



**REGOLAMENTO PER LA  
DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ  
DI CALCOLO E DI  
APPLICAZIONE DEI CANONI DI  
LOCAZIONE**

Approvato dal Consiglio dell'Unione nella seduta del 16.11.2017 con delibera n. 058

# REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI CALCOLO E DI APPLICAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

## ARTICOLO 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente provvedimento disciplina la determinazione dei canoni di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) a partire dal 01 ottobre 2017.

## ARTICOLO 2 – ARTICOLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è articolato nelle seguenti Fasce:

- **Fascia di Protezione**                      valore massimo ISEE €. 7.500
- **Fascia di Accesso**                                      valore ISEE da €. 7.500,01 a €. 17.154,00
- **Fascia di Permanenza**                      valore ISEE da €. 17.154,01 a €. 24.016,00,

## ARTICOLO 3 – DETERMINAZIONE DEL CANONE OGGETTIVO

1. Il canone oggettivo è calcolato applicando a ciascun alloggio il valore di euro per metro quadro, come da tabella sotto riportata, sulla base dei parametri qualitativi di cui al paragrafo d) dell'Allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.894/2016, come modificato dalla Deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.739/2017,

- TABELLA €/MQ. -						
	Zona urbana			Zona periurbana o frazionale		
	fascia bassa	fascia media	fascia alta	fascia bassa	fascia media	fascia alta
Fino a 10mila residenti	46	52	54	37	43	45
Oltre 10000 e Comuni ATA	50	56	58	41	47	49
Capoluogo di provincia	54	60	62	45	51	53

2. Con riferimento alla deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n.894/2016, come modificata dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.739/2017, Allegato, Paragrafo 3, lettera e) voce "Parametri qualitativi dell'alloggio", n.9, la qualità posizionale dell'alloggio **viene definita prendendo a riferimento** le suddivisioni già attribuite nell'ambito degli accordi territoriali recentemente sottoscritti per tutti i Comuni relativamente ai contratti concertati (Legge 431/98 ), **salvo verifica delle relative mappature.**

## ARTICOLO 4 – FASCIA DI PROTEZIONE

1. Il canone di locazione della fascia di PROTEZIONE è pari al **15%** del valore ISEE.
2. Se il nucleo assegnatario, collocato in questa fascia in base al proprio valore ISEE, ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza) verrà applicato il canone con le modalità previste nella fascia di accesso, applicando lo sconto del 50%. A tal fine, il patrimonio mobiliare è calcolato ai sensi del paragrafo 1) lettera b) della deliberazione della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna 13 Giugno 2016, n.894 e successive modifiche e integrazioni.
3. Il canone risultante non può comunque essere inferiore al canone minimo di cui al successivo articolo 7, pari a €. 120,00 (centoventi/00).

## ARTICOLO 5 – FASCIA DI ACCESSO

1. Il canone di locazione della fascia di ACCESSO è calcolato applicando al canone oggettivo, di cui al precedente articolo 3, una percentuale di sconto come articolata nelle seguenti sottofasce:

- Per valori ISEE compresi tra 7.500,01 e 8.500 euro sconto del 50%

- Per valori ISEE compresi tra 8.500,01 e 10.000 euro sconto del 30%
- Per valori ISEE compresi tra 10.000,01 e 12.500 euro sconto del 7%
- Per valori ISEE compresi tra 12.500,01 e 17.154 euro sconto del 1%

2. Se il nucleo assegnatario, collocato in questa fascia in base al proprio valore ISEE, ha un patrimonio mobiliare superiore ai 35.000,00 euro (ma inferiore ai 49.000,00 euro che determinano la decadenza) si applica il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza ai sensi del successivo art. 6.

3. Qualora il canone, determinato con le modalità di cui al precedente comma 1, risulti inferiore al canone massimo (nuclei con ISEE di €. 7.500) che viene applicato nella fascia di protezione in base alla percentuale fissata dal presente regolamento, si applica il canone massimo della fascia di protezione.

4. Il canone risultante non può comunque essere inferiore al canone minimo, di cui al successivo articolo 7, pari a €. 120,00 (centoventi/00).

#### **ARTICOLO 6 – FASCIA DI PERMANENZA**

Il canone di locazione della fascia di PERMANENZA è calcolato applicando al canone oggettivo di cui al precedente articolo 3 una percentuale di incremento articolata nelle seguenti sottofasce:

- Per valori ISEE fino a 20.000 euro: incremento del 25%
- Per valori ISEE compresi tra 20.000,01 e 24.016 euro: incremento del 45%

#### **ARTICOLO 7 – CANONE MINIMO E CANONE MASSIMO**

1. Il canone minimo è pari a €. **120** al mese. Per le situazioni segnalate dai servizi sociali, ai sensi dell'art.36 della L.R. 24/01, la quota di canone a carico del nucleo non potrà essere comunque inferiore a €. **70**.

2. Il canone di cui al comma precedente viene applicato tutte le volte in cui l'applicazione del metodo di calcolo della fascia di appartenenza del nucleo determinerebbe un canone inferiore.

3. Per le situazioni segnalate dai Servizi Sociali, ai sensi dell'art.36 della L.R. 24/01, la quota di canone a carico del nucleo non potrà essere comunque inferiore al costo di gestione comprensivo della quota di gestione amministrativa e di quella attribuita per la manutenzione ordinaria dell'alloggio, a prescindere dalla percentuale indicata nella fascia di appartenenza.

4. Il canone di locazione nelle fasce di Protezione, Accesso e Permanenza non potrà superare il valore medio del canone concordato previsto dagli Accordi Territoriali di cui all'articolo 2, comma 3 della Legge n.431/1998, diminuito del 10%.

#### **ARTICOLO 8 – DECADENZA E AZIONI DI MITIGAZIONE – CANONE DI LOCAZIONE**

Ai nuclei familiari nei confronti dei quali è stata emessa dichiarazione di decadenza ai sensi dell'art. 30, comma 1 lettera f) della legge regionale 08 agosto 2001, n.24 e successive modifiche e integrazioni; e ai nuclei per i quali viene sospesa l'emissione della dichiarazione di decadenza per effetto delle azioni di mitigazione, si applica il canone di locazione previsto dal Regolamento per la sospensione della dichiarazione di decadenza

#### **ARTICOLO 9 – OMESSA DOCUMENTAZIONE; DOCUMENTAZIONE INCOMPLETA E/O NON VERITIERA**

1. I nuclei familiari che si rendono inadempienti rispetto all'obbligo di presentare la documentazione richiesta dall'Ente gestore, ovvero che presentano documentazione incompleta e/o non veritiera, sono assoggettati al canone intero previsto per la fascia di permanenza.

2. Per i nuclei familiari, a favore dei quali è stata sospesa l'emissione della dichiarazione di decadenza per effetto delle azioni di mitigazione, che non presentano l'aggiornamento dell'attestazione ISEE, viene applicato il canone di cui al precedente articolo 8.

#### **ARTICOLO 10 – SANZIONE PER RIFIUTO CAMBIO**

In caso di rifiuto, non giustificato da gravi motivi, della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28 comma 1 lettera b) della Legge Regionale n.24/2001 e successive modifiche e integrazioni, al primo rifiuto, all'assegnatario viene applicato, **a titolo sanzionatorio**, il raddoppio del canone di locazione determinato ai sensi del presente Regolamento. Il canone risultante dopo l'applicazione del raddoppio non può comunque essere inferiore a €. 200,00 per i nuclei in fascia di Protezione e ad €. 350,00 per le altre fasce.

#### **ARTICOLO 11 – OCCUPAZIONI SENZA TITOLO**

In caso di occupazione abusiva o comunque di occupazione senza titolo, di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a far tempo dalla data in cui avviene l'occupazione e fino al momento del rilascio dell'alloggio, si applica un'indennità di occupazione pari al valore più elevato del canone previsto dagli Accordi Territoriali di cui all'art. 2, comma 3 della Legge n.431/1998, maggiorato del 100%, fatto salvo l'obbligo dell'occupante o degli occupanti senza titolo, in solido tra loro, al risarcimento del maggior danno comunque accertato.

## **ARTICOLO 12 – DISPOSIZIONI FINALI**

Con decorrenza 01 ottobre 2017 è abrogata la deliberazione di Giunta dell'Unione n.29 del 7/05/2008, recante "Modalità di applicazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con decorrenza 01 giugno 2008".

Il presente regolamento potrà essere soggetto a successive modificazioni e integrazioni, a seguito del monitoraggio previsto dal punto 4 dell'Allegato alla deliberazione della Giunta regionale n.739/2017, che di seguito si riporta:

### **«4. Monitoraggio**

L'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni erp sarà oggetto di monitoraggio, anche mediante la partecipazione ed il confronto con le parti sociali, nell'ambito dei Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/2001.

Il monitoraggio, che avrà ad oggetto anche il confronto tra i canoni determinati secondo la nuova metodologia e i canoni concordati, è finalizzato a mettere in evidenza le problematiche che possono emergere e le eventuali modifiche che possono rendersi necessarie.

Entro il **30 giugno 2018** le Acer, in collaborazione con i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, forniscono alla Regione i dati relativi all'applicazione della nuova disciplina.

Tali dati saranno esaminati da un gruppo tecnico regionale, con la partecipazione di rappresentanti dei Comuni e delle Acer, al fine di verificare l'impatto e il grado di raggiungimento degli obiettivi della nuova disciplina.

Entro il **31 dicembre 2018** verrà predisposta e presentata al "*Tavolo di concertazione Regione, enti locali, associazioni economiche e sindacali in materia di politiche abitative di cui all'articolo 8, comma 5 della legge regionale n.24/2001*" (D.G.R. n.153/2015) "una relazione informativa sugli effetti dell'applicazione dei nuovi limiti di reddito e della nuova metodologia di calcolo dei canoni.».