

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 2024, nonché degli acconti spese condominiali ; conseguente rideterminazione dei relativi accertamenti e accertamento della previsione di entrata per l'anno 2025 .

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. 338 del 6 marzo 2023 con la quale sono stati determinati, gli accertamenti presunti relativi ai canoni di locazione / concessione da introitare nell'anno 2024 per i contratti di locazione dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese relative autorimesse, nonché per acconto spese condominiali, così previsti :
 - € 1.200.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc. 2024/59);
 - € 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi (acc.2024/61);
 - € 118.500,00 da acconti spese condominiali (acc.2024/60);
 - € 1.300,00 da spese condominio stabili Donazione Grasselli (acc.2024/62).

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.
- 2) La Legge del Consiglio di Regione Lombardia n. 99 del 16 dicembre 2021 ,(legge di stabilità 2022-2024) 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.
- 3) Il Comune di Cremona ha adempiuto all'obbligo di legge inviando nel mese di marzo 2023 a tutti gli inquilini la richiesta di produrre la documentazione necessaria (Protocollo Generale n.23719 del 21 marzo 2023). In data 7 novembre 2023 è stata inviata, agli inquilini inadempienti, una diffida a provvedere (Protocollo generale n. 88083 del 7 novembre 2023).
- 4) Acquisita dagli inquilini la documentazione richiesta, si è provveduto alla quantificazione degli affitti ,avendo come riferimento i seguenti parametri, come previsti dalla legge di Regione

Lombardia 4 dicembre 2009, n. 27 :

- parametri delle fasce di isee-erp aggiornati da Regione Lombardia con il Decreto della Direzione Generale Casa e Housing Sociale n. 20553 del 21 dicembre 2023,
- 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 (€14.729,26 quale sommatoria rispettivamente di € 7.781,93 ed € 6.947,33) come indicato dalla circolare dell' Istituto Nazionale Previdenza Sociale n 1 del 2.1 2024;
- la quantificazione del reddito figurativo del patrimonio mobiliare, tiene conto del tasso del rendimento medio annuo dei titoli decennali del tesoro registrato per l'anno 2021 , quale anno di riferimento del reddito da dichiararsi nell'ambito dell'anagrafe utenza 2023;
- 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 2023 (ultimo dato disponibile).
- l'indicizzazione del canone da valore locativo tiene conto della variazione dell'indice Nazionale dei Prezzi al consumo pubblicato dall'ISTAT , come da indicazioni regionali, che considera quella del mese di Novembre 2023 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, calcolato al 75% (= +0,525%).

5) Vengono confermati negli importi applicati per l'annualità 2023, gli acconti spese condominiali da addebitare nell'anno 2024.

6) E' necessario pertanto aggiornare gli accertamenti quantificati in via presuntiva nell'esercizio 2024 del Bilancio di Previsione 2023/2025 riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali, nonché delle relative autorimesse, rideterminandoli come segue :

- € 1.362.920,11 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc. 2024/59);
- € 5.105,48 da canoni di concessione di alloggi per progetti sociali (acc.2024/61);
- € 106.529,12 da acconti spese condominiali (acc.2024/60).
- € 1.214,40 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli"(acc.2024/62).

7) Si provvede inoltre a quantificare in via presuntiva gli accertamenti degli addebiti da introitare nell'anno 2025, come segue:

- € 1.300.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;
- € 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi per progetti sociali ;
- € 100.000,00 da acconti spese condominiali;
- € 1.200,00 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 Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – allegato 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, 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 M14 del PIAO 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 M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

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. 57 del 18 dicembre 2023 dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2024-2026" e successive modifiche.
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 18 dicembre 2023. dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2024-2026 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 324 del 28 dicembre 2023, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione/Piano della Performance 2024-2026" e successive modifiche.

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 evidenziato nella tabella riportata nel dispositivo.
- nel rispetto dell'art. 9, comma 1, lettera a) punto 2 del D.L. 78/2009, convertito con modificazioni con L. 102/2009, in riferimento alla compatibilità del programma dei pagamenti derivanti dal presente provvedimento con i relativi stanziamenti di bilancio e alla coerenza con gli equilibri di bilancio di competenza e cassa ai sensi del D.Lgs. 118/2011.

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 2024, 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 € 1.257.358,75 così suddivisi :
€ 1.252.253,27 da canoni di locazione ;
€ 5.105,48 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 € 90.710,53 più IVA 22% di € 19.956,31 per complessivi € 110.666,84.

3) Approva altresì, come da allegato D), le quote di acconto spese condominiali da addebitare nell'anno 2024 agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, per un totale di € 106.529,12 oltre a € 1.214,40 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. 338 del 6 marzo 2023, riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali, mediante variazione in aumento o diminuzione come di seguito indicato :

€ +162.920,11 (acc. 2024/59) da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;

€ + 105,48 (acc. 2024/61) da canoni di concessione di alloggi ;

€ - 11.970,88 (acc. 2024/60) da acconti spese condominiali

€ - 85,6 (acc. 2024/62) da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

5) Accerta altresì l'importo complessivo di € 1.406.200,00 quale previsione presunta relativa a canoni di locazione/concessione da introitare nell'anno 2025 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 : :

- € 1.300.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse :

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

- € 100.000,00 da acconti spese condominiali

- € 1.200,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli.

6) Da' atto che l'importo complessivo presunto da introitare è pari a € 2.881.969,11 così suddiviso :

anno 2024 € 1.362.920,11 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse

€ 5.105,48 da canoni di concessione di alloggi

€ 106.529,12 da acconti spese condominiali.

€ 1.214,40 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli".

Anno 2025 : € 1.300.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse :

€ 5.000,00 da canoni di concessione di alloggi :

€ 100.000,00 da acconti spese condominiali

€ 1.200,00 da spese condominio stabili "Donazione Grasselli.

7) Attribuisce:

a) per l'anno 2024 la somma di € 1.474.554,71 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione/ concessione e acconto spese condominiali.

b) per l'anno 2025 la somma di € 1.405,00,00 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione/ concessione e acconto spese condominiali.

8)Da' 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 2024 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 l'eventuale 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 / Integrazione	2024	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969	2024/59	162.920,11
		Missione e Programma				
		CIG				
		CUP				
		Anno di Esigibilità				
		Centro di Costo	N0604 Gestione ERP			
E / Integrazione	2024	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE - SERVIZIO PATRIMONIO	3.01.03.01.003	969	2024/61	105,48
		Missione e Programma				
		CIG				

CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Diminuzione	2024	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969	2024/60	11.970,88
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Diminuzione	2024	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969	2024/62	85,60
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		**01 Non rilevante CdC				
E / Accertamento	2025	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969		1.300.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2025				
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Accertamento	2025	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969		100.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2025				
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Accertamento	2025	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		2025				
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				

E / Accertamento	2025	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969		1.200,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2025				
Centro di Costo		**01 Non rilevante CdC				

ALLEGATI

- **All. A .canoni alloggi 2024** (impronta:
C51A59BDB603A5A66DF9EFEEC089AC99E24229D6F43ADEBCC80BCA3AD8A5FAAA)
- **Allegato B) -canoni concessioni per progetti sociali** (impronta:
A2D83B7AB8EF6BE6E0D8657A32D243CAD003F754E0697A0EF768024441A5AF8E)
- **Allegato C) canoni autorimesse** (impronta:
FB7C773DBC3395F828F6F4791D9C35AAD7CED0D5F5064B00811B78EAF33041E2)
- **Allegato D) elenco acconto spese condominiali** (impronta:
D1E9D5B8D6240F2C41A9197AD7F66C9CCAB48C6C5D4B18B9F104097269C2EDD9)