



1. Riforma dei criteri per il calcolo del canone di locazione degli alloggi ERP

Obiettivo della riforma:

Obiettivo della riforma è aggiornare e modernizzare i criteri di calcolo del canone di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, che risalgono alla legge regionale n. 19 del 1997, al fine di assicurare l'equilibrio economico nella gestione degli alloggi ERP e di rendere i canoni più equi, sostenibili e adeguati alle reali condizioni delle famiglie.

La riforma si fonda sul principio di commisurare l'importo del canone sia alle condizioni oggettive dell'alloggio, sia alla situazione economica della famiglia.

Uno dei cardini della nuova disciplina è l'introduzione dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente – ISEE quale valore di riferimento per determinare la condizione soggettiva.

I nuovi criteri di calcolo garantiscono maggiori entrate per gli Enti Gestori, finalizzate alla manutenzione ed al miglioramento del patrimonio ERP.

L'aumento dei canoni è proporzionato alla situazione economica delle famiglie, in modo che l'aumento sia sostenuto dalle fasce economiche medio-alte, ma contempo siano mitigati gli effetti di un eventuale aggravio sulle fasce più fragili.

La riforma è stata condivisa all'unanimità da tutti i componenti dell'Osservatorio Regionale sulla Casa: Regione, Comuni capoluogo di provincia, ACER, ANCI e organizzazioni sindacali più rappresentative a livello regionale.

Contenuti della riforma:

Il canone di locazione definito dalla nuova norma è costituito da una componente soggettiva e da una componente oggettiva, in modo che l'importo da pagare risulti commisurato sia alle possibilità economiche delle famiglie, che alle caratteristiche oggettive dell'alloggio.

Rispetto alla precedente disciplina, la condizione economica è espressa non più dal reddito convenzionale, bensì dall'ISEE, che tiene conto del patrimonio mobiliare e immobiliare, ma anche del numero di componenti del nucleo familiare e della presenza di soggetti fragili.

Gli assegnatari, pertanto, sono tenuti a consegnare con cadenza biennale l'attestazione ISEE in corso di validità, anche ai fini della verifica della permanenza dei requisiti per l'assegnazione di alloggi ERP. In ogni caso, la riforma assicura adeguate garanzie alle famiglie con disagio economico, grazie alla previsione di un limite massimo di sostenibilità del canone, proporzionato al valore ISEE.

Inoltre, sono previste significative riduzioni del canone in favore dei nuclei familiari costituiti da un solo componente e di quelli in cui sia presente almeno un soggetto in condizione di disabilità.

È prevista, altresì, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del calcolo in caso di intervenuto peggioramento della situazione economica, nonché di neutralizzare un aumento contingente del valore ISEE causato dalla liquidazione del TFR in favore di uno dei membri del nucleo familiare.

Infine, la norma prevede un canone minimo rapportato alle dimensioni dell'alloggio e in ogni caso non inferiore a 180 euro annuali, a salvaguardia dell'efficienza nell'amministrazione degli alloggi ERP.

Benefici della riforma e risultati attesi:

La riforma garantirà una maggiore sostenibilità economica nella gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, con la previsione di un aumento complessivo delle entrate per gli Enti Gestori intorno al 30%.

Il maggior gettito sarà sostenuto principalmente dalle fasce medio-alte, con ISEE superiore a 8.000 euro, mentre le fasce più fragili della popolazione non subiranno alcun aumento sostanziale ed in alcuni casi anche una riduzione.

Si prevede, inoltre, che l'applicazione di canoni di locazione più equi e adeguati alle effettive condizioni delle famiglie e degli alloggi potranno ridurre i fenomeni di morosità nei pagamenti. I maggiori introiti potranno essere reimpiegati in programmi di manutenzione e miglioramento del patrimonio ERP.

Criteri di calcolo:

La quota soggettiva si calcola in funzione dell'ISEE, seguendo un andamento esponenziale che assicura la progressività degli importi.

La quota oggettiva è parametrata alle caratteristiche degli alloggi - dimensione, tipologia, costo di produzione, vetustà, stato di manutenzione, ubicazione, etc. – in modo che il canone tenga conto anche del livello qualitativo dell'alloggio assegnato.

Il limite di sostenibilità del canone dipende esclusivamente dalla situazione economica della famiglia ed è pari al 12% del valore ISEE.

Considerato che la normativa relativa all'ISEE non prevede alcun abbattimento dell'indicatore per i nuclei familiari monocomponenti, la nuova disciplina stabilisce che, in caso di nucleo familiare composto da una sola persona, il canone è ridotto del 15%. Analogamente, in caso di nucleo familiare in cui sia presente un soggetto in condizione di disabilità, l'importo è ridotto del 10%.

Soggetti coinvolti:

Enti proprietari di alloggi ERP, ovvero ACER - Agenzia Campana per l'Edilizia Residenziale (ex IACP) e Comuni.

Tempi:

Le nuove modalità di calcolo del canone entreranno **in vigore il 1° gennaio 2025**, per venire incontro alle esigenze di differimento espresse sia dagli Enti Gestori per aggiornare i propri sistemi operativi, sia delle parti sociali per garantire un'adeguata informazione alle famiglie assegnatarie di alloggi ERP da parte di tutti gli attori istituzionali coinvolti: Enti Gestori, Regione, Comuni, ANCI ed organizzazioni sindacali.