

## 1. INQUADRAMENTO E FINALITÀ DELLA MISURA

La L.R. 27 dicembre 2021, n. 25 *“Legge di stabilità 2022-2024”* ha introdotto nella L.r. 8 luglio 2016, n. 16, *“Disciplina regionale dei servizi abitativi”* l’art 16/bis. Tale norma introduce un meccanismo strutturale che provveda alla compensazione del livello insufficiente di remuneratività dei canoni di locazione per le ALER che si trovino in situazioni di tensione finanziaria e che possano di conseguenza limitare la corretta funzionalità delle Aziende.

La misura trae fondamento nell’art.2, comma 4 del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, il quale prevede che *“Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all’art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché' un eventuale ragionevole utile”*

Tale previsione interviene anche in attuazione delle indicazioni fornite dalla Sezione Regionale di controllo per la Lombardia della Corte dei Conti, che, sia in sede di parifica annuale del bilancio regionale, sia nella relazione sulla gestione di ALER Milano del 2018, hanno suggerito la ricerca di soluzioni strutturali alla insufficiente dotazione finanziaria di alcuni soggetti del sistema delle ALER, anziché intervenire con modalità emergenziali *“una tantum”*, che pure sono state, in passato, necessarie per scongiurare blocchi operativi delle Aziende e dirette ricadute sul servizio offerto all’utenza.

I tratti essenziali della misura, secondo quanto delineato dalla normativa, sono i seguenti:

- i destinatari sono le sole Aziende che *“abbiano manifestato criticità finanziarie tali da poter incidere sullo standard del servizio offerto all’utenza”*; la misura non è quindi rivolta alla totalità delle ALER;
- in prima applicazione la compensazione è destinata esclusivamente ad integrazione dei canoni riferiti all’area della protezione di cui ai commi 4 e 5 dell’articolo 31 della L.r. n. 27/2009, fino all’entrata in vigore del regolamento previsto dal comma 3 dell’articolo 24, L.r. 16/2016 in tema di canoni di locazione per i nuclei familiari di alloggi SAP;
- il beneficiario della compensazione è esclusivamente l’Azienda, cui viene destinata una integrazione del canone di locazione fatturato agli inquilini in condizioni economiche più svantaggiate. Non incide sulla misura l’eventuale morosità maturata dagli inquilini stessi, e non vi è alcuna sovrapposizione con eventuali ulteriori misure di sostegno a loro favore.

## 2. DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Fino all’emanazione del nuovo regolamento sui canoni previsto dalla L.r. 16/2016, la determinazione del canone di locazione per gli alloggi SAP avviene secondo quanto disposto dall’articolo 31 della L.r. 27/2009, che prevede criteri di calcolo omogenei sul territorio per tutti gli enti proprietari.

Sono previste n. 4 aree: protezione, accesso, permanenza e decadenza. Le famiglie vengono collocate nelle suddette aree in relazione alla propria situazione economica (ISEE-ERP) e in funzione dell'area di riferimento sono determinati i canoni.

Il meccanismo di calcolo del canone, commisurato alle caratteristiche dell'alloggio e alla condizione economica della famiglia assegnataria, si basa su tre fattori:

- a) determinazione di un valore locativo dell'alloggio, che rappresenta la "rendita immobiliare teorica" (secondo il costo di costruzione al mq, e tenendo conto di caratteristiche oggettive dello stesso quali la vetustà, lo stato di conservazione, l'ubicazione in un piccolo centro abitato o in città, nel centro storico o in zone periferiche, e a quale piano) e percentuali di tale valore che crescono in funzione della condizione economica degli assegnatari (ISEE erp), secondo l'area di riferimento
- b) limiti di "sopportabilità" entro i quali l'importo effettivo del canone deve rientrare ed eventualmente essere ridotto al fine di non superare un "canone massimo sopportabile" per la famiglia assegnataria stabilito in funzione dell'area di riferimento
- c) aumento degli importi effettivi dei canoni qualora gli stessi risultino inferiori ai "canoni minimi" per ciascuna delle tre aree di riferimento: 20 euro per la protezione, 70 euro per l'accesso e 120 euro per la permanenza.

Solo per le famiglie assegnatarie collocate nella prima fascia dell'area di protezione la disciplina prevede che il canone effettivo corrisponda al valore del canone minimo di 20 euro (o altri importi già predefiniti dal proprietario e vigenti al momento di entrata in vigore della l.r. 27/2009), senza tener conto né del valore locativo dell'alloggio assegnato né del canone sopportabile.

Quanto sopra premesso, ne deriva che un alloggio, a parità di superficie e tipologia, può produrre un diverso rendimento a seconda che sia locato ad una famiglia in area della protezione o in particolare nella prima fascia dell'area di protezione, piuttosto che in area di permanenza.

In sintesi, si può osservare che in misura preponderante per tutti gli assegnatari dell'area della protezione all'inquilino viene applicato un canone che corrisponde solo in minima parte ad una quota del valore locativo dell'alloggio. Tale modalità, fissata dalla L.r.27/2009, può pertanto creare situazioni di disequilibrio finanziario per le ALER, influenzate peraltro dalla maggiore o minore presenza tra gli assegnatari di ciascuna Azienda di tali nuclei.

### 3. REQUISITI

L'art. 16/bis prevede che la compensazione sia destinata *"alle ALER che abbiano manifestato criticità finanziarie tali da poter incidere sullo standard del servizio offerto all'utenza"*.

Ne consegue che le criticità finanziarie manifestate dalle Aziende al fine dell'eleggibilità per tale contributo devono essere:

- non transitorie, ovvero non legate a situazioni congiunturali di breve periodo o ad episodiche carenze di liquidità, ad esempio derivanti dalla concentrazione di pagamenti in periodi temporali ristretti;
- di dimensioni tali da incidere sullo standard del servizio offerto all'utenza, ovvero non devono risultare di modica entità, tale da poter essere risolta in autonomia dall'Azienda con altri canali di finanziamento, quali ad esempio gli introiti derivanti da unità immobiliari diverse dagli alloggi inseriti nei SAP;

Il sussistere di tale condizione deve essere brevemente argomentato e trovare fondamento nella relazione del Direttore Generale di cui al successivo paragrafo n.5; l'elemento oggettivo utilizzato al fine di verificare il

sussistere delle condizioni di cui sopra è quello dello strutturale utilizzo dell'anticipazione di tesoreria, che anziché essere uno strumento di utilizzo straordinario diventa un necessario sostegno alla gestione ordinaria.

#### **4. QUANTIFICAZIONE DEL FABBISOGNO**

All'ALER che si trovi nelle condizioni sopra descritte spetta una compensazione del fatturato dei canoni di locazione finalizzata a integrare il fatturato dei canoni di locazione dell'area della protezione, portandolo ad un importo pari a 70 euro mensili, ovvero il canone di locazione minimo dell'area immediatamente superiore (area dell'accesso).

Il fabbisogno dell'Azienda è quindi determinato dal differenziale tra il valore massimo di 70 euro mensili e l'importo del canone di locazione fatturato mensilmente; il fabbisogno complessivo è determinato su base annuale, sommando i bollettini mensili per i quali il canone fatturato risulti compreso tra i valori sopra indicati.

Se, ad esempio, per un nucleo il canone mensile risulti pari ad € 60 spetta ad ALER un differenziale di € 10 con il valore di € 70. Tale differenziale, come detto, spetta su base annua, pertanto, se nell'esempio sopra riportato tale situazione sia risultata invariata per l'intero esercizio spetteranno € 120, ovvero € 10 per 12 mesi, mentre se tale situazione sia stata limitata, ad esempio, a 3 mensilità, spetteranno complessivamente € 30.

Con tali criteri viene definito un elenco di posizioni che determinano il diritto dell'Azienda a ricevere la compensazione secondo le modalità di seguito delineate, e la cui sommatoria determina la quantificazione del fabbisogno.

#### **5. MODALITA' DI RICHIESTA E DI ASSEGNAZIONE**

L'Azienda interessata a ricevere il contributo deve farne formale richiesta alla competente Direzione Generale; detta richiesta deve pervenire, di norma, entro il mese di febbraio di ciascun anno; in prima applicazione, ovvero per la corrente annualità 2022 (a valere su dati consuntivi del 2021) è consentito formulare la richiesta entro il 31 marzo.

Tale comunicazione deve contenere:

- una relazione a firma del Direttore Generale che dimostri il sussistere dei requisiti previsti e delineati nel punto dedicato (v. paragrafo n. 2);
- attestazione del Direttore Generale circa la stima del fabbisogno dell'Azienda, secondo quanto specificato al precedente paragrafo n. 3; tale stima si basa sulle risultanze aziendali in data utile alla formulazione della richiesta. In caso di accesso al contributo verrà certificato il fabbisogno effettivo in sede di approvazione del bilancio di esercizio.

#### **6. RIPARTO DEL CONTRIBUTO SPETTANTE E TRASFERIMENTO DELLA PRIMA QUOTA DI CONTRIBUTO**

Sulla base delle richieste ricevute, la Direzione Generale Casa e housing sociale provvede alla relativa istruttoria, che viene completata di norma entro 30 giorni lavorativi dal termine definito al precedente paragrafo n. 5.

Verificata la completezza della documentazione e la sua idoneità a dimostrare la presenza dei requisiti previsti dalla presente deliberazione, si provvede a definire il riparto del contributo spettante, sulla base della documentazione presentata e delle disponibilità sul bilancio regionale.

Qualora le disponibilità sul bilancio regionale non fossero sufficienti alla integrale copertura del fabbisogno comunicato dalla o dalle ALER interessate, si provvede a ripartire quanto disponibile sulla base del numero di nuclei presenti nell'area della protezione alla data del 31.12 dell'esercizio precedente, secondo quanto comunicato in base al precedente paragrafo n. 5.

Con decreto dirigenziale si dà conto della verifica svolta sulla documentazione trasmessa circa il sussistere dei requisiti di cui al precedente paragrafo n. 3, e se si riscontrano le condizioni di cui alla presente deliberazione si provvede alla adozione del riparto degli importi spettanti a valere sulle disponibilità di bilancio, nonché all'impegno e alla liquidazione di una quota pari all'90% del contributo.

## **7. CERTIFICAZIONE E SALDO DEL CONTRIBUTO**

Con l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente, l'Azienda provvede a definire puntualmente l'importo delle posizioni che nel corso dell'anno precedente si sono trovate nelle condizioni definite nel paragrafo n. 4.

L'Azienda deve avere cura che il soggetto incaricato della certificazione e revisione del bilancio provveda anche a certificare tale quantificazione.

Detta certificazione, che risulta in tal modo resa da un soggetto professionale esterno rispetto all'Azienda, si basa su verifiche precedentemente svolte dal soggetto incaricato, riguardo sia alla corrispondenza del saldo risultante dai sistemi informativi aziendali con l'importo indicato nel bilancio consuntivo sia, a campione, alla effettiva presenza dei requisiti nell'elenco di cui al precedente paragrafo n.4.

Acquisita tale certificazione la Direzione Generale Casa e housing sociale provvede alla liquidazione del saldo spettante rispetto al fabbisogno effettivo certificato in sede consuntiva; in caso di fabbisogno finale inferiore all'acconto già erogato si procede al recupero delle somme eccedenti.

Qualora il fabbisogno non sia stato già integralmente coperto e si palesino nuove disponibilità con la legge di assestamento al bilancio la Direzione Generale Casa e housing sociale provvede all'erogazione di tali importi, nel rispetto delle modalità e delle quote di riparto sopra definite.