	78	22
	<b>21500</b>	80	22
<b>22000</b>	81	22	
<b>22500</b>	83	22	
<b>23000</b>	84	22	
<b>23500</b>	85	22	
<b>24000</b>	87	22	
<b>24500</b>	88	22	
<b>25000</b>	90	22	
<b>25500</b>	91	22	
<b>26000</b>	92	22	
<b>26500</b>	94	22	
<b>27000</b>	95	22	
<b>27500</b>	97	22	
<b>28000</b>	98	22	

\* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 15% per l'area dell'accesso e della permanenza.

\*\* Fatto salvo il canone minimo