

## Regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

“Modifiche al regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 (Nuova disciplina per l’assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica)”

La Giunta regionale

ha deliberato

Il Presidente della Giunta regionale

visto l'articolo 121, quarto comma, della Costituzione;  
visto lo Statuto della Regione Campania approvato con legge regionale 28 maggio 2009, n. 6;  
visto l'articolo 56, dello Statuto che disciplina la potestà regolamentare ed in particolare il comma 4;  
visto il decreto presidenziale del 4 febbraio 2011, n. 23 (Direttive generali per la definizione dell’iter procedimentale per l’emanazione dei regolamenti regionali);  
vista la legge regionale 18 gennaio 2016, n. 1 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione finanziario per il triennio 2016 - 2018 della Regione Campania - Legge di stabilità regionale 2016);  
vista la delibera della Giunta regionale n. 524 del 25 novembre 2020;

Emana

il seguente Regolamento:

Art. 1

(Modifiche al Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11)

1. Il Regolamento regionale 28 ottobre 2019, n. 11 è così modificato:

a) all’articolo 1:

- 1) alla lettera b) del comma 5 dell’articolo 1, la parola “che” è soppressa;
- 2) al comma 6, le parole da “specificatamente” a “comma 1” sono sostituite dalle seguenti: “esclusivamente ai fini di cui all’articolo 7”;

b) all’articolo 2:

- 1) al comma 1, dopo la parola “recuperati” la parola “e” è sostituita con la parola “o”;
- 2) il comma 2 è sostituito dal seguente:

“2. Gli alloggi possono essere realizzati, recuperati e acquistati da Enti Pubblici, con risorse a totale o parziale carico pubblico.”;

c) alla lettera c) del comma 1 dell’articolo 3, dopo la parola “patrimonio” è aggiunta la parola “di”;

d) al comma 1 dell’articolo 4, le parole “per l’Edilizia” sono sostituite con le parole “dell’Edilizia” e dopo la parola “dalla” sono aggiunte seguenti: “Direzione Generale Governo

del Territorio della”;

e) al comma 3 dell’articolo 5, dopo le parole “L’Osservatorio regionale” sono aggiunte le parole “dura in carica tre anni ed”;

f) all’articolo 6:

1) il comma 2 è sostituito dal seguente:

”2. L’alloggio “adeguato alle esigenze del nucleo familiare” è l’abitazione che assicuri una superficie abitabile non inferiore a 28 mq. e, in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare, le dimensioni minime di cui al comma 3.”;

2) al comma 3 le parole “L’abitazione” sono sostituite con le parole “L’alloggio ERP”;

3) alla lettera f) del comma 3, le parole “o più” sono soppresse;

4) al comma 4, dopo le parole “porte e finestre” sono aggiunte le seguenti: “, degli ingombri di pilastro, di cavedi”;

5) al comma 10, le parole “Il 5 per cento” sono sostituite dalle seguenti “Almeno il 5 per cento”;

g) all’articolo 7 il comma 3 è sostituito con il seguente:

“3. L’anagrafe del patrimonio ERP è realizzata mediante una specifica “Piattaforma telematica” che offre servizi di interoperabilità per l’implementazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SIT) della Direzione Generale per il Governo del Territorio, nonché la geolocalizzazione degli edifici e informazioni specifiche sulla singola unità immobiliare.”;

h) all’articolo 8 al comma 1 dopo la parola “regolamento” sostituire la parola “per” con le parole “fanno parte del” e dopo la parola “familiare” sostituire le parole “si intende” con le parole “i coniugi e”;

i) all’articolo 9:

1) nella rubrica e nell’alinea del comma 1 le parole “assegnazione degli alloggi ERP” sono sostituite dalle seguenti: “accesso all’Edilizia Residenziale Pubblica”;

2) alla lettera b) del comma 1, dopo la parola “abitazione” sono aggiunte le parole “o altro diritto reale”;

3) alla lettera c) del comma 1, le parole “e abitazione su uno o più alloggi” sono sostituite dalle seguenti: “, abitazione o altro diritto reale su uno o più alloggi la cui superficie complessiva supera il limite di cui all’articolo 6 comma 3”;

4) alla lettera f) del comma 1, il numero “34” è sostituito con il numero “33”;

l) all’articolo 11:

1) al comma 3 le parole “Avverso alla” sono sostituite dalle parole “Avverso la” e le parole “li esamina” sono sostituite con le parole “si esprime”;

2) al comma 4 dopo la parola “Direzione” è aggiunta la parola “Generale”;

m) all’articolo 12:

1) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

“2 bis: In mancanza di designazione entro il termine di 30 giorni dalla richiesta del magistrato da parte del Tribunale competente, la funzione di Presidente è esercitata dal Dirigente preposto all’Ufficio Speciale Avvocatura Regionale o suo delegato.”;

2) il comma 3 è sostituito dal seguente:

“3. L’Autorità Regionale per le opposizioni decide sulle opposizioni ai provvedimenti di cui al presente Regolamento ed in particolare a quelli previsti dagli articoli 11, 19, 26, 27, e 33 sulla base dell’istruttoria compiuta dalla segreteria operativa di cui al successivo comma 8 e

trasmette gli esiti agli Enti competenti per gli atti consequenziali.”;

3) al comma 4 alla fine è aggiunto il seguente periodo: “Il funzionamento della stessa Autorità è regolamentato da un disciplinare interno.”;

4) il comma 8 è sostituito dal seguente: “8. L’ACER assicura un supporto operativo a ciascuna articolazione provinciale dell’Autorità con propri dipendenti.”;

n) all’articolo 13:

1) al comma 2, le parole da “Nel caso in cui” fino a “comma 1” sono cancellate;

2) al comma 7 le parole “con propria ordinanza” sono cancellate;

o) all’articolo 16 dopo il comma 2 è aggiunto il seguente comma: “2 bis. La variazione di cui al comma 2 avverrà nel rispetto dei termini previsti al comma 1 dell’articolo 11.”;

p) all’articolo 17:

1) nella rubrica le parole “negli alloggi ERP” sono sostituite dalle seguenti: “di accesso all’Edilizia Residenziale Pubblica”;

2) al comma 1 dopo la parola “verificare” sono aggiunte le seguenti: “, secondo le previsioni del successivo articolo 27.”;

q) all’articolo 19:

1) nella rubrica le parole “all’assegnazione” sono sostituite dalle parole “nella assegnazione”;

2) dopo il comma 3 è aggiunto il seguente comma: “3 bis Ai fini della voltura del contratto, il limite di reddito di tutti i componenti il nucleo familiare del subentrante non deve essere superiore al limite ISEE di cui all’articolo 9, comma 1, lettera e) aumentato del 50 per cento.”;

3) alla fine del comma 4, le parole “e fissando il termine di 6 mesi per il rilascio dell’immobile” sono soppresse;

4) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma “4 bis. “Avverso il provvedimento di cui al comma 4, entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica, può essere presentato ricorso all’Autorità Regionale per le Opposizioni, di cui all’articolo 12, che si esprime nei successivi 60 giorni.”;

r) all’articolo 21, al comma 1 il numero “8” è sostituito con il numero “6”, ed al comma 3 dopo la parola “richiede” è aggiunta la parola “la” e dopo la parola “omologata” è soppressa la lettera “o”;

s) all’articolo 22:

1) i commi 5 e 6 sono sostituiti dai seguenti:

“5. Il canone annuo di locazione, calcolato ai sensi del comma 4, non può comunque superare il 15% quindici per cento del valore dell’ISEE del nucleo familiare dell’assegnatario.”;

6. In ogni caso, per tutti gli assegnatari, il canone mensile minimo, a prescindere dal valore dell’ISEE anche pari a zero del nucleo familiare, non può essere inferiore ad euro 0,35 per mq. di superficie catastale come risulta dagli atti dell’Agenzia delle Entrate-Territorio.”;

2) al comma 8, la parola “obbligati” è sostituita dalla parola “tenuti” e le parole “30 giugno 2020” sono sostituite dalle seguenti “30 novembre 2020”;

3) dopo il comma 9 è aggiunto il seguente: “9 bis. Nei casi di intervenuta riduzione del reddito del nucleo familiare, per decesso di componenti, stato di disoccupazione sopravvenuto, collocazione in cassa integrazione di componenti il nucleo familiare, di sopravvenuta invalidità o inabilità con riduzione dell’attività lavorativa, allontanamento per trasferimento di familiari conviventi non facenti più parte del nucleo familiare, il calcolo del

canone viene effettuato sulla nuova condizione reddituale attestata dall'ISEE, su istanza presentata dall'assegnatario all'Ente gestore, entro sei mesi dal sorgere dell'evento.”;

4) al comma 13, le parole “30 giugno 2020” sono sostituite da “2020” e dopo la parola “modificare” sono aggiunte le seguenti “entro il 31 marzo 2021 “;

t) all'articolo 23:

1) il comma 4 è sostituito dal seguente:

“4. Al fine di favorire il recupero della morosità pregressa è prevista la possibilità di rateizzare le somme dovute garantendo che, nell'anno in cui viene autorizzato il rateizzo, l'ammontare totale del canone annuo dovuto e della quota del debito pregresso dovuto per lo stesso anno, non superi il 30 per cento del valore ISEE del nucleo familiare.”;

2) dopo il comma 4 sono aggiunti i seguenti:

“4 bis. La rata mensile del piano di ammortamento del debito pregresso dovrà essere ricalcolata d'ufficio dall'Ente Gestore in occasione della verifica biennale di cui all'articolo 27 comma 1 o in qualsiasi momento su istanza di parte, in relazione alle mutate condizioni reddituali attestate dall'ISEE. In ogni caso la suddetta rata non potrà essere inferiore a euro. 25,00.

4 ter. E' facoltà degli enti gestori ricalcolare la morosità, tenendo conto del reddito effettivo degli assegnatari, anche con riferimento agli anni pregressi.”;

u) all'articolo 24:

1) al comma 1 dopo le parole “ERP e” sono aggiunte le parole “a tutela”;

2) il comma 2 è sostituito dal seguente:

”2. Gli Enti Gestori anche attraverso idonei gestori sociali e percorsi guidati di progettazione partecipata promuovono e favoriscono servizi abitativi collaborativi attraverso l'autogestione, da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni per migliorare la coesione sociale, creare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e condivisione di spazi e attività.”;

3) al comma 3, le parole da “A garanzia” fino a “patrimonio ERP” sono sostituite dalle seguenti: “Per la progettazione e la gestione del sistema servizi,”;

4) il comma 4 è sostituito dal seguente:

“4. Gli enti gestori favoriscono altresì la gestione di servizi finalizzati all'inclusione sociale da parte di associazioni, cooperative o imprese sociali cui affidare l'uso di spazi comuni del patrimonio ERP, previa apposita convenzione. In sede di Osservatorio Regionale sulla Casa sono definiti regolamenti attuativi da adottare a cura degli Enti Gestori.”;

v) all'articolo 25:

1) al comma 1, le parole “mediante istruttoria” e le parole “, previo formale assenso del Comune o dei Comuni di riferimento” sono soppresse;

2) dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:

“comma 1 bis) Nel caso di alloggi di proprietà dell'ACER, va acquisito formale assenso del Comune o dei Comuni di riferimento.”;

z) all'articolo 26:

1) al comma 6, le parole “presenza di” sono sostituite con: “presenza delle”;

2) al comma 10, dopo le parole “articolo 10” sono aggiunte le seguenti: “comma 6”;

3) al comma 12, sono aggiunte alla fine le seguenti parole: “che si esprime entro 60 giorni”;

aa) all'articolo 27:

1) al comma 1, dopo le parole “requisiti di” sono aggiunte le parole “accesso all”;

- 2) al comma 3, all'alinea, le parole da "previo parere" fino a "dal parere stesso" sono soppresse e dopo le parole "motivato" è aggiunta la parola "e notificato";
  - 3) alla lettera a) del comma 3, le parole "entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione" sono sostituite dalle parole "nei termini previsti dal comma 7 dell'articolo 15";
  - 4) alla lettera f) del comma 3, le parole "agli alloggi ERP" sono sostituite dalle parole "all'Edilizia Residenziale Pubblica";
  - 5) la lettera g) del comma 3) è sostituita dalla seguente: "g) disponga di una situazione economica da oltre due anni consecutivi pari o superiore al limite ISEE di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 9 aumentato del 50 per cento";
  - 6) dopo il comma 7 è aggiunto il seguente comma "7 bis: Avverso il provvedimento di decadenza dall'assegnazione, entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica può essere presentato ricorso all'Autorità Regionale per le Opposizioni, di cui all'articolo 12, che si esprime nei successivi 60 giorni.";
- bb) all'articolo 28:
- 1) al comma, le parole "75 per cento" sono sostituite dalle seguenti "50 per cento";
  - 2) al comma 4, dopo la parola "assegnazione" sono aggiunte le seguenti: ", ma non comporta l'obbligo di lasciare l'alloggio assegnato.";
  - 3) al comma 5 dopo la parola "familiare" sono aggiunte le seguenti: "in seguito" e la parola "ERP" è sostituita dalle seguenti: "Edilizia Residenziale Pubblica";
- cc) all'articolo 29:
- 1) il comma 5 è sostituito dal seguente:  
"5. Hanno titolo all'acquisto dell'alloggio ERP l'assegnatario e i componenti del proprio nucleo familiare, individuati all'articolo 8 i quali conducano lo stesso a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte di uno dei componenti del nucleo familiare è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.";
  - 2) al comma 6, le parole da "articoli 9" a "fissati dal" sono sostituite dalle seguenti: " articolo 9 e 28 del" e le parole "delle sanzioni" sono sostituite dalle seguenti: "delle eventuali sanzioni";
  - 3) al comma 7, le parole "delle sanzioni" sono sostituite dalle seguenti: "delle eventuali sanzioni";
  - 4) al comma 8, dopo le parole "manutenzioni straordinarie" sono aggiunte le seguenti: "eventualmente sostenute dall'assegnatario";
  - 5) il comma 10 è sostituito dal seguente:  
"10. Nel caso che sugli immobili posti in vendita l'Ente proprietario abbia effettuato interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione, di efficientamento energetico e/o adeguamento sismico nei cinque anni precedenti il rogito di trasferimento, il prezzo di vendita degli alloggi ERP, calcolato ai sensi dei commi precedenti, è aumentato dei costi sostenuti dall'Ente proprietario per i suddetti interventi, obbligatoriamente documentati. Non devono intendersi compresi nella fattispecie tutti gli interventi manutentivi relativi agli elementi essenziali afferenti all'abitabilità dell'alloggio, l'adeguamento a norme obbligatorie o di manutenzione ordinaria, anche se riconosciuti necessari dagli Enti Gestori già prima dell'adozione dei Piani Vendita e che si sono protratti nel tempo per mancanza di finanziamenti o di risorse.";
  - 6) al comma 12, le parole "comma 6" sono sostituite con "comma 7";

7) al comma 30, alla fine sono aggiunte le seguenti parole: “(articolo 55 Legge Regionale 30 gennaio 2008, n.1) “;

dd) al comma 2 dell’articolo 30, le parole “Sindaco del” sono soppresse e le parole “propria ordinanza” sono sostituite con le parole “proprio provvedimento”;

ee) all’articolo 32, comma 2 lettera c) la parola “ERP” è sostituita dalle seguenti: “Edilizia Residenziale Pubblica;”;

ff) all’articolo 33:

1) al comma 1, le parole “sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento” sono sostituite dalle parole “il 31 marzo 2021”;

2) all’alinea del comma 2, dopo la parola “assegnazione” sono aggiunte le parole “in sanatoria”;

3) alla lettera a) del comma 2, sono aggiunte alla fine “ad eccezione di quelli previsti alla lettera e)”;

4) alla lettera e) del comma 2, le parole “così come determinati all’articolo 22” sono soppresse;

5) dopo la lettera e) del comma 2, è aggiunta la seguente lettera:

“e bis) dimostrare per il nucleo familiare, sia di avere avuto un reddito convenzionale contenuto nei limiti previsti dalla normativa vigente al momento dell’occupazione, sia di avere un ISEE non superiore ad euro 22.500,00 al momento dell’assegnazione in sanatoria.”;

6) dopo il comma 2 sono aggiunti i seguenti commi:

“2 bis: Ai fini dell’assegnazione in sanatoria non si tiene conto delle previsioni di cui ai commi 2 e 3 dell’articolo 6 del presente regolamento, fermo restando la possibilità di attivare in seguito le procedure di cui all’articolo articolo 26.

2 ter: “Il procedimento di cui ai precedenti commi si perfeziona entro il 30 settembre 2021 per quanto di competenza dell’Ente Gestore e nei successivi 30 giorni con provvedimento del Comune notificato alla parte interessata, previo parere della Commissione Provinciale di cui all’articolo 34 comma 2 del presente Regolamento che, per questa sola materia, si esprime in base ai criteri del presente regolamento.”;

2 quater. Avverso al provvedimento di cui al comma 2 bis può essere proposto, entro 30 giorni dalla notifica, ricorso all’Autorità regionale di cui all’articolo 12 che si esprime entro i successivi 60 giorni.”;

7) al comma 3, le parole “entro il 31 dicembre 2020” sono sostituite dalle seguenti: “previo parere della Commissione Provinciale di cui all’articolo 34 comma 2 del presente Regolamento e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2021.”;

gg) l’articolo 34 è sostituito dal seguente:

“Art. 34 – Norme transitorie

1. Le presenti norme non si applicano per i Bandi di concorso da avviare e/o in corso di espletamento purché le procedure di assegnazione siano concluse entro il 31 dicembre 2021.

2. Le Commissioni provinciali assegnazione alloggi, di cui alla previgente normativa regionale, restano in carica fino all’approvazione delle graduatorie definitive e/o delle procedure di cui all’articolo 33. Decorso il termine di cui al comma 1, le Amministrazioni Comunali dovranno attenersi alle nuove procedure ai sensi delle presenti norme. Le eventuali sostituzioni di componenti decaduti, al fine di mantenere il numero minimo di componenti necessari allo svolgimento delle attività, sono effettuate con decreto dirigenziale regionale.

3. Ogni altro procedimento amministrativo avviato prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si conclude ai sensi della normativa previgente.

4. Per i procedimenti successivi all'entrata in vigore del presente regolamento, l'ACER e i Comuni superiori ai 15.000 abitanti possono costituire apposite strutture tecniche con la partecipazione anche delle OO.SS. e Associazioni già facenti parte dell'Osservatorio regionale sulla casa.”;

hh) all'articolo 36:

1) il comma 2 è sostituito dal seguente:

“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 luglio 2021, fatto salvo quanto previsto dai commi 8 e 13 dell'articolo 22”;

2) al comma 3, le parole “entro 12 mesi dalla entrata in vigore” sono sostituite dalle parole “entro il 30 settembre 2021”.

ii) nell'Allegato A, è aggiunto alla fine il seguente punto 11 bis:

“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.”;

ll) nell'indice, al Capo IV le rubriche degli articoli 9 e 17 sono sostituite nel modo seguente: Articolo 9. Requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica”;

Articolo 17 – Permanenza dei requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica”.

## Art. 2

### (Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

Il presente regolamento regionale sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come Regolamento della Regione Campania.

De Luca