



Comune di Modena

**REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE
DELLE MODALITA' DI CALCOLO E DI
APPLICAZIONE DEI CANONI DI
LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 05/04/2018
Rettificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 26/04/2018*

Art. 1**AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente provvedimento disciplina la determinazione dei canoni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Art. 2**ARTICOLAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione è articolato nelle seguenti Fasce:

- Fascia di Protezione valore massimo ISEE € 7.500,00
- 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

Art. 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
Modena	48	54	56	39	45	47

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 sottoscritti per tutti i Comuni relativamente ai contratti concertati (Legge 431/98), **salvo verifica delle relative mappature.**

Art. 4**FASCIA DI PROTEZIONE**

1. Il canone di locazione della fascia di protezione è pari al 20% 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).**

ART. 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 8.500,00 euro sconto del 50%
- per valori ISEE compresi tra 8.500,01 e 10.000,00 euro sconto del 40%
- per valori ISEE compresi tra 10.000,01 e 12.500,00 euro sconto del 25 %
- per valori ISEE compresi tra 12.500,01 e 17.154,00 euro sconto del 5%

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 € 7.500,00) 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).

ART. 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 20.000,00 euro: incremento del 25%;
- per valori ISEE compresi tra 20.000,01 e 24.016,00 euro: incremento del 40%.

ART. 7

CANONE MINIMO E CANONE SOCIALE

1. Il canone minimo è pari a € 120,00 al mese, come da precedente deliberazione di giunta comunale n 250 /2008.

2. Per i nuclei familiari composti esclusivamente da anziani ultrasettantenni o in cui sono presenti persone con invalidità riconosciuta dalla normativa nazionale in materia di ISEE, si applica un canone sociale:

- pari ad € 47 qualora l'ISEE del nucleo sia inferiore ad € 3.000,00;
- pari ad € 70 qualora l'ISEE del nucleo sia compreso tra € 3.000,01 ed € 6.500,00.

3. Il canone minimo di € 120 di cui al comma 1 viene applicato tutte le volte in cui il metodo di calcolo della fascia di appartenenza del nucleo determinerebbe un canone inferiore, ad eccezione di quanto disposto nel precedente comma.

4. Alle situazioni segnalate dal Servizio Sociale può essere applicato IL CANONE SOCIALE (€ 70 O € 47) sulla base della relazione del Servizio Sociale stesso; tale canone è soggetto a valutazione annuale. Si stabilisce che alle situazioni segnalate dal servizio sociale, in sede di prima applicazione, venga applicato un canone mensile pari ad € 47.

5. **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%.**

ART. 8

DECADENZA E AZIONI DI MITIGAZIONE – CANONE DI LOCAZIONE

1. 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 8 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.

2. Per le altre fattispecie di decadenza, di cui all'art. 28 e all'art. 30 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 e successive modifiche e integrazioni, verrà applicato il valore massimo di canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3 della Legge n°431/1998, in analogia con quanto previsto al precedente comma; fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 11 nel caso di occupazione senza titolo.

ART. 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 oggettivo massimo (canone oggettivo + 40%), 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 valore massimo di canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3 della Legge n°431/1998.

ART. 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.

ART. 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.

ART. 12

DISPOSIZIONI FINALI

Sulla base della normativa regionale, il presente regolamento decorre dal 1° ottobre 2017, pertanto con la medesima decorrenza è abrogata la deliberazione di Giunta Comunale n. 250 del 06/05/2008, recante "Modalità di applicazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica con decorrenza 1° 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.

Si rimanda alla Giunta comunale la possibilità di modifica delle percentuali di sconto nella fascia d'accesso e di aumento nella fascia di permanenza oltre ad ogni altro adempimento necessario e conseguente inerente all'applicazione della deliberazione della giunta regionale n.894/2016 e successive modificazioni ed integrazioni.