

REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE NEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

in attuazione della D.G.R. n. 894 del 13 giugno 2016 come modificata con la D.G.R. n. 739 del 31 maggio 2017

Normative di riferimento:

- L.R. 8 agosto 2001 n. 24 recante *“Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo” e ss. mm. e ii.*;
- Deliberazione di Assemblea legislativa n. 15 del 9 giugno 2015 recante *“Specificazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di e.r.p. di cui all'art. 15 della L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e metodologia per il calcolo dei canoni di e.r.p.*;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 894 del 13 giugno 2016 recante *“Determinazione dei requisiti economici per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle modalità per il calcolo e l'applicazione dei canoni erp”*;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 739 del 31 maggio 2017 recante *“Correttivi alla metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di erp definita dalla DGR n. 894/2016”*.

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Con la Delibera di Assemblea legislativa n. 15/2015 e le D.G.R. n. 894/2016 e n. 739/2017 la Regione Emilia Romagna ha modificato e aggiornato la disciplina dei requisiti di accesso e permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in parziale modifica di quanto stabilito nella L.R. n. 24/2001 e nelle varie Deliberazioni successive ad essa.
2. I limiti relativi al “reddito del nucleo avente diritto”, sia come valore ISEE che come valore del patrimonio mobiliare, da rispettare per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di e.r.p. sono previsti nelle D.G.R. richiamate al comma precedente e potranno essere oggetto di aggiornamento triennale, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 24/2001, da parte della medesima Giunta Regionale.

ART. 1 - INDIVIDUAZIONE FASCE DI CANONI

1. Con la D.G.R. n. 894 del 13/06/2016 e successive modificazioni, ai fini del calcolo del canone di locazione negli alloggi di e.r.p., sono state fissate tre fasce:
 - 1) **FASCIA DI PROTEZIONE** assegnatari con ISEE fino a € 7.500,00;
 - 2) **FASCIA DI ACCESSO** assegnatari con ISEE da € 7.500,01 a € 17.154,00;
 - 3) **FASCIA DI PERMANENZA** assegnatari con ISEE da € 17.154,01 a € 24.016,00.

ART. 2 - FASCIA DI PROTEZIONE

1. Agli assegnatari collocati nella fascia di Protezione, come individuata all'art. 1, viene applicato un canone di locazione determinato in modo che il rapporto, in termini percentuali, tra canone e valore ISEE sia pari al **20%**.

2. Il canone così risultante non deve essere inferiore ad un **canone minimo**, da applicare ogni qual volta dal calcolo effettuato con le modalità stabilite al comma precedente risulti un canone inferiore al costo di gestione dell'alloggio come stabilito negli atti di Convenzione per l'affidamento in concessione all'A.C.E.R. di Forlì – Cesena del servizio di gestione e manutenzione del patrimonio e.r.p. dei Comuni costituenti l'Unione dei Comuni Valle del Savio, e successivi eventuali aggiornamenti.
Tale **canone minimo** viene fissato in **€ 40,00/mese** per i Comuni di Bagno di Romagna, Cesena, Mercato Saraceno, Sarsina e Verghereto, e in **€ 70,00/mese** per il Comune di Montiano.
3. Qualora il nucleo assegnatario collocato nella fascia di Protezione abbia un patrimonio mobiliare, risultante dall'attestazione ISEE rilasciata ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e successive modificazioni, al lordo delle franchigie di cui al citato D.P.C.M. e rapportato alla scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa, superiore ai 35.000 euro, il canone da applicarsi viene determinato con le modalità previste per la fascia di Accesso indicate al successivo articolo 3, applicando lo sconto massimo previsto nella tabella riportata al comma 1 di tale articolo.

ART. 3 - FASCIA DI ACCESSO

1. Agli assegnatari collocati nella fascia di Accesso, come individuata all'art. 1, viene attribuito un canone di locazione determinato applicando uno sconto al "canone oggettivo" calcolato con le modalità di cui al successivo art. 5.
Lo sconto massimo praticabile fissato da ciascun Comune entro il limite stabilito negli atti regionali sopra citati è indicato nella tabella sotto riportata:

Bagno di Romagna	25%
Cesena	35%
Mercato Saraceno	50%
Montiano	50%
Sarsina	45%
Verghereto	35%

2. Lo sconto di cui al comma 1 viene graduato proporzionalmente in relazione ai livelli di ISEE compresi fra il limite inferiore di ISEE (euro 7.500,01) e il limite superiore della fascia (euro 17.154,00). Si applica quindi nella misura massima indicata in tabella a partire dal limite inferiore di ISEE di questa fascia, diminuendolo proporzionalmente in funzione del reddito crescente fino ad arrivare allo 0% per il limite ISEE superiore.
3. Qualora il nucleo assegnatario collocato nella fascia di Accesso abbia un patrimonio mobiliare, risultante dall'attestazione ISEE rilasciata ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e successive modificazioni al lordo delle franchigie di cui al citato D.P.C.M. e rapportato alla scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa, superiore ai 35.000 euro, si applica per intero il canone oggettivo, senza alcuno sconto.
4. Qualora il canone determinato in applicazione di quanto stabilito ai commi precedenti dovesse risultare inferiore al canone massimo applicato nella fascia di Protezione in base alla percentuale fissata all'art. 2 (ossia 20% ai nuclei con euro 7.500,00 di valore ISEE), verrà applicato il canone massimo della fascia di Protezione.

ART. 4 - FASCIA DI PERMANENZA

1. Agli assegnatari collocati nella fascia di Permanenza come individuata all'art. 1 viene applicato il "canone oggettivo" calcolato con le modalità indicate all'articolo 5.
2. Sul canone oggettivo così determinato viene applicata una maggiorazione entro il valore percentuale massimo fissato da ciascun Comune nel rispetto del limite stabilito negli atti regionali sopra citati, come indicato nella tabella sotto riportata:

Bagno di Romagna	30%
Cesena	30%
Mercato Saraceno	30%
Montiano	40%
Sarsina	15%
Verghereto	30%

La suddetta maggiorazione viene graduata proporzionalmente in relazione ai livelli di ISEE compresi fra il limite superiore di ISEE (euro 24.016,00) e il limite inferiore della fascia (euro 17.154,01). Si applica quindi nella misura massima indicata in tabella a partire dal limite superiore di ISEE di questa fascia, diminuendola proporzionalmente in funzione del reddito decrescente fino ad arrivare allo 0% per il limite ISEE inferiore.

3. Qualora, in ragione dei parametri qualitativi dell'alloggio, dell'ampiezza demografica del Comune in cui l'alloggio è situato e della zona del territorio comunale in cui è ubicato, il canone determinato in applicazione di quanto stabilito ai commi precedenti dovesse risultare inferiore al canone massimo applicato nella fascia di Protezione in base alla percentuale fissata all'art. 2 (ossia 20% ai nuclei con euro 7.500,00 di valore ISEE), verrà applicato il canone massimo della fascia di Protezione.

ART. 5 - CALCOLO DEL CANONE OGGETTIVO

1. Il calcolo del canone oggettivo annuo viene effettuato utilizzando i parametri e le modalità indicati al punto 3 – "Metodologia per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi e.r.p." – lettera e – dell'allegato alla D.G.R. n. 894/2016, così come modificato dalla D.G.R. n. 739/2017.
2. Gli elementi rilevanti ai fini del calcolo del canone oggettivo individuati in tali atti riguardano: la superficie dell'alloggio, i parametri qualitativi dell'alloggio stesso, l'ampiezza demografica del Comune in cui l'alloggio è situato e la zona del territorio comunale in cui è ubicato.

I parametri qualitativi dell'alloggio individuati con gli atti citati al 1° comma sono i seguenti:

- livello del piano (solo per piano terra e piano rialzato) ovvero presenza di ascensore nella scala del fabbricato (escluso il piano terra e piano rialzato);
- presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
- presenza di area verde o cortilizia ad uso esclusivo dell'assegnatario;
- anno di costruzione dell'alloggio o di recupero edilizio importante come qualificato dall'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, lettere c, d, e inferiore a 15 anni (rispetto all'anno di riferimento utilizzato per il calcolo del canone);

- presenza di doppi servizi;
- presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
- edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
- presenza di balcone o terrazzo;
- qualità posizionale dell'alloggio, in quanto trattasi di abitazione ben servita dai trasporti pubblici, comoda ai servizi alla persona, ecc.

3. Il canone oggettivo si ottiene moltiplicando il valore in euro/metro quadro desunto dalla tabella sotto riportata per la "superficie netta calpestabile" dell'alloggio. I valori in euro/mq riportati in tabella sono stati individuati da ciascun Comune entro il range di quelli stabiliti negli atti regionali richiamati al 1° comma, in ragione dell'ampiezza demografica del Comune in cui l'alloggio è situato.

Comune	Zona Urbana			Zona periurbana o frazionale		
	fascia bassa (fino a 2 parametri)	fascia media (da 3 a 5 parametri)	fascia alta (maggiore di 5 parametri)	fascia bassa (fino a 2 parametri)	fascia media (da 3 a 5 parametri)	fascia alta (maggiore di 5 parametri)
Bagno di Romagna	35	41	43	35	41	43
Cesena	44	50	52	41	49	51
Mercato Saraceno	40	46	48	37	45	47
Montiano	44	50	52	37	45	47
Sarsina	39	45	47	37	45	47
Verghereto	36	42	44	36	42	44

I parametri di cui sopra possono essere oggetto di aggiornamento a seguito di quello eventualmente effettuato periodicamente dalla Regione come stabilito nell'allegato alla D.G.R. 739/2017.

4. Per "superficie netta calpestabile" si intende la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

ART. 6 - MAGGIORAZIONE DEL CANONE

1. Al canone, determinato secondo quanto previsto ai precedenti articoli da 2 a 5 viene applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (individuati ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa regionale n. 156/2008) oppure di classe energetica da A4 a A1 (ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa regionale n. 1275/2015).
2. La maggiorazione di cui al primo comma è determinata nella misura del 10% del canone per gli assegnatari collocati nella fascia di Protezione e in quella di Accesso, nella misura del 15% del canone per quelli collocati nella fascia di Permanenza.
3. La maggiorazione di cui sopra si applica anche ai canoni previsti per la decadenza come disciplinati all'art. 7 comma 4.
4. Si applica altresì, nelle misure così come determinate al comma 2, anche al canone da

attribuire in caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'art. 28 – comma 3 – della L.R. n. 24/2001, non giustificato da gravi motivi, come disciplinato all'art. 9.

ART. 7 - CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE IN AREA DI DECADENZA

1. Per le decadenze dichiarate ai sensi **dell'art. 30 – comma 1 – lettera f)** della legge regionale n. 24/2001 e successive modificazioni (superamento dei limiti di ISEE e/o di patrimonio mobiliare come determinati dalla normativa regionale vigente in materia), per le quali la legge regionale e la stessa D.G.R. n. 894/2016 prevedono l'applicazione del canone concordato ex L. 431/1998, il canone da applicarsi corrisponderà al massimo "canone concordato" determinato con le modalità di calcolo e secondo i parametri contenuti nell'Accordo Territoriale vigente in ciascun Comune costituente l'Unione dei Comuni Valle del Savio ex Legge n. 431/199, come modificata dal D.M. del 16 gennaio 2017.
2. Agli assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui all'art. 30 – comma 1 – lettera f) della L.R. n. 24/2001, fino all'emissione della dichiarazione di decadenza, verrà applicato un canone di locazione/corrispettivo d'uso "maggiorato" corrispondente al canone oggettivo, calcolato con le modalità stabilite dal precedente art. 5 e con l'applicazione della maggiorazione nella misura massima indicata nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 4, a cui si aggiunge un ulteriore incremento del 20%, con un minimo mensile di € 350,00.
3. In via di prima applicazione della D.G.R. n. 894/2016, nei confronti degli assegnatari che superino i limiti di ISEE e/o di patrimonio mobiliare per la permanenza previsti dalla normativa regionale vigente in materia e rientrino nelle ipotesi di cui al punto 2 "Nuovi limiti di reddito e decadenza dall'assegnazione" - lett. b) "Possibili azioni di mitigazione" - 1° comma - dell'allegato alla D.G.R. n. 894/2016 (cioè che superino i limiti citati entro un massimo del 20%), fino all'eventuale emissione della dichiarazione di decadenza, verrà applicato un canone di locazione "maggiorato" corrispondente al canone oggettivo, calcolato con le modalità stabilite dal precedente art. 5 e con l'applicazione della maggiorazione nella misura massima indicata nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 4, a cui si aggiunge un ulteriore incremento del 20%, con un minimo mensile di € 350,00.
4. Agli assegnatari nei cui confronti venga emesso un provvedimento di decadenza ai sensi delle varie lettere indicate **all'art. 30 – comma 1 – della L.R. n. 24/2001 ad esclusione della lettera f)**, verrà applicato un canone di locazione/corrispettivo d'uso "maggiorato" corrispondente al canone oggettivo, calcolato con le modalità stabilite dal precedente art. 5 e con l'applicazione della maggiorazione nella misura massima indicata nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 4, a cui si aggiunge un ulteriore incremento del 20%, con un minimo mensile di € 350,00.

ART. 8 - CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE PER UTENTI INADEMPIENTI O INATTENDIBILI

1. Per "utenti inadempienti o con redditi inattendibili" si intendono quegli assegnatari che si siano resi inadempienti sia rispetto alla richiesta periodica di informazioni e documentazione per l'accertamento del reddito del nucleo avente diritto e degli altri requisiti per la permanenza, sia rispetto agli adempimenti posti in capo all'assegnatario fra cui la richiesta di regolarizzazione della presenza nell'alloggio di persone estranee al nucleo assegnatario che potrebbe produrre effetti rilevanti ai fini del calcolo del canone e dell'accertamento dei requisiti per la permanenza, nonché coloro che abbiano presentato delle attestazioni ISEE

incomplete o difformi o con anomalie, non regolarizzate nei termini loro concessi dal Soggetto gestore.

2. Per le suindicate tipologie di utenti il canone di locazione viene calcolato con le modalità stabilite per la fascia di permanenza (art. 4 e 5) con la maggiorazione nella misura massima indicata nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 4, previa comunicazione del Soggetto gestore al competente Servizio dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, finalizzata all'acquisizione di informazioni in merito alla sussistenza di eventuali gravi motivi che giustificano l'omissione degli adempimenti richiesti o la ritardata o incompleta/difforme presentazione della documentazione di cui detto Ente possa essere a conoscenza.

ART. 9 - CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE PER UTENTI CHE HANNO RIFIUTATO LA MOBILITÀ D'UFFICIO.

1. Agli assegnatari che hanno opposto un rifiuto non motivato da gravi motivi alla mobilità d'ufficio, come stabilito all'art. 28 - comma 3 - della L.R. n. 24/2001, viene applicato un canone di locazione "maggiorato" determinato applicando una maggiorazione del 50% al canone al momento già attribuito all'assegnatario in base alla fascia di appartenenza.

ART. 10 - CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL CANONE PER OCCUPANTI SENZA TITOLO

1. Coloro che occupano un alloggio senza titolo, ex art. 34 della L.R. 24/2001, nelle more del rilascio dell'alloggio, dovranno corrispondere sia a titolo di corrispettivo per l'occupazione dell'alloggio, sia a titolo risarcitorio, un'indennità corrispondente al canone oggettivo, calcolato con le modalità stabilite dal precedente art. 5 e con l'applicazione della maggiorazione nella misura massima indicata nella tabella riportata al comma 2 dell'art. 4, a cui si aggiunge un ulteriore incremento del 20%, con un minimo mensile di € 350,00.

ART. 11 - DECORRENZA E AGGIORNAMENTO DEL CANONE

1. Il canone determinato secondo quanto stabilito dal presente regolamento decorre dal 1° ottobre 2017.
2. Viene poi aggiornato al 1° ottobre di ogni anno successivo in base all'ISEE del nucleo assegnatario, determinata secondo la normativa vigente in materia.

ART. 12 - VARIAZIONE DEL CANONE

1. Il canone di locazione può essere oggetto di variazioni per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio o soggettive del nucleo assegnatario, come di seguito precisato.
 - Per mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio
Ciascuna delle parti, proprietario e assegnatario, in ogni momento del rapporto di locazione dell'alloggio, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento delle condizioni dell'alloggio, con decorrenza dal 1° ottobre dell'anno seguente alla richiesta di modifica del canone o al verificarsi di tale mutamento.
 - Per mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario (ingressi/uscite di componenti, decessi)

Il nucleo assegnatario può in qualsiasi momento richiedere il ricalcolo del canone per mutamento delle condizioni familiari (ingressi o uscite di componenti del nucleo), dietro presentazione di attestazione ISEE aggiornata (ex art. 10 del D.P.C.M. n. 159/2013). Il canone verrà ricalcolato a decorrere dal mese successivo alla richiesta.

▪ Per mutamento delle condizioni oggettive del nucleo assegnatario (minor reddito)

Il nucleo assegnatario può in qualsiasi momento richiedere il ricalcolo del canone per mutamento delle condizioni economiche (minor reddito), avvalendosi di quanto previsto dall'art. 9 del D.P.C.M. n. 159/2013 (ISEE corrente). In questa ipotesi il canone viene ricalcolato con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 settembre successivo all'effettuazione del ricalcolo.

ART. 13 - OSPITALITÀ E COABITAZIONE

1. Gli istituti dell'ospitalità temporanea e della coabitazione sono disciplinati dalla L.R. n. 24/2001 e dal vigente Codice delle norme regolamentari in materia di Servizi Sociali, Socio Sanitari e Socio Abitativi approvato dall'Unione dei Comuni Valle del Savio.
2. Nel caso dell'ospitalità temporanea oltre al canone di locazione determinato in base a quanto stabilito da questo regolamento, viene applicata un'indennità mensile per ciascun ospite maggiorenne, stabilita dalla Conferenza degli Enti, a decorrere dal mese successivo all'effettivo ingresso dell'ospite e per tutta la durata dell'ospitalità.
3. Nel caso della coabitazione, qualora il coabitante venga inserito nello stato di famiglia dell'assegnatario, i suoi redditi, valutati ai sensi del D.P.C.M. n. 159/2013 e successive modifiche, andranno a concorrere al calcolo del canone secondo quanto stabilito dal presente regolamento, con decorrenza dal mese successivo all'ingresso dell'ospite rilevabile dall'iscrizione anagrafica.
4. Qualora il coabitante abbia invece anagraficamente uno stato di famiglia separato da quello dell'assegnatario, oltre al canone di locazione determinato in base a quanto stabilito da questo regolamento, viene applicata l'indennità mensile di cui al comma 2 per ciascun ospite maggiorenne coabitante, a decorrere dal mese successivo all'ingresso dell'ospite rilevabile dall'iscrizione anagrafica e per tutta la durata dell'ospitalità.

ART. 14 - DEPOSITO CAUZIONALE

1. A seguito della consegna dell'alloggio all'assegnatario, a termini di contratto, viene a questi addebitato un deposito cauzionale in misura forfettaria pari ad euro 200,00 per gli assegnatari con reddito ISEE inferiore a euro 7.500,00, ed euro 400,00 per quelli con reddito ISEE superiore a euro 7.500,00.
2. Su richiesta del competente Settore Servizi Sociali dell'Unione dei Comuni Valle del Savio, l'assegnatario rientrante nella prima fascia di canone di locazione come determinata all'art. 2 (fascia di Protezione) può essere esonerato dal versamento del deposito cauzionale.
3. Tale deposito viene applicato di regola anche in occasione delle mobilità, su domanda e attivate d'ufficio, fatti salvi i casi di mobilità d'ufficio dovuta a esigenze di ristrutturazione e/o manutenzione dell'alloggio o dell'edificio di cui esso faccia parte, di destinazione ad uso differente dall'abitazione e/o demolizione dell'alloggio o dell'edificio, e qualora si renda

necessario od opportuno ottenere la disponibilità di alloggi inseriti nei programmi di alienazione.

ART. 15 - ESONERI O RIDUZIONI DEL CANONE

1. Annualmente i Comuni costituenti l'Unione dei Comuni Valle del Savio, su richiesta del competente Servizio Sociale dell'Unione, possono stabilire un budget di spesa finanziato dall'introito dei canoni di locazione, destinato ad eventuali progetti di sostegno abitativo nei confronti di nuclei assegnatari di alloggi e.r.p. in carico ai Servizi suddetti, che versino in gravi condizioni di disagio socio-economico, mediante l'esenzione totale o parziale dal pagamento del canone. La predetta somma così come stabilita può essere incrementata dai Comuni su motivata richiesta dei Servizi Sociali dell'Unione.