

Regione Umbria

Assemblea legislativa

Palazzo Cesaroni
Piazza Italia, 2 - 06121 PERUGIA
<http://www.consiglio.regione.umbria.it>
e-mail: atti@crumbria.it

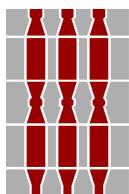
ATTO N . 1225

PROPOSTA DI LEGGE
di iniziativa
del Consigliere De Luca

“ULTERIORI INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 28 NOVEMBRE 2003, N. 23 (NORME DI RIORDINO IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE)”

*Depositato alla Sezione Flussi documentali e Archivi
il 10/02/2022*

Trasmesso alla III Commissione Consiliare Permanente il 10/02/2022



Regione Umbria

Assemblea legislativa

Palazzo Cesaroni
Piazza Italia, 2 - 06121 PERUGIA
Tel. 075.576.3377 - Fax 075.576.3013
<http://www.consiglio.regione.umbria.it>
e-mail: thomas.de luca@alumbria.it

Gruppo assembleare
Movimento 5 Stelle - Umbria
Il Presidente - Thomas De Luca

Al Presidente del Consiglio regionale - SEDE

Proposta di legge: Ulteriori integrazioni alla legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale)

Art. 1 (introduzione dell'articolo 44 bis)

1. Dopo l'articolo 44 della l.r. 23/2003 è inserito il seguente:

“44 bis (Criteri perequativi nell'applicazione del canone di locazione)

1. Relativamente ai soggetti assegnatari degli alloggi di ERS pubblica ricadenti nelle aree omogenee di utenza di cui alle lettere a) e b) di cui al comma 1 dell'art.44, nell'attuazione delle norme regolamentari di cui al comma 2 dell'articolo 43 e richiamate dal comma 1 dell'art. 44, o comunque in ogni caso in cui vengano disposti nuovi criteri di calcolo per la determinazione o l'aggiornamento del canone di locazione, fatto salvo quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 43, non è possibile applicare un aumento del canone di locazione superiore al 10% per ogni triennio rispetto a quanto applicato mediamente nel triennio precedente.

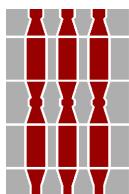
2. Talora si riscontrano il mancato rispetto di quanto disposto al comma 1, la giunta regionale dopo una relazione sulla valutazione della metodologia di calcolo dei canoni da parte di ATER procede alla rimodulazione dei parametri e dei criteri per la determinazione del canone di locazione.

L'ATER su istanza del soggetto assegnatario e dopo verifica di sussistenza dei requisiti, è autorizzata a corrispondere un conguaglio a favore dell'assegnatario a seguito del ricalcolo del canone ai sensi del comma 1.

3. Le percentuali di aumento massimo previste dal comma 1 non si applicano nel caso in cui risultino inferiori alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riscontrato nel relativo triennio.”

Relazione illustrativa

L'edilizia residenziale pubblica è stata inizialmente normata a livello regionale nel 1983 con la L.R. 21-11-1983 n. 44 *“Disciplina della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e determinazione dei canoni di locazione”*, abrogata e sostituita nel 1996 dalla L.R. 23-12-1996 n. 33 *“Disciplina per l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”*. Dal 2003, abrogando le



Regione Umbria

Assemblea legislativa

Palazzo Cesaroni
Piazza Italia, 2 - 06121 PERUGIA
Tel. 075.576.3377 - Fax 075.576.3013
<http://www.consiglio.regione.umbria.it>
e-mail: thomas.de luca@alumbria.it

Gruppo assembleare

Movimento 5 Stelle - Umbria

Il Presidente - Thomas De Luca

precedenti, è entrata in vigore la L.R. 28-11-2003 n.23 *“Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica”*, modificata poi nel tempo più volte.

In questa ultima legge venivano demandati ad un apposito regolamento criteri, parametri e modalità per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERS pubblica in attuazione degli Art. 43 e 44 in modo da compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo regionale.

Tra le condizioni introdotte dalla l.r. 23/2003 vi è quella che il canone di locazione deve essere applicato nel rispetto delle tre aree di utenza: di protezione sociale, amministrata e di decadenza e vennero introdotti principi di calcolo in base all'ISSEE.

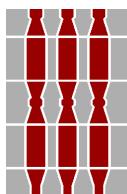
Con il Regolamento 27-5-2019 n. 7 si è inteso così recepire quanto disposto dagli 43 e 44 della lr 23/2003.

Fin dalle prime audizioni in fase di elaborazione del regolamento nella competente Commissione III dell'Assemblea Legislativa risalenti al [gennaio 2019](#) venne rivelato anche da parte dei sindacati come *“L'eventuale applicazione del canone secondo i parametri Isee produrrebbe uno squilibrio ingiusto tra le diverse fasce, privilegiando le famiglie con reddito basso e figli a carico, ma anche introducendo un forte aggravio per i nuclei composti da una sola persona, spesso vedove oppure anziani rimasti soli, che vedrebbero incrementarsi fortemente il loro canone mensile per compensare i mancati introiti derivati dal resto della platea interessata agli alloggi di edilizia popolare”*.

Affermazioni che furono condivise anche dall'allora presidente Ater che confermò come l'Isee favorisca i nuclei numerosi a discapito di tutti gli altri, ma ribadendo altresì la necessità di introdurre il calcolo in base all'ISSEE.

Successivamente fu il Comitato per il Controllo e la Valutazione ad occuparsi della questione in una [seduta del 16 gennaio 2020](#) in cui venne svolta un'audizione con i soggetti portatori di interesse sulla verifica dello stato di attuazione della legge regionale 23/2003.

Gli stessi vertici di ATER UMBRIA evidenziarono in tale sede come *“Per il nuovo calcolo di locazione basato sull'Isee, già presente in altre Regioni, è prevista un'introduzione in via sperimentale su tre anni: 15 per cento il primo, 50 il secondo e solo dal terzo al cento per cento. Questo per poter analizzare eventuali effetti distorsivi e correggerli...”*. Furono poi evidenziati da parte degli stessi vertici ATER tutti i limiti del nuovo sistema di calcolo che come fu affermato testualmente *“Favorisce i nuclei familiari più numerosi, ma esistono delle categorie, come i pensionati e i nuclei monocomponenti, per i quali deve essere preso un provvedimento ad hoc, con un fondo per sovvenzioni che preveda un esame caso per caso”*. Nella relazione finale circa l'Attività di verifica svolta dal Comitato per il controllo e la valutazione concernente la [“Verifica dello stato di attuazione della LR 23 del 2003 “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica” dal 2012 “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale” e ulteriori approfondimenti.”](#) votata all'unanimità dai membri del Comitato veniva evidenziato come *“Il sistema di calcolo adottato seppur costituisce un importante favore per i nuclei familiari più numerosi, in alcune specifiche casistiche causa delle vere e proprie anomalie che si concretizzano in aumenti notevoli anche in considerazione della fascia di appartenenza. Prendendo atto di tale situazione il Comitato ritiene necessario porre all'attenzione della commissione competente una modifica del regolamento al fine di adottare strumenti mirati a correggere le distorsioni riscontrate. A tale*



Regione Umbria

Assemblea legislativa

Palazzo Cesaroni
Piazza Italia, 2 - 06121 PERUGIA
Tel. 075.576.3377 - Fax 075.576.3013
<http://www.consiglio.regione.umbria.it>
e-mail: thomas.de luca@alumbria.it

Gruppo assembleare
Movimento 5 Stelle - Umbria
Il Presidente - Thomas De Luca

riguardo si prende atto positivamente dell'impegno espresso nel corso dell'audizione dall'assessore competente volto ad agire in codesta direzione".

Ancora oggi a distanza di due anni, nonostante alcune disposizioni che hanno rimandato l'entrata in vigore del regolamento nella sua piena attuazione e dovuti soprattutto alla crisi provocata dalla pandemia da Covid, permangono tutte le criticità e le disfunzionalità nelle modalità di calcolo introdotte dal R.R. 7/2019.

Le organizzazioni degli inquilini Sunia, Sicet e Uniat hanno rappresentato in diverse occasioni come l'applicazione a regime del nuovo regolamento ha fatto sì che il canone medio applicato nella nostra regione sia il più alto di tutta Italia, "più alto della ricca Lombardia, della Toscana, dell'Emilia Romagna, del Veneto e di tante altre regioni". Secondo le organizzazioni di categoria, "solo quattro regioni, prima della nostra, avevano adottato l'Isee per il calcolo dei canoni di locazione Ers e tutte sono ora in fase di modifica del proprio regolamento".

Anche recentissimamente Sunia, Sicet, Uniat e Unione Inquilini dell'Umbria in data 31 gennaio 2022 hanno denunciato come "l'aumento dei canoni andrà a colpire in maniera durissima una fetta molto importante degli assegnatari, in particolare le persone sole, con incrementi che potranno raggiungere anche il 200%", suffragando queste affermazioni con alcuni esempi che rendono molto bene l'idea della situazione che si verrà a creare: per una persona sola con reddito annuale lordo di 8mila euro il canone mensile passerà dagli attuali 46,60 euro a 138 euro; mentre per chi ha un reddito di 12mila euro lordi il salto sarà da 70 a 220 euro.

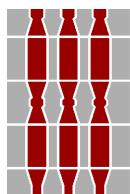
A tale riguardo si ritiene di assoluta importanza intervenire con una modifica al disposto normativo della legge regionale 23/2003 per introdurre meccanismi perequativi volti ad introdurre criteri di equità sociale che non producano squilibri a favore di determinate fasce di cittadini.

Relazione tecnico-finanziaria.

Il comma 1 stabilisce che per quanto concerne i soggetti assegnatari degli alloggi di ERS pubblica ricadenti nelle aree omogenee di utenza a) e b) che ad oggi sono state determinate dal Regolamento 7/2019 in una soglia massima ISSE di 30.000 euro, qualora vengano rideterminati criteri di rimodulazione per il calcolo del canone di locazione, non possano subire un aumento del canone stesso superiore al 10% calcolato in un triennio rispetto a quanto applicato mediamente nell'ultimo triennio.

Il comma 2 stabilisce che qualora si riscontrino sperequazioni eccessive nella rideterminazione dei canoni e che gli aumenti superino la quota del 10% così come espresso nel comma 1, la giunta regionale dopo una relazione sulla valutazione della metodologia di calcolo dei canoni da parte di ATER procede alla modifica del regolamento attraverso la rimodulazione dei parametri e dei criteri per la rideterminazione del canone di locazione. Viene ulteriormente disposto che L'ATER su istanza del soggetto assegnatario e dopo verifica di sussistenza dei requisiti, è autorizzata a corrispondere un conguaglio a favore dell'assegnatario a seguito del ricalcolo del canone ai sensi del comma 1.

Al comma 3 viene stabilito, in ottemperanza anche a quanto previsto dal comma 5 dell'art.29 che possono essere applicati aumenti superiori al 10% qualora questo livello risulti inferiore alla variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati riscontrato nell'ultimo triennio.



Regione Umbria

Assemblea legislativa

Palazzo Cesaroni
Piazza Italia, 2 - 06121 PERUGIA
Tel. 075.576.3377 - Fax 075.576.3013
<http://www.consiglio.regione.umbria.it>
e-mail: thomas.de luca@alumbria.it

Gruppo assembleare
Movimento 5 Stelle - Umbria
Il Presidente - Thomas De Luca

Il presente articolo volto a normare i criteri per la rimodulazione del canone di locazione internamente alle aree omogenee di utenza di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art.44, andando ad agire sul ribilanciamento di eventuali sperequazioni interne tra le varie fasce di utenza, non altera in ultimo gli equilibri generali e non prevede per cui nuovi oneri a carico del bilancio regionale.

A tale proposito è richiamato il rispetto di quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 43 circa la compensazione dei costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, volti a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo regionale di cui all' articolo 4.

Perugia 09/02/2022

Thomas De Luca
Gruppo Consiliare Movimento 5 Stelle
Regione Umbria