



# LINEE GUIDA PER LE MODALITA' DI CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

(Art. 7 del Regolamento Regionale 4/2018)

Vi invitiamo a prendere in mano il prospetto di calcolo del canone allegato alla comunicazione ricevuta. Proviamo a leggerlo insieme nell'attesa di essere ricevuti da un nostro operatore.

Nel primo riquadro intitolato "**COSTO UNITARIO**" sono riportati:

- i dati catastai relativi all'alloggio assegnato;
- la superficie convenzionale del vostro alloggio;
- gli indici necessari per calcolare il costo unitario dell'alloggio, in base alla legge sull'equo canone, così come avveniva per la Legge 10/96.

Pertanto nulla cambia in relazione al calcolo del COSTO UNITARIO dell'alloggio assegnato, importo che trovate indicato nell'ultimo rigo di questo riquadro



PROSPETTO CANONE  
ENTE: ATER VERONA  
INDIRIZZO:  
CODICE FISCALE:

| <b>COSTO UNITARIO</b> |                  |                   |            |                  |                    |
|-----------------------|------------------|-------------------|------------|------------------|--------------------|
| CODICE CATASTALE      |                  | COMUNE            |            | PROVINCIA        | INDIRIZZO          |
| FOGLIO                | PARTICELLA       | SUB               | SUP. CONV. | CONSERVAZIONE    | IND. CONSERVAZIONE |
| COSTRUZIONE           | RISTRUTTURAZIONE | COSTO BASE        | VETUSTÀ    |                  | INDICE VETUSTÀ     |
| CATEGORIA             | INDICE CATEGORIA | ASCENSORE         | PIANO      | 3 PIANI F. TERRA | INDICE PIANO       |
| UBICAZIONE            |                  | INDICE UBICAZIONE | DEMOGRAFIA |                  | INDICE DEMOGRAFIA  |
| <b>COSTO UNITARIO</b> |                  |                   |            |                  |                    |

Nel secondo riquadro intitolato "**EQUO CANONE**" troviamo il primo elemento innovativo della LR 39/2017 ossia il "Canone oggettivo " ( frutto del calcolo del costo unitario per la superficie convenzionale dell'alloggio assegnato, i due dati evidenziati nella scheda precedente) che moltiplicato per la percentuale ISTAT applicata (unica per tutti) ci fornisce il dato dell'EQUO CANONE ANNUO. L'equo canone annuo ci porterà a determinare l' EQUO CANONE PERSONALIZZATO (che troveremo nel quarto riquadro), da graduare in funzione dell'ISEE-ERP del vostro nucleo familiare  
 Di questo riquadro segniamoci in evidenza il valore dell'EQUO CANONE MENSILE che poi richiameremo successivamente

|                    |                             |                     |
|--------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>EQUO CANONE</b> |                             |                     |
| VALORE LOCATIVO    | COEFFICIENTE                |                     |
|                    |                             |                     |
| CANONE OGGETTIVO   | PERCENTUALE ISTAT APPLICATA |                     |
|                    |                             |                     |
| EQUO CANONE ANNUO  | EQUO CANONE MENSILE         | EQUO CANONE ATTUALE |

Passiamo al terzo riquadro intitolato "**ISEE-ERP**" dove troviamo tutti gli elementi legati al patrimonio mobiliare, immobiliare e reddituale del vostro nucleo familiare . Questi sono tutti elementi innovativi introdotti dalla nuova Legge Regionale per il calcolo del nuovo canone.

Nello specifico i dati che ognuno di Voi ha autocertificato e reperiti nell'Attestazione ISEE Ordinario ossia:

- **ISR** = il reddito del vostro nucleo familiare
- **ISP** = il patrimonio del vostro nucleo familiare
- **SCALA DI EQUIVALENZA** = parametro fissato dalla normativa ISEE e variabile in base al numero componenti e situazioni di invalidità
- **NUMERO DEI COMPONENTI** = il numero dei componenti il vostro nucleo familiare
- **PATRIMONIO MOBILIARE** = il dato sui conti correnti, ecc del vostro nucleo familiare;
- **DETRAZIONE** = gli importi che si possono detrarre ai fini ISEE e nello specifico il costo del canone di locazione sostenuto nell'anno precedente;
- **SPESA MEDIA** = il Regolamento 4/2018 della nuova Legge Regionale introduce un parametro di equità e sopportabilità nel calcolo del canone di locazione intitolato " **TABELLA CONSUMI SPESA MEDIA MENSILE FAMILIARE ISTAT**" (sotto riportata in stralcio) che permette di stimare la spesa media minima di cui il nucleo familiare deve disporre per vivere ( il dato della tabella è moltiplicato per il numero dei componenti)

Sulla base dei dati autocertificati l' INPS rilascia ISEE ordinario.

Procedendo con il nostro prospetto troviamo:

- **ISEE** = che è dato dal valore ISE diviso per la scala di equivalenza ;
- **ISR -ERP** = che è dato dal valore autocertificato del ISR a cui va aggiunto l'importo della detrazione del canone di locazione;
- **ISP - ERP** = (se presente) autocertificato;
- in alcuni casi, previsti dalla LR 39/2017, il dati ISR, è sostituito dal valore della Tabella **CONSUMI SPESA MEDIA MENSILE FAMILIARE ISTAT**
- **ISE-ERP** che è dato dalla somma dell'ISR-ERP + il 20% ISP-ERP.

**ECCOCI AL NOSTRO ISEE.ERP** che è dato dall' **ISE – ERP diviso per la scala di equivalenza**

| ISEE-ERP       |                |                 |                   |                   |      |
|----------------|----------------|-----------------|-------------------|-------------------|------|
| TIPOLOGIA ISEE |                | PROTOCOLLO DSU  |                   | DATA DI VALIDITÀ  |      |
| ISR            | ISP            | ISE             | SCALA EQUIVALENZA | NUMERO COMPONENTI |      |
| INDIGENZA      | INDIGENZA MOD. | PATR. MOBILIARE | SPESA MEDIA       | DETRAZIONI        | ISEE |
| ISR-ERP        | ISP-ERP        | ISE-ERP         | ISEE-ERP          |                   |      |

**Tabella CONSUMI SPESA MEDIA MENSILE FAMILIARE ISTAT**

| Gruppo di Spesa   | Coeffi<br>cienti | Componenti |        |        |          |          |               |
|---|------------------|------------|--------|--------|----------|----------|---------------|
|   |                  | 1          | 2      | 3      | 4        | 5        | ogni<br>altro |
| Totale Situazioni di indigenza certificate dai Servizi Sociali del Comune     |                  | 276,90     | 409,63 | 445,88 | 478,83   | 500,11   | 33,04         |
| Totale Situazioni di indigenza non certificate dai Servizi Sociali del Comune |                  | 593,15     | 846,03 | 972,37 | 1.063,65 | 1.073,07 | 78,57         |

Nel quarto riquadro intitolato "**EQUO CANONE PERSONALIZZATO**" iniziamo ad avvicinarci alla quantificazione del canone di locazione.

Per individuare la percentuale equo canone da applicare all'EQUO CANONE MENSILE (dato, come ricordate, evidenziato nel secondo riquadro) è necessario richiamare la **Tabella 1: "Valori Calcolo Canone"** (qui sotto riportato) allegata al Regolamento 4/2018. La percentuale applicata è proporzionale al vostro ISEE - erp.

Si ottiene così l'EQUO CANONE PERSONALIZZATO INTERMEDIO che è il primo canone applicabile possibile.

La norma, a sostegno dell'individuazione del miglior canone per l'assegnatario, ha introdotto un ulteriore parametro di verifica, sempre collegato alla tipologia di alloggio assegnato ossia il Valore OMI (banca dati valori immobiliari Agenzia delle Entrate). Tale valore serve per giungere al calcolo del canone OMI. Se nel prospetto non viene esposto il CANONE OMI significa che il CANONE DI CUI ALL'EQUO CANONE PERS. INTERMEDIO rispetto al CANONE OMI è il canone più idoneo per il nucleo familiare dell'assegnatario.

| EQUO CANONE PERSONALIZZATO |                              |            |                     |
|----------------------------|------------------------------|------------|---------------------|
| PERCENTUALE EQUOCANONE     | EQUO CANONE PERS. INTERMEDIO | VALORE OMI | VALORE OMI SCONTATO |
|                            |                              |            |                     |
| VALORE MASSIMO OMI         | VALORE BASE OMI              | CANONE OMI |                     |
|                            |                              |            |                     |
| TIPOLOGIA OMI              | EQUO CANONE PERSONALIZZATO   |            |                     |

*Tabella 1: Valori Calcolo Canone*

| Percentuali da applicare all'equocanone in funzione dell'ISEE-erp |      |
|---|------|
| da % minima equocanone  | 50%  |
| a % massima equocanone limite per l'accesso                       | 160% |
| a % massima equocanone per supero limite per l'accesso            | 260% |

Ultimo passo il quinto riquadro "**CANONE DI LOCAZIONE**" è volto a verificare la sopportabilità del canone fin qui calcolato, individuando la percentuale di ISE -ERP da destinare al pagamento del canone di locazione, graduandola in funzione della fascia di ISEE- ERP come indicato nella tabella sotto riportata, allegata al Regolamento 4/2018. Si ottiene così l'importo del **CANONE SOPPORTABILE** , che fissa il tetto massimo del canone che un nucleo familiare può sopportare .  
 Eccoci giunti al **CANONE DI LOCAZIONE CALCOLATO** che come vedete risulta essere sempre inferiore o pari al vostro canone sopportabile.

| CANONE DI LOCAZIONE |                         |                           |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| PERCENTUALE ISE-ERP | CANONE SOPPORTABILE     | CANONE CALCOLATO          |
|                     |                         |                           |
| CANONE ATTUALE      | CANONE ANNUO DEFINITIVO | CANONE MENSILE DEFINITIVO |
|                     |                         |                           |
| IVA/ALIQUOTA        | CANONE ANNUO CON IVA    | CANONE MENSILE CON IVA    |
|                     |                         |                           |

| Percentuali da applicare all'ISE-erp in funzione dell'ISEE-erp per il calcolo del Canone Sopportabile |     |
|---|-----|
| da % minima ISE-erp   | 8%  |
| a % massima ISE-erp   | 25% |