



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Determinazione dirigenziale

338/2023 del 06/03/2023

OGGETTO

Determinazione dei canoni di locazione/concessione degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali, nonché delle relative autorimesse, gestiti dal Comune di Cremona, da applicare agli inquilini nell'anno 2023, nonché degli acconti spese condominiali ; conseguente rideterminazione dei relativi accertamenti e accertamento della previsione di entrata per l'anno 2024.

Settore

SETTORE POLITICHE SOCIALI

Servizio

Servizio Alloggi e Rendicontazioni

IL DIRETTORE

PREMESSE

- La Legge di Regione Lombardia 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 di regione Lombardia 8 luglio 2016 n16, 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 di Regione Lombardia 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 Legge del Consiglio di Regione Lombardia n. 99 del 16 dicembre 2021 ,(legge di stabilità 2022-2024) che ha rinviato al 2023 l'anagrafe dell'utenza prevista per il 2022 ai sensi dell'articolo 43, comma 11 ter, della legge regionale 8 luglio 2016/16.

- La determinazione dirigenziale n. 198 del 15 febbraio 2022 con la quale è stato accertato tra gli altri, sull'esercizio 2023 l'importo presunto di € 1.500,00 (acc. 2023/39) 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.

- La determinazione dirigenziale n. 1595 del 29 settembre 2022 con la quale sono stati rideterminati, gli accertamenti presunti relativi ai canoni di locazione / concessione da introitare nell'anno 2023 per i contratti di locazione dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese relative autorimesse, nonché per acconto spese condominiali, di cui alla determinazione dirigenziale n. 198 del 15 febbraio 2022 così quantificato :
 - € 1.230.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc. 2023/36)
 - € 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi (acc.2023/38
 - € 127.500,00 da acconti spese condominiali (acc.2023/37).

MOTIVAZIONE

1) La Legge di Regione Lombardia 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.

Con disposizione di Regione Lombardia contenuta nella legge di stabilità 2022-2024 richiamata in premessa, l'anagrafe utenza prevista per l'anno 2022 è stata rinviata al 2023.

2) Per il calcolo dell'affitto 2023 per gli alloggi dei servizi abitativi pubblici vengono utilizzati i medesimi dati acquisiti dagli inquilini attraverso l'Anagrafe utenza 2020, salvo che per gli inquilini che nel biennio 2021 e 2022 hanno aggiornato le proprie condizioni socio-economiche presentando l'istanza per il ricalcolo canone di cui all'art. 31 comma 11 della Legge regionale n.27/2009, pure citata in premessa.

3) Per il calcolo degli affitti si fa riferimento ai seguenti parametri, come previsti dalla legge di Regione Lombardia 4 dicembre 2009, n. 27 :

- si confermano i parametri delle fasce di isee-erp 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 e 2022 in assenza di aggiornamento dei dati dell'anagrafe utenza;
- per l'applicazione di quanto previsto dall'art 31, comma 4- lettera a) per la classificazione dell'ISEE - ERP viene considerato l'importo della pensione minima sommato a quello dell'assegno sociale (€13.871,13 quale sommatoria rispettivamente di € 7.328,62 ed € 6.542,51) come indicato dalla circolare dell' Istituto Nazionale Previdenza Sociale n 135 del 22 dicembre 2022;
- per la quantificazione del reddito figurativo del patrimonio mobiliare, viene confermato il tasso del rendimento medio annuo dei titoli decennali del tesoro dell' 1,28% registrato per l'anno 2020 ,anno dell'ultima anagrafe utenza;
- per la determinazione del canone di mercato si fa riferimento alle quotazioni immobiliari di cui alla banca dati dell'Agenzia del territorio del 1° semestre 2022 (ultimo dato disponibile).
- l'indicizzazione del canone da valore locativo tiene conto della variazione dell'indice Nazionale dei Prezzi al consumo pubblicato dall'ISTAT il 16 dicembre 2022 ,come da indicazioni regionali, che considera quella del mese di Novembre 2022 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, calcolato al 75% (= + 8,850%)

4) Vengono inoltre confermati negli importi applicati per l'annualità 2022, gli acconti spese condominiali da addebitare nell'anno 2023.

5) E' necessario pertanto aggiornare gli accertamenti quantificati in via presuntiva nell'esercizio 2023 del Bilancio di Previsione 2022/2024 riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali, nonché delle relative autorimesse, rideterminandoli come segue :

€ 1.212.025,89 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse

€ 4.907,60 da canoni di concessione di alloggi

€ 118.205,35 da acconti spese condominiali.

€ 1.348,80 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

6) Si provvede inoltre a quantificare in via presuntiva gli accertamenti degli addebiti da introitare nell'anno 2024, come segue:

- € 1.200.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse :

- € 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi :

- € 118.500,00 da acconti spese condominiali

- € 1.300,00 per spese 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) 2022 – 2024 del Comune di Cremona, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 27 aprile 2022, 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. pagg. 90-91 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. 89-90-91 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° 16 del 28 marzo 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 30 marzo 2022, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione / Piano della Performance 2022 - 2024." e successive modifiche.

- Art. 1 comma 775 Legge 29 dicembre 2022, n. 197 (GU Serie Generale n.303 del 29-12-2022 - Suppl. Ordinario n. 43), differimento del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2023/2025 da parte degli enti locali" al 30 aprile 2023.

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 di Regione Lombardia 8 luglio 2016 n. 16 " Disciplina dei servizi abitativi".

- Legge di Regione Lombardia 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 di Regione Lombardia 10 dicembre 2019 n. 21 (SECONDA LEGGE DI SEMPLIFICAZIONE 2019).

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

- Art. 4, comma 4 Legge del Consiglio di Regione Lombardia n. 99 del 16 dicembre 2021 ,(legge di stabilità 2022-2024) .

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 2023, di cui all'allegato rispettivamente A) e B) , calcolati secondo i criteri di cui alla Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 ammontanti ad un importo totale di € 1.113.900,53 così suddivisi :
€ 1.108.992,93 da canoni di locazione ;
€ 4.907,60 da canoni di concessione.

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 € 84.453,25 più IVA 22% di € 18.579,71 per complessivi E .103.032,96.

3) Approva altresì, come da allegato D), le quote di acconto spese condominiali da addebitare nell'anno 2023 agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, per un totale di € 118.205,35 oltre a € 1.348,80 per 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. 198 del 15 febbraio 2022, come in parte rideterminati con la determinazione dirigenziale n 1595 del 29 settembre 2022, riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali, mediante variazione in diminuzione come di seguito indicato :

€ - 17.974,11 (acc. 2023/36) da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse

€ - 92,40 (acc. 2023/38) da canoni di concessione di alloggi

€ - 9.294,65 (acc. 2023/37) da acconti spese condominiali

€ - 151,20 (acc.2023/39) da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

5) Accerta altresì l'importo complessivo di € 1.324.800,00 quale previsione presunta relativa a

canoni di locazione/concessione da introitare nell'anno 2024 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 :

- € 1.200.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse :
- € 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi :
- € 118.500,00 da acconti spese condominiali
- € 1.300,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli

Da' atto che l'importo complessivo presunto da introitare è pari a € 2.661.287,64 così suddiviso :

anno 2023 € 1.212.025,89 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse
€ 4.907,60 da canoni di concessione di alloggi
€ 118.205,35 da acconti spese condominiali.
€ 1.348,80 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

Anno 2024 : € 1.200.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse :
€ 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi :
€ 118.500,00 da acconti spese condominiali
€ 1.300,00 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli.

Attribuisce:

- a) per l'anno 2023 la somma di € 1.335.138,84 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione, canoni di concessione e acconto spese condominiali.
- b) per l'anno 2024 la somma di € 1.323.500,00 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione, canoni di concessione e acconto spese condominiali.

Dare atto che gli importi indicati trovano riscontro nella tabella in calce.

EFFETTI

- 1) Ad ogni inquilino viene trasmesso il prospetto di calcolo del canone che gli verrà fatturato nell'anno 2023 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	2023	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969	2023/36	17.974,11
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo N0604 Gestione ERP						
E / Diminuzione	2023	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE - SERVIZIO PATRIMONIO	3.01.03.01.003	969	2023/38	92,40
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo N0604 Gestione ERP						
E / Diminuzione	2023	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969	2023/37	9.294,65
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo N0604 Gestione ERP						
E / Diminuzione	2023	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969	2023/39	151,20
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo **01 Non rilevante CdC						
E / Accertamento	2024	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	185		1.200.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità 2024						
Centro di Costo N0604 Gestione ERP						
E / Accertamento	2024	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	185		118.500,00
Missione e Programma						

CIG	
CUP	
Anno di Esigibilità	2024
Centro di Costo	N0604 Gestione ERP

E / Accertamento	2024	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE - SERVIZIO PATRIMONIO	3.01.03.01.003	969		5.000,00
---------------------	------	--	----------------	-----	--	----------

Missione e Programma		
CIG		
CUP		
Anno di Esigibilità		2024
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP

E / Accertamento	2024	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969		1.300,00
---------------------	------	---	----------------	-----	--	----------

Missione e Programma		
CIG		
CUP		
Anno di Esigibilità		2024
Centro di Costo		**01 Non rilevante CdC

ALLEGATI

- **ALL A_elenco canoni di locazione alloggi** (impronta:
F582C2989057A45D60F77CA23FADF431A73AB8C2E4A0FBE4E9DFBD4B3CD79D88)
- **ALL B_elenco canoni concessioni** (impronta:
69A5798A921628564DE264C57CBE724DFE6D5C9B39E5CBB405245E273DFCD4CA)
- **ALL C_elenco canoni autorimesse** (impronta:
3448B83684802295601C5CD0B78C8C0726A6A93AC877C0847DCAE6FDAAEB749F)
- **ALL D_elenco acconti spese condominiali** (impronta:
1DFBFA62CC14D148E470B5DE053FB6900A7B43C880D19C5B3B8688156C069765)