



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Determinazione dirigenziale

361/2026 del 04/03/2026

OGGETTO

Determinazione dei canoni di locazione degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali, nonché delle relative autorimesse, gestiti dal Comune di Cremona, da applicare agli inquilini nell'anno 2026, nonché degli acconti spese condominiali, conseguente rideterminazione dei relativi accertamenti e accertamento della previsione di entrata per l'anno 2027 .

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. 293 del 21 febbraio 2025 con la quale sono stati determinati, gli accertamenti presunti relativi ai canoni di locazione / concessione da introitare nell'anno 2026 per i contratti di locazione dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese relative autorimesse, nonché per acconto spese condominiali, così previsti :

- € 1.300.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc.2026/53);
- € 3.000,00 da canoni di concessione di alloggi per progetti sociali (acc. 2026/55) ;
- € 100.000,00 da acconti spese condominiali (acc.2026/54);
- € 1.100,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli (acc.2026/56).

-La determinazione dirigenziale n. 216 del 12 febbraio 2026 con la quale sono stati rideterminati, tra gli altri, l'accertamenti relativo ai canoni di locazione li per i contratti riferiti ad immobili dei servizi abitativi pubblici e sociali, comprese le relative autorimesse, come di seguito indicato :
- € 1.230.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc.2026/53);

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) Il Comune di Cremona ha adempiuto all'obbligo previsto dall'art. 43 comma 11 ter della Legge Regionale 8 luglio 2016 n.16 inviando nel mese di aprile 2025 a tutti gli inquilini la richiesta di produrre la documentazione necessaria (Protocollo generale n.32792 del 16 aprile 2025). In data 7 ottobre 2025 è stata inviata, agli inquilini inadempienti, una diffida a provvedere in tal senso (Protocollo generale n.88076 del 7 ottobre 2025).

3) Acquisita dagli inquilina 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 aggiornate da Regione Lombardia con Decreto della Direzione Generale Casa e Housing sociale n.18698 del 17 dicembre 2025;
- 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 (€ 15.055,17 quale sommatoria rispettivamente di € 7.954,05 ed € 7.101,12) come indicato dalla circolare dell'Istituto Nazionale Previdenza Sociale n.153 del 19 dicembre 2025;
- 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 2023, quale anno di riferimento del reddito da dichiararsi nell'ambito dell'Anagrafe utenza 2025;
- 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 2025 (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 2025 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente, calcolato al 75% (=+0,825%).

4) Vengono confermati negli importi applicati per l'annualità 2025, gli acconti spese condominiali da addebitare nell'anno 2026.

5) E' necessario pertanto aggiornare gli accertamenti quantificati in via presuntiva nell'esercizio 2026 del Bilancio di Previsione 2026/2028 riferiti alle voci di entrata rappresentate dagli importi complessivi dei canoni e degli acconti spese condominiali, nonché delle relative autorimesse, rideterminandoli come segue :

- € 1.506. 817,32 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc.2026/53);
- € 0,00 da canoni di concessione di alloggi per progetti sociali (acc. 2026/55), per cessazione interventi;
- € 101.557,06 da acconti spese condominiali (acc.2026/54);
- € 1.080,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli (acc.2026/56).

6) Si provvede inoltre a quantificare in via presuntiva gli accertamenti degli addebiti da introitare nell'anno 2027, come segue:

- € 1.400.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;
- € 100.000,00 da acconti spese condominiali;
- € 1.100,00 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) 2025-2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 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. 47 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028" e successive modifiche.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente come oggetto: "Approvazione del Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio" e successive modifiche.

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 362 del 30 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, avente per oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028" 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 4 Legge di Regione Lombardia 10 dicembre 2019 n. 21 (SECONDA LEGGE DI SEMPLIFICAZIONE 2019).

DETERMINA

DECISIONE

1) Approva i canoni di locazione da applicare agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, nell'anno 2026, di cui all'allegato A), calcolati secondo i criteri di cui alla Legge Regionale 4 dicembre 2009 n. 27, ammontanti ad un importo totale di € 1.400.484,01.

2) Approva, altresì, i canoni da applicare agli inquilini delle autorimesse di proprietà comunale, negli importi di cui all'allegato B) per un totale previsto in € 87.158,47 più IVA 22% di € 19.174,84 per complessivi € 106.333,31;

3) Approva altresì, come da allegato C), le quote di acconto spese condominiali da addebitare nell'anno 2026 agli inquilini degli alloggi dei servizi abitativi pubblici e sociali gestiti dal Comune di Cremona, per un totale previsto di € 101.557,06 oltre a € 1.080,00 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. 293 del 21 febbraio 2025, tenuto conto delle modifiche di cui alla successiva determinazione n. 216 del 12 febbraio 2026, 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 :

- da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse : + € 276.817,32 - accertamento 2026/53 ;
- da canoni di concessione di alloggi : - € 3.000,00 - accertamento 2026/55;
- da acconti spese condominiali : + € 1.557,06 - accertamento 2026/54 ;
- da spese condominio stabili "Donazione Grasselli": - € 20,00- accertamento 2026/56.

5) Accerta altresì l'importo complessivo di € 1.501.100,00 quale previsione presunta relativa a canoni di locazione da introitare nell'anno 2027 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 :

- € 1.400.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;
- € 100.000,00 da acconti spese condominiali;
- € 1.100,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli.

6) Da' atto che l'importo complessivo presunto da introitare è pari a € 3.110.554,38 così suddiviso :

Anno 2026 :

- €1.506.817,32 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse (acc.2026/53);
- € 101.557,06 da acconti spese condominiali (acc.2026/54);
- € 1.080,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli (acc.2026/56).

Anno 2027 :

- € 1.400.000,00 da canoni di locazione di alloggi ed autorimesse ;
- € 100.000,00 da acconti spese condominiali;
- € 1.100,00 per spese condominio stabili "Donazione Grasselli.

7) Attribuisce:

a) per l'anno 2026 la somma di € 1.609.454,38 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione e acconto spese condominiali.

b) per l'anno 2027 la somma di € 1.501.100,00 al Centro di Costo .Gestione Erp- codice N0604
Natura del costo : canoni di locazione 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 2026 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 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	2026	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969	2026/53	276.817,32
		Missione e Programma				
		CIG				
		CUP				
		Anno di Esigibilità				
		Centro di Costo	N0604 Gestione ERP			
E / Diminuzione	2026	9330 CONCESSIONI E PRESTAZIONI ATTIVE DIVERSE - SERVIZIO PATRIMONIO	3.01.03.01.003	969	2026/55	3.000,00
		Missione e Programma				
		CIG				

CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Integrazione	2026	10315 ENTRATE DA RIMBORSO SPESE CONDOMINIALI INQUILINI COMUNALI	3.05.02.03.004	969	2026/54	1.557,06
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Diminuzione	2026	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969	2026/56	20,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità						
Centro di Costo		**01 Non rilevante CdC				
E / Accertamento	2027	9433 FITTI DA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - (SERVIZIO RILEVANTE AGLI EFFETTI IVA)	3.01.03.02.002	969		1.400.000,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2027				
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Accertamento	2027	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		2027				
Centro di Costo		N0604 Gestione ERP				
E / Accertamento	2027	18200/10 SOMME DI COMPETENZA DI TERZI PER TITOLI DIVERSI: altre entrate per partite di giro diverse	9.01.99.99.999	969		1.100,00
Missione e Programma						
CIG						
CUP						
Anno di Esigibilità		2027				
Centro di Costo		**01 Non rilevante CdC				

ALLEGATI

- **Allegato A) elenco canoni alloggi 2026** (impronta:
B0C7A69E645D83AAE1ECAC348D759A8A0A0650F8739691F106EAEF76A7EAF13)
- **Allegato B) elenco canoni autorimesse** (impronta:
6EFE87EE869670FC227F3005870651B1501BD3169A852A5A0C3DD110D94D0D30)
- **Allegato C) elenco acconti spese condominiali** (impronta:
B531838581F1D1CF8CC8D66C2C5CDAAEDFE370BF45B0694CFD244C1CCA690FD)