

**OGGETTO**

**Determinazione dei canoni di locazione/concessione degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali, gestiti dal Comune di Cremona, da applicare agli inquilini nell'anno 2022, nonché delle relative autorimesse e accertamento della previsione di entrata per l'anno 2023.**

**Settore**

SETTORE CENTRALE UNICA ACQUISTI AVVOCATURA E CONTRATTI PATRIMONIO

**Servizio**

Servizio Alloggi e Rendicontazioni

**IL DIRETTORE**

**PREMESSE**

Premesse :

- La Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 che ha sostituito, modificandola ed integrandola la Legge Regionale 8 novembre 2007, n. 27 fissa, tra l'altro, i criteri generali per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- La legge regionale 8 luglio 2016 n.16, che ha introdotto una nuova disciplina per il sistema abitativo pubblico, nel riclassificare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in "servizi abitativi pubblici e sociali", all'art. 43 prevede che fino alla entrata in vigore dei regolamenti regionali specifici, la quantificazione dei canoni resti disciplinata dagli art. da 28 a 44 bis della predetta Legge Regionale 8 novembre 2007, n. 27.
- La Legge Regionale 10 dicembre 2019 n. 21 che all'art. 4 introduce nuove disposizioni per l'aggiornamento dell'anagrafe utenza e del patrimonio delle unità abitative, con validità dal 1° gennaio 2020.
- La determinazione dirigenziale n. 292 del 24 febbraio 2021 con la quale è stato accertato, l'importo presunto relativo ai canoni di locazione / concessione da introitare nell'anno 2022 per i contratti relativi ad immobili dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese relative autorimesse, nonché per acconto spese condominiali, come in parte rideterminati con la determinazione dirigenziale n.1783 del 7 ottobre 2021, con la seguente previsione :
  - E 1.310.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ( acc.2022/21);
  - E 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi (acc.2022/24);
  - E 123.300,00 da acconti spese condominiali (acc.2022/22);
  - E. 1.700,00 da acconti spese condominio Donazione Grasselli ( acc.2022/23).

**MOTIVAZIONE**

- 1)- La Legge Regionale 10 dicembre 2019 n. 21, ha modificato l'art. 43 della legge regionale 8 luglio 2016, stabilendo che gli Enti proprietari e gestori di patrimonio abitativo pubblico provvedano alla realizzazione dell'anagrafe dell'utenza, con cadenza biennale, con l'obbligo di provvedere nell'anno 2020 qualora la verifica della condizione economica (isee-erp) e della persistenza dei requisiti non fosse stata effettuata nell'anno 2019- Poichè il Comune di Cremona ha attivato l'ultima anagrafe utenza nell'anno 2018, si è adempiuto all'obbligo di legge inviando nel mese di febbraio 2020 a tutti gli inquilini la richiesta di produrre la documentazione necessaria.
  - Poichè nell'anno 2021 non si è dovuto effettuare l'Anagrafe utenza, per il calcolo dell'affitto 2022 per gli alloggi dei servizi abitativi pubblici vengono utilizzati medesimi dati acquisiti dagli inquilini attraverso l'Anagrafe utenza 2020, salvo che per gli inquilini che nel 2021 hanno aggiornato le proprie condizioni socio-economiche presentando l'istanza per il ricalcolo canone di cui all'art. 31 comma 11 della L. R. n.27/2009.
- 2)- Per il calcolo degli affitti si sono confermati quindi i parametri aggiornati da Regione Lombardia con il Decreto della Direzione Generale Politiche Sociali, Abitative e Disabilità n. 16289 del 22

dicembre 2020, utilizzati anche per il 2021. Inoltre come previsto dalla normativa per la classificazione dell' ISEE - ERP è stato considerato l'importo della pensione minima sommato a quello dell'assegno sociale (= E 12.686,18 quale sommatoria rispettivamente di E 6.702,54 ed E 5.983,64 , come desunti dalla circolare INPS n. 148 del 18 febbraio 2020, nonché l'ultimo dato disponibile del tasso di rendimento medio annuo dei titoli decennali del tesoro ( = E 1,28%) per la quantificazione del reddito figurativo del patrimonio mobiliare. Anche per la determinazione del canone di mercato sono state confermate le quotazioni immobiliari di cui alla banca dati dell'Agenzia del territorio utilizzate per l'anno 2021.

3)- Sono stati inoltre riverificati e confermati gli acconti spese condominiali da addebitare nell'anno 2022.

4)- E' necessario pertanto aggiornare gli accertamenti quantificati in via presuntiva nell'esercizio 2022 del Bilancio di previsione 2021/2023 riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali rideterminandoli come segue :

E 1.262.792,66 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;

E. 6.276,97 da canoni di concessione di alloggi ;

E 129.946,39. da acconti spese condominiali.

5)- Si provvede inoltre a quantificare in via presuntiva gli accertamenti degli addebiti da introitare nell'anno 2023., secondo la seguente previsione :

- E 1.270.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;

- E 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi ;

- E 129.000,00 da acconti spese condominiali di cui E 1.500,00 per pesse condominio stabili

"Donazione Grasselli.

**PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE** Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel capitolo "Trattamento del rischio e misure preventive - paragrafo misure preventive generali - misura generale n.14 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2021 – 2023 del Comune di Cremona, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 24 marzo 2021, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale n. 14 - cfr pag. 92-93 del PTPCT vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali n. 11 e n.14 - cfr. pagg. 91-92-93 del PTPCT, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

**PRE-VERIFICHE CONTABILI** Le operazioni contabili di cui alla presente determinazione trovano riscontro negli stanziamenti del Bilancio di competenza di cui ai seguenti provvedimenti deliberativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 31 marzo 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2021-2023 e relativi

allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 14 aprile 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione / Piano della Performance 2021 - 2023." e successive modifiche.

- Decreto del Ministero dell'Interno del 24/12/2021 "Differimento al 31 marzo 2022 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali".

Le movimentazioni contabili sono assunte:

- nel rispetto delle modalità previste dal principio applicato della contabilità finanziaria di cui all'allegato n. 4.2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modificazioni, in considerazione dell'esigibilità della medesima, imputandola agli esercizi in cui l'obbligazione viene a scadenza secondo quanto riportato nella tabella riportata nel dispositivo.

- nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 163, commi terzo e quinto, del TUEL, "...nel corso dell'esercizio provvisorio gli enti possono impegnare solo spese correnti, le eventuali spese correlate riguardanti le partite di giro, lavori pubblici di somma urgenza o altri interventi di somma urgenza"; "...mensilmente, per ciascun programma, per importi non superiori ad un dodicesimo della previsione definitiva dell'ultimo bilancio approvato ridotta delle somme già impegnate negli esercizi precedenti con esclusione delle spese: a) tassativamente regolate dalla Legge; b) non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi; c) a carattere continuativo necessarie per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, impegnate a seguito della scadenza dei relativi contratti".

## **NORMATIVA**

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

- Art. 43 - comma 2 della Legge Regionale 8 luglio 2016 n. 16 "Disciplina dei servizi abitativi".

- Legge 4 dicembre 2009 n. 27 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" ( Titolo 3° Capo II - Capo IV).

- art. 4 Legge Regionale 10 dicembre 2019 n. 21 ( SECONDA LEGGE DI SEMPLIFICAZIONE 2019)

- Sentenza Corte Costituzionale n. 112 del 28 maggio 2021.

## **DETERMINA**

## **DECISIONE**

1) Approva i canoni di locazione e di concessione da applicare agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, nell'anno 2022, di cui all'allegato

pag. 3/6

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **GHILARDI LAMBERTO**

Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Faverzani Maria Grazia**

Pratica trattata da **Faverzani Maria Grazia**

rispettivamente A) e B) , calcolati secondo i criteri di cui alla Legge Regionale 4 dicembre 200, n. 27, ammontanti ad un importo totale di E.1.169.065,74. ( rispettivamente E 1.162.788,77e E 6.276,97).  
2) Approva, altresì, i canoni da applicare agli inquilini delle autorimesse di proprietà comunale, negli importi di cui all'allegato C) per un totale di E 81.970,40,più IVA 22% di E. 18.033,49 per complessivi E . 100.003,89.

3) Approva altresì, come da allegato D), le quote di acconto spese condominiali da addebitare nell'anno 2022 agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, per un totale di E 129.946,39 compresi E. 1.473,60 da recupero spese condominiali da inquilini stabili Donazione Grasselli, da trasferire, mediante l'adozione di un apposito provvedimento, all'Amministratore di Condominio nominato dalla Donante.

4) Ridetermina conseguentemente l'importo degli accertamenti di cui alla determinazione dirigenziale n. 292 del 24 febbraio 2021, come in parte rideterminati con la determinazione dirigenziale n.1783 del 7 ottobre 2021, riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali , mediante variazione come di seguito indicato :

E. - 47.207,34 ( acc. 2022/21) da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;  
E + 1.276,97 (acc. 2022/24) da canoni di concessione di alloggi;  
E. + 5.172,79 (acc. 2022/22) da acconti spese condominiali;  
E. - 226,40. (acc.2022/23) da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

5) Accerta altresì l'importo complessivo di E 1.404.000,00 quale previsione presunta relativa a canoni di locazione/concessione da introitare nell'anno 2023 per i contratti relativi ad immobili dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese relative autorimesse nonché per acconto spese condominiali per i servizi comuni, così suddivisi :

- E 1.270.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;  
- E 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi ;  
- E 129.000,00 da acconti spese condominiali di cui E 1.500,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

## **EFFETTI**

1) Ad ogni inquilino viene trasmesso il prospetto di calcolo del canone che gli verrà fatturato nell'anno 2022 per i mesi di validità del relativo contratto di locazione, a cui si aggiungerà l'acconto delle spese condominiali che verranno ripartite a consuntivo su base millesimale, per l'eventuale conguaglio. Le spese di condominio a carico degli inquilini degli stabili di cui alla Donazione Grasselli, una volta introitate, verranno trasferite mediante l'adozione di un apposito provvedimento, all'Amministratore di Condominio nominato dalla Donante.

2) Per gli alloggi dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali con canone sociale , nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo, si provvederà a rideterminare un canone provvisorio decorrente dal mese successivo alla variazione stessa, fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe per il relativo conguaglio.

3) Gli importi sono esenti IVA per gli alloggi, mentre sono soggetti ad IVA 22% per le autorimesse, salvo successiva diversa disposizione di Legge.

4) I canoni degli alloggi Sociali a canone moderato e delle autorimesse, come determinati a' sensi di legge, vengano indicizzati in corso d'anno secondo l'indice ISTAT FOI (Famiglie, Operai, Impiegati).

## **Movimenti contabili:**

Tipo Movimento	Esercizio	Capitolo/Articolo	Piano Finanziario	Soggetto	Movimento	Importo
E / Diminuzione	2022	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969	2022/21	47.207,34
		<b>Missione e Programma</b>				
		<b>CIG</b>				
		<b>CUP</b>				
		<b>Anno di Esigibilità</b>				
		<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP			
E / Integrazione	2022	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969	2022/22	5.172,79
		<b>Missione e Programma</b>				
		<b>CIG</b>				
		<b>CUP</b>				
		<b>Anno di Esigibilità</b>				
		<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP			
E / Diminuzione	2022	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969	2022/23	226,40
		<b>Missione e Programma</b>				
		<b>CIG</b>				
		<b>CUP</b>				
		<b>Anno di Esigibilità</b>				
		<b>Centro di Costo</b>	**01 Non rilevante CdC			
E / Integrazione	2022	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE	3.01.03.01.003	969	2022/24	1.276,97
		<b>Missione e Programma</b>				
		<b>CIG</b>				
		<b>CUP</b>				
		<b>Anno di Esigibilità</b>				
		<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP			
E / Accertamento	2023	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969		1.270.000,00
		<b>Missione e Programma</b>				
		<b>CIG</b>				
		<b>CUP</b>				
		<b>Anno di Esigibilità</b>	2023			
		<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP			
E / Accertamento	2023	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969		127.500,00

<b>Missione e Programma</b>	
<b>CIG</b>	
<b>CUP</b>	
<b>Anno di Esigibilità</b>	2023
<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP

E / Accertamento	2023	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE	3.01.03.01.003	969		5.000,00
---------------------	------	---	----------------	-----	--	----------

<b>Missione e Programma</b>	
<b>CIG</b>	
<b>CUP</b>	
<b>Anno di Esigibilità</b>	2022
<b>Centro di Costo</b>	N0604 Gestione ERP

E / Accertamento	2023	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969		1.500,00
---------------------	------	---	----------------	-----	--	----------

<b>Missione e Programma</b>	
<b>CIG</b>	
<b>CUP</b>	
<b>Anno di Esigibilità</b>	2022
<b>Centro di Costo</b>	**01 Non rilevante CdC

#### ALLEGATI

- **All.A \_canoni locazione alloggi SAP e SAS** (impronta:  
AD8368691B6746C96ED3BBFF6D7D4B6A55F53B53EE85384305EACA32761881AF)
- **All.B canono concessione alloggi extra-erp** (impronta:  
FFF3C768E942CADE89996D1E498733E6C93419FDFFD6990129D5801AA341CBFB)
- **All.C-canoni locazione autorimesse** (impronta:  
2C4165CD51FCD935DB289F224D6DE18D2CC5CE48BBBAE35E302749D4991A411F)
- **ALL D- acconti spese condominiali alloggi** (impronta:  
70BB033911BBC41F402CE8E054B04E337C554002A77A1229ADAF6E0A86DF9B6D)