



COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Regolamento comunale per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Recepimento aggiornamenti regionali in materia di requisiti di accesso e permanenza e di determinazione dei canoni ERP.

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 25/09/2025

COMUNE DI OSTELLATO

Regolamento per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

(adottato ai sensi dell'art.35, comma 2, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii)

Art.1– Oggetto

Il presente Regolamento viene adottato ai sensi di quanto previsto dall'art. 35, comma 2, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.

Esso disciplina le condizioni di applicazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella D.A.L. 154/2018 e ss.mm.ii;

Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi e da applicare anche nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.

Art.2–Decorrenza del canone di locazione e suo aggiornamento annuale

Le modalità di calcolo del canone di locazione disciplinate dal presente Regolamento entreranno in vigore dal **1° ottobre 2025**.

Successivamente il canone di locazione verrà ricalcolato annualmente con decorrenza dal **1° ottobre**.

L'aggiornamento annuale del canone avverrà in base all'indicatore ISEE del nucleo assegnatario valido al momento del ricalcolo annuale.

Qualora al momento del ricalcolo annuale il nucleo assegnatario non sia in possesso di un'attestazione ISEE valida, si applicherà il canone maggiorato di cui all'art. 11 del presente Regolamento.

Art.3– Determinazione del canone oggettivo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale

Ai sensi di quanto stabilito dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018, per calcolare il canone oggettivo degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, occorre utilizzare i seguenti elementi:

Superficie dell'alloggio

Per superficie dell'alloggio deve intendersi la superficie netta calpestabile, ossia la superficie data dalla dimensione di calpestio dell'alloggio, al netto delle pertinenze, spazi esterni, balconi e terrazzi.

Parametri qualitativi dell'alloggio

1. 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);
2. Presenza di autorimessa, posto auto, cantina, soffitta o altri locali in uso esclusivo dell'assegnatario;
 3. Presenza di area verde o cortiliva ad uso esclusivo dell'assegnatario;
 4. 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);
 5. Presenza di doppi servizi;
 6. Presenza di riscaldamento autonomo o di un sistema di contabilizzazione delle calorie se l'impianto è centralizzato;
 7. Edificio di medie dimensioni (non più di 8 unità abitative);
 8. Presenza di balcone o terrazzo;
 9. **Qualità posizionale dell'alloggio, da considerare sussistente in relazione alla presenza di almeno due dei requisiti appartenenti alle seguenti Classi:**
Classe A dei requisiti:
 - a. **Presenza di servizi pubblici (ades. scuole, uffici pubblici, servizi sanitari, medico di base...);**
 - b. **Accessibilità alla rete del trasporto pubblico locale (ad es. trasporti urbani o extraurbani, ferrovia...);**
 - c. **Presenza di servizi commerciali di base (ad es. alimentari, mercati settimanali, farmacia...).****Classe B dei requisiti:**
 - d. **Contesto sociale (presenza di funzioni integrative connesse alla residenza, come ad es. servizi di quartiere, servizi culturali, biblioteche, centri sociali...).**

La presenza dei parametri consente di collocare l'alloggio in una delle seguenti fasce:

- **Bassa (fino a 2 parametri);**
- **Media (da 3 a 5 parametri);**
- **Alta (maggiore di 5 parametri).**

Ampiezza del Comune di localizzazione dell'alloggio

Il Comune di OSTELLATO appartiene al gruppo dei Comuni (fino a 10.000 abitanti o con oltre 10.000 abitanti o capoluoghi).

Suddivisione del territorio comunale in zone di urbanizzazione Il territorio viene suddiviso in due ambiti:

1. **Zona urbana che comprende il capo luogo di Ostellato;**
2. **Zona periurbana o frazionale che comprende le altre frazioni del territorio comunale non capoluogo.**

Per poter calcolare il canone oggettivo di ciascun alloggio occorre collocare l'alloggio all'interno della successiva Tabella 1, costruita in base alle 3 variabili (parametri qualitativi dell'alloggio, ampiezza demografica del Comune e suddivisione del territorio comunale in zone):

Tabella1-Valore delle superfici, €/Mq./Anno

	Zona urbana			Zona periurbana o frazionale		
	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta	Fascia bassa	Fascia media	Fascia alta
Comune di OSTELLATO	50,30	57,67	60,11	39,26	46,63	49,06

Il calcolo del canone oggettivo annuo si ottiene moltiplicando il valore in euro al metro quadro della precedente Tabella 1 per la superficie dell'alloggio.

A decorrere dal 1° ottobre 2026, e successivamente ogni 1° ottobre, i valori di cui alla Tabella 1 saranno aggiornati in base al 75% dell'indice ISTAT(indice FOI), con riferimento alla variazione del mese di agosto dell'anno di aggiornamento rispetto al mese di agosto dell'anno precedente. I valori così aggiornati non potranno superare l'importo massimo per fascia stabilito dalla Regione in relazione all'ampiezza del Comune.

Art.4-Determinazione del canone di locazione nella fascia di protezione

La fascia di protezione è fissata fino a 7.620,00 euro di ISEE, ai sensi di quanto stabilito dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii. e dalla Determina Dirigenziale Regionale n. 4147/2025.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di reddito per la fascia di protezione, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Il canone di locazione annuale viene determinato applicando la percentuale del 20% al valore ISEE del nucleo assegnatario.

Ai sensi della D.A.L. n. 15/2015, il canone minimo di locazione degli alloggi deve essere un valore stabilito dal Regolamento comunale e, in ogni caso, non può essere inferiore ai massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP, come stabiliti dalla disciplina regionale.

Pertanto, con decorrenza dal 01 ottobre 2025, il canone mensile di locazione non potrà essere inferiore ad euro 51,00, come previsto dalla D.G.R. n. 1590/2023.

In caso di successivo aggiornamento dei massimali dei costi di gestione degli alloggi ERP da parte della Regione, il canone minimo di locazione si aggiornerà automaticamente al nuovo valore individuato, in relazione alla dimensione del patrimonio gestito da ACER Ferrara, con decorrenza dal 01 ottobre immediatamente successivo alla Delibera regionale di aggiornamento.

Qualora il nucleo assegnatario abbia un patrimonio mobiliare superiore ad euro 41.249,60, ma inferiore ad euro 57.749,44 che determinerebbe la decadenza, verrà applicato il canone calcolato con le modalità previste per la fascia di accesso, applicando lo sconto massimo fissato dal Regolamento per detta fascia.

Il livello del patrimonio mobiliare deve essere quantificato come previsto dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di patrimonio mobiliare per l'accesso e per la permanenza nell'ERP, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Art.5–Determinazione del canone di locazione nella fascia di accesso

La fascia di accesso è compresa tra euro 7.620,01 ed euro 20.217,01 di ISEE, ai sensi di quanto stabilito dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii. e dalla Determina Dirigenziale Regionale n. 4147/2025.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di reddito per la fascia di accesso, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Nella fascia di **accesso** viene calcolato il canone oggettivo dell'alloggio e al nucleo familiare viene applicato uno sconto sul canone oggettivo in una misura compresa tra il 35% ed il 0%. Lo sconto sarà decrescente in misura inversamente proporzionale al crescere del reddito all'interno della fascia, ossia del crescere del reddito tra i 7.620,01 euro ed i 20.217,01 euro di ISEE.

Qualora il nucleo assegnatario abbia un patrimonio mobiliare superiore ad euro 41.249,60, ma inferiore ad euro 57.749,44 che determinerebbe la decadenza, verrà applicato il canone oggettivo, come previsto per la fascia di permanenza, **con una maggiorazione pari alla percentuale minima stabilita per detta fascia.**

Il livello del patrimonio mobiliare deve essere quantificato come previsto dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di patrimonio mobiliare per l'accesso e per la permanenza nell'ERP, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Qualora il canone risulti inferiore al canone massimo che viene applicato nella fascia di protezione (nuclei con ISEE pari a € 7.620,00) in base alla percentuale stabilita al precedente art. 4, il canone di locazione da applicare sarà quello massimo della fascia di protezione.

Art.6–Determinazione del canone di locazione nella fascia di permanenza

La fascia di permanenza è compresa tra euro 20.217,02 ed euro 28.304,30 di ISEE, ai sensi di quanto stabilito dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii. e dalla Determina Dirigenziale Regionale n. 4147/2025.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di reddito per la fascia di permanenza, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Nella fascia di permanenza il canone da corrispondere da parte del nucleo familiare assegnatario è il canone oggettivo dell'alloggio, **con una maggiorazione compresa tra il 20% ed il 45%, da applicarsi in misura crescente e direttamente proporzionale al crescere del reddito all'interno della fascia, ossia al crescere del reddito tra i 20.217,02 euro ed i 28.304,30 euro di ISEE.**

Qualora il nucleo assegnatario abbia un patrimonio mobiliare superiore ad euro 41.249,60, ma inferiore ad euro 57.749,44 che determinerebbe la decadenza, verrà applicato il canone oggettivo maggiorato **del 50%.**

Il livello del patrimonio mobiliare deve essere quantificato come previsto dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di patrimonio mobiliare per l'accesso e per la permanenza nell'ERP, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii.

i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Art.7–Determinazione del canone di locazione nella fascia di decadenza

La fascia di decadenza è fissata oltre i 28.304,30 euro di ISEE ovvero in oltre 57.749,44 euro di patrimonio mobiliare riparametrato, ai sensi di quanto stabilito dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii.

In caso di successivo aggiornamento dei limiti di reddito e di patrimonio previsti per la permanenza nell'ERP, secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 2 della LR. 24/01 e ss.mm.ii. i nuovi valori individuati saranno direttamente applicabili al presente Regolamento senza necessità di modifica espressa.

Dalla data di ricalcolo annuale del canone, con le decorrenze previste dall'art. 2 del presente Regolamento, e fino alla dichiarazione di decadenza, al nucleo familiare in fascia di decadenza verrà applicato il canone oggettivo dell'alloggio con una maggiorazione del **50%**.

Dalla dichiarazione di decadenza e fino al rilascio dell'alloggio, al nucleo familiare verrà applicato il canone previsto dal successivo art. 11 del presente Regolamento.

Art.8– Maggiorazione del canone di locazione

Ai sensi di quanto disciplinato dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii., al canone di locazione, determinato come previsto ai precedenti artt. 4, 5, 6, 7, verrà applicata una maggiorazione per gli alloggi con prestazioni energetiche A+, A e B (ai sensi della D.A.L. n.156/2008) oppure di classe energetica da A4 ad A1 (ai sensi della D.A.L. n. 1275/2015).

La maggiorazione sarà del 10% nella fascia di protezione e di accesso, del 15% nelle restanti fasce.

Art.9– Clausola di salvaguardia

Ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di edilizia residenziale sociale, il canone di locazione determinato ai sensi degli artt. 4, 5, 6, 7 e 8 del presente Regolamento non potrà superare quello derivante dall'applicazione degli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e ss.mm.ii.

Art.10– Variazioni del canone di locazione

Il nucleo familiare assegnatario, ai sensi di quanto previsto dall'Allegato n. 1, punto n. 2, lett. e), alla D.A.L. n. 154/2018 e ss.mm.ii., ha diritto al ricalcolo del canone di locazione in caso di:

1. Mutamento delle condizioni oggettive dell'alloggio
 - Ciascuna delle parti, Comune (ovvero Ente gestore) e assegnatario, in ogni momento del rapporto di assegnazione 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:
2. Mutamento delle condizioni soggettive del nucleo assegnatario
 - Nei casi in cui il nucleo assegnatario presenti l'ISEE corrente di cui all'art. 9, comma 2, del D.P.C.M. n. 159/2013 ed eventuali ss.mm.ii, viene ricalcolato il canone con decorrenza dal mese successivo alla richiesta e validità fino al 30 **settembre** successivo al ricalcolo.
 - Nei casi di variazione della composizione del nucleo familiare assegnatario, previa presentazione di una nuova attestazione ISEE, viene ricalcolato il canone di locazione con decorrenza dal mese successivo alla richiesta se corredata dalla documentazione

reddituale, ovvero dal mese successivo alla data di presentazione della nuova attestazione ISEE.

Art.11– Canone maggiorato nei casi di decadenza o di rifiuto della mobilità d'ufficio

Nei casi di dichiarazione di decadenza, per le fattispecie di cui all'art. 30, comma 1, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii., è dovuto il canone maggiorato previsto dal comma 3 del medesimo articolo, nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e quella di rilascio dell'alloggio.

Il canone maggiorato è pari al canone oggettivo dell'alloggio aumentato del 50%, ad eccezione del caso di decadenza per superamento del limite di reddito per la permanenza (lett. f, comma 1, del succitato art. 30) per il quale dovrà essere corrisposto il canone derivante dall'applicazione degli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, e ss.mm.ii.

Il canone maggiorato nella misura pari al canone oggettivo dell'alloggio aumentato del 50%, si applica altresì nel caso di rifiuto della mobilità d'ufficio di cui all'articolo 28, comma 3, della Legge Regionale 8 agosto 2001, n. 24 e ss.mm.ii.