

## Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 e ss.mm.ii. – artt. 22, 36 e Allegato A)

### Art. 22

#### Criteri per la determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente Regolamento è calcolato dagli Enti Gestori quale somma di una quota oggettiva, determinata in funzione delle caratteristiche degli alloggi, e di una quota soggettiva, determinata in funzione del valore ISEE del nucleo familiare degli assegnatari.
2. La quota annuale del canone di locazione che esprime le caratteristiche oggettive degli alloggi è determinata secondo i criteri e con le modalità previste dall'Allegato A) al presente Regolamento e si ottiene moltiplicando il risultato per 0,314.
3. La quota annuale del canone di locazione che esprime la situazione economica del nucleo familiare dell'assegnatario si ottiene elevando a 1,6 il valore dell'ISEE e moltiplicando il risultato per 0,00024.
4. Il canone annuo di locazione, che non può superare il dodici per cento del valore dell'ISEE, non può comunque essere inferiore ai seguenti importi:
  - a) per ISEE inferiori a euro 1.500,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 3,00, nel limite massimo di euro 288,00;
  - b) per ISEE tra euro 1.500,00 e 3.000,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 3,60, nel limite massimo dell'importo risultante dal prodotto tra il dodici per cento del valore dell'ISEE e 1,6;
  - c) per ISEE superiori a euro 3.000,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 4,20, nel limite massimo dell'importo risultante dal prodotto tra il dodici per cento del valore dell'ISEE e 1,6.
5. In ogni caso, il canone annuo di locazione non può essere inferiore a euro 180,00 e non può superare il valore calcolato ai sensi del comma 11.
6. Fermo restando il limite minimo inderogabile di euro 180,00, il canone di locazione è ridotto del quindici per cento, per i nuclei familiari composti da una sola persona, e del dieci per cento, per i nuclei familiari in cui uno o più componenti si trovino in condizione di disabilità media o grave o di non autosufficienza ai sensi dell'Allegato 3 del DPCM 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)), certificata da struttura pubblica. Le due riduzioni non sono cumulabili.
7. Gli Enti Gestori provvedono, con cadenza biennale, all'aggiornamento del canone di locazione sulla base delle condizioni economiche dell'assegnatario risultanti dall'ISEE.
8. Gli assegnatari sono tenuti a consegnare agli Enti Gestori l'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità e ogni altra documentazione necessaria per la determinazione del canone di locazione entro il 30 giugno di ogni biennio.
9. Nei casi in cui il pagamento del trattamento di fine rapporto all'assegnatario o a un componente del nucleo familiare abbia contribuito ad aumentare il valore dell'ISEE in corso di validità, l'assegnatario ha la facoltà di richiedere con apposita istanza, corredata da idonea documentazione, che l'Ente Gestore consideri l'ISEE dell'anno precedente, ai fini del calcolo del canone di locazione.

10. Nei casi di intervenuta riduzione del valore ISEE, l'importo del canone è aggiornato dall'Ente gestore, su istanza di parte corredata dall'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità, a decorrere dal mese successivo alla data di presentazione dell'istanza stessa.

11. Agli assegnatari che non rispettano l'obbligo di consegna della documentazione di cui al comma 8 è applicato un canone annuo pari a tre volte la quota determinata secondo i criteri e con le modalità previste dall'Allegato A) al presente Regolamento.

12. All'atto della consegna, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione tardivamente prodotta dall'assegnatario e provvedono ad effettuare i dovuti congruaggi per i mesi dell'esercizio in cui è stata prodotta la documentazione.

13. La mancata consegna della documentazione di cui al comma 8 protratta per due bienni consecutivi determina la decadenza dall'assegnazione di cui all'articolo 27.

14. La Giunta Regionale può effettuare eventuali aggiornamenti dei criteri di determinazione dei canoni, sulla base del monitoraggio biennale dell'Osservatorio Regionale sulla Casa.

(1) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 1, comma 1 del [regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2](#). In precedenza il presente articolo era stato modificato dai regolamenti regionali [30 novembre 2020, n. 12](#) e [29 dicembre 2022, n. 13](#).

## Articolo 36

### Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento regionale sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania e, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

2. *Le disposizioni di cui agli articoli 11 e 22 del presente regolamento entrano in vigore rispettivamente dal 01 gennaio 2022 e in data 01 gennaio 2025, fatto salvo quanto previsto dai commi 8 e 9 dell'articolo 22, le cui disposizioni entrano in vigore il 01 gennaio 2024.* (1)

3. I decreti attuativi indicati nel presente regolamento debbono essere emanati *entro il 30 settembre 2021.* (2)

(1) Comma dapprima sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera hh), punto 1) del [regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12](#) in seguito modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del [regolamento regionale 28 giugno 2021, n. 5](#), dall'articolo 1, comma 1, lettera e), punto 1) del [regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7](#), dall'articolo 1, comma 1, lettera d) del [regolamento regionale 29 dicembre 2022, n. 13](#) ed infine dall'articolo 4, comma 1 del [regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2](#).

(2) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera hh), punto 2) del [regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12](#).

## ALLEGATO A)

### Determinazione della quota oggettiva del Canone Locativo

1. I caratteri oggettivi dell'alloggio e i coefficienti ad essi relativi sono quelli espressi dagli articoli 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 24 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), salvo quanto successivamente disposto relativamente alla vetustà, alla superficie convenzionale, alla tipologia, alla classe demografica dei Comuni, all'ubicazione. (1)

2. La superficie convenzionale è determinata a norma dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Non si tiene conto dei coefficienti di cui al 5° comma dell'articolo 13 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Per l'individuazione dello stato di conservazione si applicano i criteri fissati con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 ottobre 1978.

4. Per la tipologia si applicano i coefficienti stabiliti all'articolo 16 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, previa verifica della rispondenza della categoria catastale alle caratteristiche degli alloggi. A tal fine l'Ente Gestore è obbligato ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate -Territorio, richiesta di modifica della categoria catastale per gli alloggi le cui caratteristiche abitative e la cui dotazione di servizi non siano corrispondenti alla categoria loro attribuita. In tal caso, nelle more dell'adozione del provvedimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, il canone viene determinato applicando il coefficiente proposto all'ufficio suddetto, salvo conguaglio.

5. In relazione alla classe demografica dei Comuni si applicano i coefficienti stabiliti all'articolo 17 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

6. In relazione all'ubicazione degli alloggi si applicano i seguenti coefficienti:

a) ZONA CENTRO 1,00

b) PERIFERIA 0,80

c) DEGRADO 0,60

7. Per gli alloggi ubicati nei Comuni con popolazione inferiore a 20 mila abitanti si applica un ulteriore coefficiente dello 0,90.

8. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi degli alloggi, gli Enti Gestori applicano un indice non superiore al 3,5 per cento del valore locativo definito ai sensi del 2° comma dell'articolo 12 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

9. Il costo unitario di produzione dell'alloggio è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti sopra indicati.

10. Il costo base al metro quadrato degli alloggi è determinato a norma dell'articolo 14 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975.

11. Per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è abbattuto nella misura del 15 per cento.

*11 bis. Per gli alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è abbattuto nella misura del 50 per cento. (2)*

(1) Punto modificato dall'articolo 5, comma 1 del [regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2](#)

(2) Punto aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ii) del [regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12](#)