



COMUNE DI CODIGORO
PROVINCIA DI FERRARA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 108 del 22/10/2025

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PRESA D'ATTO DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2025

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventidue** del mese di **ottobre** alle ore **14:10** nella Residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale convocata dal Sindaco con apposito avviso. Partecipano:

ZANARDI ALICE	Sindaco	Presente
FABBRI FRANCESCO	Vice-Sindaco	Presente
ADAMI STEFANO	Assessore	Presente
FERRETTI GRAZIELLA	Assessore	Presente
BONAZZA SAMUELE	Assessore	Presente
GRAZIANI SIMONETTA	Assessore	Assente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Generale BRIGNOLA VALERIO.

Presiede il Sindaco ZANARDI ALICE che, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare la seguente proposta di deliberazione:

**PROPOSTA DI
DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 1041 / 2025**

SERVIZIO AFFARI SOCIALI
UFFICIO AFFARI SOCIALI

OGGETTO: EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - PRESA D'ATTO DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI IN MATERIA DI CALCOLO DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A DECORRERE DAL 1° OTTOBRE 2025
--

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 18/02/2025, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027;

Visti:

- la L.R. 8 agosto 2001, n. 24 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s.m.i.,
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 30/12/2024 con la quale è stata approvata la Convenzione per l'affidamento ad ACER Ferrara della gestione del patrimonio di ERP comunale e delle relative funzioni e compiti di spettanza comunale per la durata di n. 10 anni, ossia dal 01/01/2025 al 31/12/2034;
- la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna n. 154 del 6 giugno 2018, recante approvazione dei requisiti e delle metodologie per l'accesso, la permanenza e la determinazione dei canoni ERP, che costituisce quadro di riferimento per la disciplina regionale e comunale in materia;
- l'Allegato n. 1, punto 2), alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 154/2018 che disciplina il sistema di calcolo dei canoni ERP tuttora vigente, lasciando ai Comuni la facoltà di modulare entro i limiti fissati alcuni parametri (valore €/mq, sconti, canone minimo, ecc.);
- la determinazione dirigenziale della Regione Emilia-Romagna n. 12898 del 7 luglio 2021, con cui sono stati aggiornati i limiti reddituali per l'ERP in base all'indice ISTAT del triennio 2018-2021;
- la Delibera di Giunta Regionale n. 1590 del 25/09/2023 con la quale la Regione ha deliberato l'incremento del massimale dei costi di gestione di cui alla DCR n. 392/2002, da € 44 mese/alloggio a € 51 mese/alloggio a favore degli Enti gestori di alloggi di edilizia

residenziale pubblica compresi in un numero tra 6.000 e 10.000, al fine di adeguarli all'incremento dell'indice FOI registrato tra il giugno 2018 e il giugno 2023, stabilendo che i nuovi massimali di costo si applichino alle convenzioni stipulate dai Comuni con gli Enti gestori successivamente all'aggiornamento.

RICHIAMATA la determinazione dirigenziale della Regione Emilia-Romagna n. 4147 del 28 febbraio 2025, avente ad oggetto: "Aggiornamento ex art. 15, comma 2, L.R. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERP, secondo gli indici ISTAT del triennio maggio 2021 - dicembre 2024", con la quale:

è stato quantificato in +16% l'incremento dell'indice ISTAT FOI nel periodo considerato;

sono stati determinati i nuovi limiti di reddito e patrimonio mobiliare attualmente applicati per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

è stata prevista l'immediata applicazione dei nuovi limiti per l'accesso e per la verifica dei requisiti di permanenza;

è stato disposto che a decorrere dal 1° ottobre 2025, i nuovi limiti siano utilizzati anche per la determinazione dei canoni di locazione.

RICHIAMATA altresì la deliberazione della Giunta Regionale n. 896 del 9 giugno 2025, avente ad oggetto: "Approvazione aggiornamento dei valori unitari per la determinazione dei canoni oggettivi degli alloggi ERP", con la quale:

- 1 è stato stabilito di aggiornare del 7,5% i valori delle superfici da utilizzare per il calcolo del canone oggettivo degli alloggi ERP e di applicare tale percentuale ai valori in euro/mq delle superfici delle diciotto fasce contenuti nella Tabella 1 "Valori delle superfici, Euro/mq" di cui alla lettera e), del par. 2, dell'Allegato 1 alla deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 154 del 6 giugno 2018, così come aggiornata con determinazione n. 12898 del 7 luglio 2021;
- 2 è stato stabilito che i nuovi valori delle fasce da utilizzare ai fini del calcolo del canone oggettivo e quindi per la determinazione del canone di locazione trovino applicazione a decorrere dal 1° ottobre 2025;
- 3 è stato stabilito che la percentuale di aggiornamento di cui al precedente punto 1, si applicherà automaticamente ai valori che i Comuni hanno individuato mediante proprio regolamento all'interno degli intervalli indicati, fermo restando la possibilità per i Comuni di rideterminare in ogni momento un diverso valore delle superfici nei limiti dei nuovi intervalli.

RICHIAMATA inoltre la propria deliberazione consiliare n. 52 del 26/09/2017 con la quale il Comune ha approvato il Regolamento comunale per la determinazione dei canoni ERP, attualmente vigente;

CONSIDERATO CHE:

- le disposizioni contenute nella succitata D.G.R. n. 896/2025 in materia di canoni di locazione sono direttamente applicabili senza necessità per i Comuni di adeguare i propri regolamenti ERP ai nuovi limiti reddituali e patrimoniali e ai nuovi valori €/mq;
- con Delibera di Giunta Regionale n. 1590 del 25/09/2023 la Regione ha deliberato l'incremento del massimale dei costi di gestione di cui alla Delibera di Consiglio Regionale n. 392/2002, da € 44 mese/alloggio a € 51 mese/alloggio a favore degli Enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in un numero tra 6.000 e 10.000, al fine di adeguarli all'incremento dell'indice FOI registrato tra il giugno 2018 e il giugno 2023, stabilendo che i nuovi massimali di costo si applichino alle convenzioni stipulate dai Comuni con gli Enti gestori successivamente all'adozione della Delibera di Giunta Regionale sopra indicata, specificando che l'incremento del massimale possa essere graduale e connesso al

grado di efficacia ed efficienza della gestione dell'ERP, nell'ottica di perseguire un contenimento dei costi di gestione;

- la Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 154 del 06/06/2018, richiamando quanto già contenuto nella Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 15 del 2015, prevede che il "canone d'affitto dovrà essere un valore minimo stabilito dal regolamento comunale e comunque non inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP stabiliti dalla disciplina regionale";

VISTA la nota trasmessa da ACER FERRARA, ed acquisita al Protocollo Generale dell'Ente con n. 18441 del 15/10/2025, con la quale si comunica che i massimali dei costi di gestione di cui alla DCR n. 391/2002 ed aggiornati con DGR n. 1590/2023, saranno pari ad € 46,00 per l'anno 2025, € 48,00 per l'anno 2026 ed € 51,00 per l'anno 2027;

RITENUTO, quindi, necessario, per le motivazioni espresse in precedenza, prendere atto delle disposizioni Regionali di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1590/2023, alla Determinazione Dirigenziale n. 4147/2025 e alla Delibera di Giunta Regionale n. 896/2025 nonché della predetta nota prot. n. 18441/2025 di ACER FERRARA;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000 e smi;
- il Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013 e smi;
- le vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;
- il Regolamento di contabilità del Comune di Codigoro;
- la Legge n. 136/2010 (tracciabilità dei flussi finanziari) e smi;
- la L.R. n. 24/01 e ss.mm.ii;
- il Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta comunale in modalità Videoconferenza approvato con delibera n. 39 del 07/04/2022;

DELIBERA

- 1) **DI RICHIAMARE** le premesse a costituire parte sostanziale ed integrante del presente dispositivo;
- 2) **DI PRENDERE ATTO** che, ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 4147/2025, il limite massimo di valore ISEE per la fascia di protezione è pari ad euro 7.620,00 così come determinato dalla Determinazione Dirigenziale n. 12898/2021;
- 3) **DI PRENDERE ATTO** che, ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 4147/2025, i nuovi limiti massimi di valore ISEE e patrimonio mobiliare per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono, rispettivamente, determinati in euro 20.217,01 (ISEE) e 41.249,60 (patrimonio mobiliare);
- 4) **DI PRENDERE ATTO** che, ai sensi della Determinazione Dirigenziale n. 4147/2025, i nuovi limiti massimi di valore ISEE e patrimonio mobiliare per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica sono, rispettivamente, determinati in euro 28.304,30 (ISEE) e 57.749,44 (patrimonio mobiliare);
- 5) **DI PRENDERE ATTO** che, ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 896 del 09/06/2025, i nuovi valori delle superfici in euro/mq degli alloggi ERP di proprietà comunale, saranno determinati dall'applicazione della percentuale di incremento del 7,5% ai valori attualmente in vigore;

- 6) **DI DARE ATTO** che le disposizioni Regionali di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 4147/2025 e alla Delibera di Giunta Regionale n. 896/2025 si applicheranno per la determinazione dei canoni di locazione con decorrenza dal 1° ottobre 2025;
- 7) **DI PRENDERE ATTO** che, con Delibera di Giunta Regionale n. 1590/2023, sono stati aggiornati i massimali dei costi di gestione previsti dalla Delibera d Consiglio Regionale n. 391/2002, per la classe di alloggi in gestione ad ACER, compresa tra 6.000 e 10.000, da 44/euro/mese/alloggio a 51/euro/mese/alloggio, specificando che l'incremento del massimale possa essere graduale e connesso al grado di efficacia e di efficienza della gestione dell'ERP, nell'ottica di perseguire un contenimento dei costi di gestione;
- 8) **DI STABILIRE** che la variazione del canone minimo da applicare nella fascia di protezione è graduale e si articola nel seguente modo:
- a) da euro 44,00 mensili ad euro 46,00 mensili con decorrenza dal 01 ottobre 2025;
 - b) da euro 46,00 mensili ad euro 48,00 mensili con decorrenza dal 01 gennaio 2026;
 - c) da euro 48,00 mensili ad euro 51,00 mensili con decorrenza dal 01 gennaio 2027;
- 9) **DI STABILIRE** altresì che, in caso di successivo aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP da parte della Regione Emilia-Romagna, il canone minimo di locazione sarà automaticamente aggiornato al nuovo valore individuato, in relazione alla dimensione del patrimonio gestito da ACER Ferrara, con decorrenza dal 1° ottobre immediatamente successivo alla Delibera regionale di aggiornamento.
- 10) **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è il Dirigente del I° Settore, dott. Leccioli Giorgio;
- 11) **DI DEMANDARE** al Dirigente del I° settore l'attuazione di ogni successivo adempimento e l'adozione di tutti i provvedimenti conseguenti all'approvazione del presente atto;
- 12) **DI TRASMETTERE** il presente atto all'ACER di Ferrara, per i provvedimenti di competenza;
- 13) **DI DISPORRE** che verranno effettuati gli adempimenti in merito agli obblighi di pubblicazione di cui all'art. 26 e 27 del D.Lgs. n. 33/2013;
- 14) **DI DICHIARARE** con il voto favorevole di tutti i presenti, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di sostenere le attività svolte dalla citata associazione.

Il Responsabile del Settore
(LECCIOLI GIORGIO)

*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)*

Udita l'illustrazione della proposta il Presidente apre il dibattito.

Esaurito il dibattito il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione innanzi riportata.

La proposta, **con voti unanimi espressi in forma palese, è approvata.**

Successivamente, il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità dell'atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Con voti unanimi espressi in forma palese, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale, redatto dal Segretario Generale, viene sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
ZANARDI ALICE

IL Segretario Generale
BRIGNOLA VALERIO