

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;
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);
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 delibera della Giunta regionale n. 485 dell'8 ottobre 2019;

Emana

il seguente Regolamento:

Indice

Capo I - Il sistema regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Articolo 1 - Oggetto e finalità

Articolo 2 - Definizione

Articolo 3 - Competenze della Regione

Articolo 4 - Programmazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Articolo 5 - Osservatorio Regionale sulla Casa

Capo II - Gli alloggi di ERP

Articolo 6- Caratteristiche degli alloggi

Articolo 7 – Anagrafi dell'utenza del patrimonio abitativo

Capo III - Destinatari di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Articolo 8 - Il nucleo familiare

Capo IV - Assegnazione alloggi

Articolo 9 - Requisiti per l'assegnazione degli alloggi ERP

Articolo 10 - Criteri di priorità per l'assegnazione degli alloggi

Articolo 11 - Procedura per la formazione delle graduatorie

Articolo 12 - Autorità Regionale per le opposizioni

Articolo 13 - Assegnazione alloggio

Articolo 14 - Assegnazione degli alloggi da ripristinare

Articolo 15 - Scelta alloggio e consegna

Articolo 16 - Subentro nella domanda di assegnazione

Articolo 17 - Permanenza dei requisiti negli alloggi ERP

Capo V - Canone alloggi

Articolo 18 - Contratto di locazione

Articolo 19 - Subentro all'assegnazione

Articolo 20 - Coabitazione finalizzata all'assistenza

Articolo 21 - Ospitalità temporanea nell'alloggio

Articolo 22 - Criteri per la determinazione canone

Articolo 23 - Morosità del canone

Capo VI - Gestione degli alloggi

Articolo 24 - Partecipazione, rappresentanza degli utenti ed autogestione

Articolo 25 - Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

Articolo 26 - Mobilità

Articolo 27 - Decadenza dall'assegnazione

Articolo 28 - Perdita della qualifica di assegnatario

Articolo 29 - Vendita del patrimonio ERP

Articolo 30 - Occupazione senza titolo degli alloggi

Articolo 31 - Contrasto all'illegalità

Capo VII - Norme finali e transitori

Articolo 32 - Clausola valutativa

Articolo 33 - Occupazioni improprie

Articolo 34 - Norme transitorie

Articolo 35 - Invarianza finanziaria

Articolo 36 - Entrata in vigore

Allegato A)

Capo I

Il sistema regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Articolo 1

Oggetto e finalità.

1. Il presente regolamento, ai sensi del comma 4, lett. b), dell'articolo 3 della legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2016 (Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione finanziaria per il triennio 2016-2018 della Regione Campania - Legge di stabilità Regionale 2016), modificato dal comma 12 dell'articolo 16 della legge regionale n. 22 dell'8 agosto 2016, persegue l'obiettivo del riordino istituzionale e organizzativo del sistema regionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica per rilanciare l'ERP e salvaguardare la sua missione sociale in base ai principi di razionalizzazione e contenimento della spesa, efficienza, semplificazione amministrativa e armonizzazione contabile.
2. Il presente regolamento disciplina, altresì, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito ERP) nonché le condizioni ed i termini per la assegnazione e per l'affidamento e l'alienazione degli immobili e relativi piani di vendita, in attuazione anche del comma 4, lett. c), dell'articolo 3 della legge regionale n. 1 del 18 gennaio 2016.
3. Le presenti norme si applicano agli alloggi realizzati, recuperati, acquistati e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'ERP.
4. Sono soggetti alle presenti norme anche le case parcheggio, i ricoveri provvisori, gli alloggi confiscati alla criminalità nonché i manufatti acquisiti al patrimonio comunale in base al D.P.R. n. 380/2001, non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie e standard abitativi adeguati e siano utilizzati per le finalità proprie dell'ERP.
5. Le presenti norme non si applicano agli alloggi:
 - a. realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - b. di proprietà degli Enti pubblici previdenziali che tranne quelli realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato o della Regione.
6. Per gli alloggi realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata il presente regolamento si applica specificatamente per gli adempimenti di cui all'articolo 8 comma 1.

Articolo 2

Definizione.

1. L'Edilizia Residenziale Pubblica è costituita dagli alloggi realizzati, recuperati e acquistati per rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o appartenenti a particolari categorie sociali o con un reddito tale da non consentire di accedere a un'abitazione a prezzo di mercato.
2. Gli alloggi possono essere realizzati, recuperati e acquistati con risorse a totale carico e/o con il concorso o contributo a qualsiasi titolo dello Stato, della Regione, dell'ACER e degli Enti locali o con provvedimenti legislativi straordinari o speciali.

Articolo 3

Competenze della Regione.

1. La Regione detta indirizzi programmatici in materia di:
 - a. interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
 - b. gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

- c. alienazione del patrimonio Edilizia Residenziale Pubblica;
- d. realizzazione, acquisto o recupero di unità immobiliari ad uso residenziale destinate prevalentemente alla locazione a canone calmierato (sociale o concordato);
- e. redazione di progetti e realizzazione di interventi edilizi, opere di urbanizzazione ed infrastrutture affidati all'ACER;
- f. erogazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica di servizi di assistenza e consulenza tecnica ed amministrativa;
- g. convenzioni con i Comuni e gli altri enti pubblici per la prestazione di servizi e lo svolgimento dei compiti connessi alla gestione degli alloggi;
- h. politiche locative.

2. La Regione inoltre:

- a. propone iniziative riguardanti i programmi di riqualificazione urbana, comunque denominati;
- b. definisce programmi di interventi sperimentali e programmi di contenuto innovativo con particolare riguardo alle tecniche costruttive, al risparmio energetico ed all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile nonché alla gestione degli immobili;
- c. definisce programmi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;
- d. definisce programmi di interventi, volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, afferente l'Edilizia Residenziale Pubblica (edifici ed aree) anche mediante programmi integrati di riqualificazione con il concorso di risorse pubbliche e private, di intesa con i Comuni interessati;
- e. approva, anche su proposta dei Comuni, particolari programmi finalizzati all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche situazioni ovvero alla sistemazione di nuclei familiari in occasioni di gravi e particolari esigenze abitative o per ovviare peculiari esigenze locali.
- f. definisce le misure di politiche abitative di contrasto a situazioni di disagio socio-economico per morosità incolpevole;
- g. definisce la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Regione destinato o destinabile alla Edilizia Residenziale Pubblica;
- h. promuove l'attivazione di fondi immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi sociali e alla riqualificazione urbana;
- i. approva Piani di Vendita proposti ai sensi dell'articolo 29.

Articolo 4

Programmazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

1. Ai fini della programmazione per l'Edilizia Residenziale Pubblica e più in generale per le scelte nel campo delle politiche abitative è istituita l'anagrafe del fabbisogno abitativo, attraverso una specifica "Piattaforma Telematica" messa a disposizione dalla Regione Campania.
2. L'anagrafe è alimentata online dai singoli cittadini, che possiedono i requisiti di cui all'articolo 9.
3. L'ACER e i Comuni proprietari di patrimonio di ERP, garantiscono l'implementazione dei dati relativi all'anagrafe del fabbisogno abitativo, mediante l'accompagnamento dei cittadini per l'immissione dei dati stessi sulla "Piattaforma Telematica".
4. Ai fini dell'implementazione di cui sopra, la Regione Campania promuove specifiche convenzioni tra gli enti di cui al comma precedente e le organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni nazionali degli assegnatari e degli inquilini, più rappresentative a livello regionale, individuate con decreto dirigenziale sentito l'Osservatorio regionale sulla casa, quali

supporto e accompagnamento ai cittadini.

Articolo 5

Osservatorio Regionale sulla Casa.

1. E' istituito l'Osservatorio Regionale sulla Casa.
2. L'Osservatorio regionale compie studi e analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'Edilizia residenziale. Formula alla Giunta regionale proposte anche normative inerenti il comparto dell'Edilizia residenziale. Valuta i dati, le proposte, le relazioni formulate dai Comuni interessati. Esprime parere obbligatorio e non vincolante sui piani di alienazione del patrimonio ERP, dell'ACER e dei Comuni.
3. L'Osservatorio regionale è così composto:
 - a. l'Assessore regionale al Governo del territorio o suo delegato con funzione di presidente;
 - b. Il Direttore generale regionale del Governo del territorio o suo delegato;
 - c. i Sindaci dei cinque Comuni capoluogo di Provincia o loro delegati;
 - d. il Direttore generale dell'ACER o suo delegato;
 - e. un rappresentante dell'Associazione Nazionale Comuni d'Italia - ANCI;
 - f. un rappresentante dell'Alleanza Cooperative Italiane – ACI Campania;
 - g. quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni nazionali degli assegnatari e degli inquilini, più rappresentative a livello regionale, proposti dalle stesse.
4. I componenti di cui al comma 3 sono nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale.
5. Il supporto tecnico-amministrativo è fornito dalla struttura regionale competente. Le modalità di funzionamento dell'Osservatorio sono definite con decreto dirigenziale. Occasionalmente alle sedute dell'Osservatorio potranno essere invitati a partecipare anche altri soggetti interessati dai tematismi trattati.

Capo II

Gli alloggi di ERP

Articolo 6

Caratteristiche degli alloggi.

- 1 L'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica deve:
 - a. essere “adeguato” alle esigenze del nucleo familiare;
 - b. possedere i requisiti minimi di cui al D.M. 5 Luglio 1975;
 - c. avere caratteristiche tipologiche di fatto compatibili con l'utilizzazione ad abitazione.
2. L'alloggio “adeguato alle esigenze del nucleo familiare” è l'abitazione che assicuri per ogni abitante una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 3 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei successivi. In ogni caso l'alloggio non può essere inferiore a mq. 28 e superiore a mq. 95.
3. L'abitazione deve avere una superficie utile abitabile non inferiore a:
 - a. mq. 28 per un nucleo familiare composto da una persona;
 - b. mq 45 per un nucleo familiare composto da due persone;
 - c. mq 55 per un nucleo familiare composto da tre persone;
 - d. mq 65 per un nucleo familiare composto da quattro persone;

- e. mq 75 per un nucleo familiare composto da cinque persone;
 - f. mq 85 per un nucleo familiare composto da sei o più persone;
 - g. mq 95 per un nucleo familiare composto da più di sei persone.
4. Per superficie utile abitabile s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre.
5. L'abitazione per la quale non ricorrono i requisiti minimi di cui al D.M. 5 Luglio 1975 è definita "alloggio antigienico".
6. L'unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di fatto incompatibili con l'utilizzazione ad abitazione è definita "alloggio improprio". Rientrano comunque in detta categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, i garage, le cantine e gli alloggi per i quali ricorrono tutte le fattispecie previste per alloggio antigienico di cui al D.M. 5 luglio 1975.
7. Spetta al Comune accertare le condizioni per le quali un alloggio può essere dichiarato adeguato, antigienico e/o improprio.
8. L'alloggio si ritiene sovradimensionato qualora la superficie dello stesso risulti superiore al 30 per cento di quella prevista al precedente comma 3 per il corrispondente nucleo familiare.
9. Gli alloggi recuperati ai sensi della legge regionale n. 15 del 28 novembre 2000, possono essere destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica.
10. Il 5 per cento, con il minimo di n. 1 alloggio, dei nuovi programmi costruttivi deve essere accessibile ai sensi della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Articolo 7

Anagrafi dell'utenza e del patrimonio abitativo.

1. Sono istituite le anagrafi dell'utenza e del patrimonio abitativo ERP, così come individuato all'articolo 1.
2. Le anagrafi sono utilizzate in via prioritaria per la conoscenza del patrimonio residenziale pubblico, della relativa utenza, della consistenza degli alloggi e il loro stato manutentivo e dell'offerta di alloggi disponibili per l'assegnazione, al fine di consentire alla Regione e agli Enti competenti, tra i quali i Comuni e l'ACER, un'efficace programmazione dei fondi destinati all'ERP.
3. L'anagrafe del patrimonio ERP è realizzato mediante una specifica piattaforma telematica che implementa il Sistema Informativo Territoriale regionale (SIT), in particolare attraverso la geolocalizzazione della singola unità immobiliare in rapporto all'edificio.
4. E' istituita inoltre l'anagrafe dei:
 - a. beneficiari di alloggi realizzati dalle Cooperative o Imprese edilizie in base a programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
 - b. beneficiari di prestiti individuali o di altre agevolazioni finanziarie, purché assistiti da contributi pubblici ottenuti per costruire, ristrutturare o acquistare alloggi destinati ad essere goduti in proprietà privata;
 - c. beneficiari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica assegnati a riscatto, patto di futura vendita in proprietà.
5. Le anagrafi sono alimentate dagli Enti Proprietari, dalle Amministrazioni locali, dagli Enti finanziatori di contributi pubblici per l'acquisto, la realizzazione e il recupero di alloggi, e costituisce debito informativo nei confronti della Regione, il cui adempimento è condizione necessaria per l'ammissione degli Enti proprietari ai contributi regionali.
6. La struttura operativa regionale e le modalità per la realizzazione e l'aggiornamento dell'anagrafe del patrimonio abitativo e dell'utenza è definita con decreto dirigenziale della struttura regionale

competente.

Capo III Destinatari di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Articolo 8 Il nucleo familiare.

1. Ai fini del presente regolamento per nucleo familiare si intende l'insieme dei soggetti componenti la famiglia anagrafica al momento della presentazione della domanda e/o al momento dell'assegnazione dell'alloggio e, pertanto, oltre all'eventuale singolo componente:

- a. i coniugi, o i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze.);
- b. i conviventi di fatto ovvero persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile purché la convivenza anagrafica e l'appartenenza allo stesso stato di famiglia duri da almeno due anni prima della presentazione della domanda;
- c. i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo;
- d. gli ascendenti e i discendenti, nonché collaterali ed affini, purché la convivenza anagrafica e l'appartenenza allo stesso stato di famiglia duri da almeno due anni prima della presentazione della domanda.

2. Nei casi di nuovo affido di minore, o di rientro per riconciliazione nel nucleo familiare del coniuge, o, di uno dei soggetti di cui alla lettera a) del comma 1 – dell'assegnatario, già componente del nucleo familiare che abbiano abbandonato l'alloggio, o, infine, nel caso di rientro nel nucleo familiare del figlio che abbia abbandonato l'alloggio, l'ampliamento del nucleo familiare va comunicato all'ente proprietario o ente delegato, che si riservano la verifica della permanenza dei requisiti.

Capo IV Assegnazione alloggi

Articolo 9 Requisiti per l'assegnazione degli alloggi ERP.

1. I requisiti per l'assegnazione di alloggi ERP, posseduti obbligatoriamente da tutti i componenti del nucleo familiare, sono:

- a. Cittadinanza italiana, oppure di altro Stato aderente all'Unione Europea, oppure di paese extracomunitario a condizione essere titolare di permessi di soggiorno almeno biennale e di esercitare una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);
- b. Non essere titolari nell'ambito della Regione Campania del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare così come definito all'articolo 6 e fatto salvo quanto previsto all'articolo 10, comma 4, lettere k) e l);
- c. Non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su uno o più alloggi il cui valore complessivo derivante dalla rendita catastale sia superiore al valore della rendita

catastale di un alloggio ERP di categoria A/3 classe 3 adeguato al nucleo familiare, calcolato sulla base dei valori medi delle zone censuarie nell'ambito territoriale di riferimento;

d. Assenza di precedenti assegnazioni o contributi per le stesse finalità ovvero assenza di provvedimenti di annullamento;

e. Un reddito ISEE non superiore ad euro 15.000 aggiornato biennialmente;

f. Non aver occupato abusivamente un alloggio ERP nel decennio precedente alla data di partecipazione alla procedura di assegnazione, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina transitoria di cui al successivo articolo 34 del presente Regolamento limitatamente al periodo indicato;

g. Non aver condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a sette anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena.

2. L'accesso alla "Piattaforma Telematica" è consentito solo al verificarsi dei requisiti di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 10

Criteri di priorità per l'assegnazione degli alloggi.

1. Ai fini della definizione delle priorità per l'assegnazione degli alloggi, l'anagrafe del fabbisogno abitativo, di cui all'articolo 4 comma 1, si ordina sulla base dell'ISEE e delle condizioni socio-abitative del nucleo familiare.

2. Ad ogni condizione socio-abitativa posseduta dal nucleo familiare è attribuito un parametro di variazione del valore dell'ISEE.

3. Le condizioni reddituali e socio abitative devono essere possedute dal nucleo familiare alla data di avvio della procedura di assegnazione e almeno da due anni per le condizioni di cui alle lettere b) e c) del successivo comma 4.

4. Le condizioni socio-economiche-abitative, con i rispettivi parametri di variazione, sono le seguenti:

a. Affollamento dell'alloggio: il parametro è ottenuto dal rapporto tra il numero di componenti il nucleo familiare e la superficie utile dell'alloggio;

b. Nucleo familiare che viva anagraficamente in coabitazione con altro nucleo familiare di affini [0,03];

c. Nucleo familiare che viva anagraficamente in coabitazione con altro nucleo familiare di non affini [0,04];

d. Richiedente che abbia superato il 65 anno di età, a condizione che viva solo o con il coniuge o convivente more uxorio o quale coppia di fatto od unione civile costituite ai sensi della legge 76/2016, di età non inferiore a 65 anni, anche in presenza di minori a carico. [0,02];

e. Giovane coppia, coniugati o conviventi anagraficamente more uxorio o coppia di fatto od unione civile costituite ai sensi della legge 76 del 2016, nella quale nessuno dei due abbia compiuto il trentacinquesimo anno di età, purché l'unione stessa sia costituita da non più di 6 mesi o potrà costituirsi entro 6 mesi. [0,02];

f. Nucleo familiare che abita regolarmente un alloggio costituito da ambienti impropriamente adibiti ad abitazione, aventi caratteristiche tipologiche o igienico-sanitarie di assoluta ed effettiva incompatibilità con la destinazione ad abitazione accertate e documentate dall'autorità pubblica competente. L'eventuale classificazione catastale dell'unità immobiliare non ha valore cogente [0,05];

g. Nucleo familiare che abita regolarmente, a titolo precario sulla base di un'assegnazione, un alloggio o altra struttura pubblica, o alloggio privato il cui canone di affitto è parzialmente o

interamente corrisposto dalla Pubblica Amministrazione [0,03];

h. Nucleo familiare che abita in un alloggio avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo, e non facilmente eliminabili, in presenza di un componente affetto da handicap, invalidità o minorazioni congenite o acquisite, comportanti gravi e permanenti difficoltà di deambulazione certificata da struttura Pubblica [0,05];

i. Nucleo familiare che abita in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o morosità incolpevole [0,02];

j. Nucleo familiare o componente dello stesso che abita in un alloggio che debba essere rilasciato per perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale per effetto di sentenza e/o omologazione di separazione giudiziale [0,05];

k. Nucleo familiare che debba rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero emessa dall'autorità competente per evento calamitoso [0,05];

l. Nucleo familiare che debba rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero, per demolizione dello stesso, in esecuzione di provvedimenti giudiziari intervenuti in vigenza della proprietà acquisita prima della dichiarazione di illegittimità del titolo abilitativo edilizio [0,02];

m. Nucleo familiare residente nella Zona Rossa di cui alla LR n. 21 del 2003, che intende presentare domanda nell'ambito territoriale di altri comuni della Regione Campania [0,05];

n. Nucleo familiare in cui vi sia stato un componente vittima innocente della violenza delle mafie [0,03];

o. Richiedente il cui disagio abitativo è determinato dalla necessità di abbandonare l'originario nucleo familiare a causa di comprovati episodi di violenza domestica, o proveniente da esperienze di reiterata violenza o riduzione in schiavitù ovvero in fuoriuscita da percorsi di accoglienza [0,05].

5. Non sono cumulabili tra loro i parametri di variazione relativi alle lettere f) e g) ed alle lettere i), k) e l) del precedente comma 4.

6. Per la definizione delle priorità per l'assegnazione degli alloggi in caso di valore ISEE pari a zero, si tiene conto dei valori più alti derivanti dalla somma dei singoli parametri di variazione di cui al comma 4.

7. A parità di punteggio si procede al sorteggio per la collocazione nella graduatoria.

Articolo 11

Procedura per la formazione delle graduatorie.

1. Entro il 30 giugno di ogni anno la Regione Campania, mediante un Avviso Pubblico, consente per il tramite della "Piattaforma Telematica", di cui all'articolo 4 comma 1, a tutti i soggetti in possesso dei requisiti per l'assegnazione così come definiti dall'articolo 9, di presentare domanda nell'ambito territoriale del Comune di residenza o del Comune dove svolgono attività lavorativa, al fine di essere inseriti nell'elenco per l'assegnazione di alloggi ERP.

I residenti nella cosiddetta Zona Rossa di cui alla LR n. 21 del 2003, possono presentare domanda nell'ambito territoriale di tutti i comuni della Regione Campania.

2. Le domande di cui al comma precedente possono essere presentate entro il termine di 30 giorni dalla data indicata nell'Avviso Pubblico, al termine dei quali, la Regione estrapola dall'anagrafe del fabbisogno, di cui all'articolo 4, i soggetti già ordinati per Comune e ambito territoriale secondo le priorità di cui all'articolo 10, elaborando una Graduatoria Provvisoria degli aventi diritto in ordine crescente dei valori ISEE come determinato dal precedente articolo 10. Tale Graduatoria Provvisoria viene approvata con provvedimento della Direzione Generale per il Governo del Territorio della Regione Campania.

3. Avverso alla graduatoria provvisoria, entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul

BURC del Decreto previsto dal comma precedente, possono essere presentati ricorsi all'Autorità Regionale per le Opposizioni, di cui al successivo articolo, che li esamina nei successivi 60 giorni.

4. La definizione dei ricorsi viene comunicata alla Direzione del Governo del Territorio della Regione che approva la graduatoria in via definitiva.

Articolo 12

Autorità Regionale per le opposizioni.

1. E' istituita, con decreto del Presidente della Giunta Regionale, su proposta dell'Assessore competente per materia, l'Autorità Regionale per le opposizioni.

2. L'Autorità Regionale si articola in ambito provinciale con sede presso le strutture dipartimentali provinciali dell'ACER in commissioni così composte:

- a. Magistrato anche in quiescenza, con funzioni di Presidente, designato dal Presidente del Tribunale competente per territorio;
- b. Dirigente Regionale, designato dall'Assessore competente in materia o suo delegato anche con funzioni vicepresidente;
- c. Dirigente dell'Avvocatura Regionale o suo delegato;
- d. Direttore Generale dell'ACER o suo delegato;
- e. Quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e delle associazioni nazionali degli assegnatari e degli inquilini, più rappresentative a livello regionale, proposti dalle stesse e nominati dalla Regione;
- f. Rappresentante dell'ANCI Campania designato dalla struttura regionale per le singole Province.

3. L'Autorità Regionale per le opposizioni svolge le seguenti attività:

- a. Esamina e decide sulle opposizioni di cui all'articolo 12 sulla base dell'istruttoria compiuta da una struttura operativa costituita da dipendenti dell'ACER con sede presso la stessa Agenzia Regionale Edilizia Residenziale, e trasmette gli esiti al Comune per eventuali atti consequenziali;
- b. esprime parere vincolante sulla decadenza dall'assegnazione di cui all'articolo 27 del presente regolamento, sulle istanze di regolarizzazione presentate ai sensi dell'articolo 33 del presente regolamento e sul diniego al subentro così come previsto nell'articolo 19 e delle istanze presentate ai sensi di precedenti disposizioni normative non ancora esaminate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento;
- c. definisce le modalità di funzionamento dell'Autorità stessa.

4. L'Autorità è regolarmente costituita quando sono nominati almeno cinque dei componenti previsti, sulla base delle designazioni pervenute. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della metà più uno dei componenti dell'Autorità. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

5. I componenti dell'Autorità regionale per le opposizioni restano in carica per l'intera legislatura.

6. I componenti che per qualsiasi motivo dovessero decadere dall'incarico dovranno essere sostituiti dall'organo designante entro 20 giorni dall'eventuale decadenza.

7. Le eventuali spese per la costituzione in giudizio dell'Autorità fanno carico al Comune o agli enti interessati.

8. La segreteria operativa dell'Autorità e delle sue articolazioni è costituita da dipendenti nominati dall'ACER competenti per territorio. L'Autorità nomina il segretario tra i citati dipendenti.

Articolo 13

Assegnazione alloggi.

1. Il Comune verifica, per un numero di soggetti presenti nella graduatoria definitiva di cui all'articolo 11 pari al numero degli alloggi da assegnare, la permanenza dei requisiti di accesso di cui all'articolo 9 e delle condizioni di cui all'articolo 10 che hanno determinato il punteggio.
2. Qualora il Comune riscontri la perdita dei requisiti, tra il momento dell'iscrizione all'anagrafe del fabbisogno e quello dell'assegnazione dell'alloggio procede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria e consequenzialmente dall'anagrafe stessa. Nel caso in cui sono mutate le condizioni che hanno determinato il punteggio, si procede alla ricollocazione nell'ambito dell'anagrafe del fabbisogno; il soggetto potrà concorrere alla formulazione della nuova graduatoria nei termini cui all'articolo 11, comma 1.
3. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare i Comuni perseguono l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle necessità abitative dei nuclei familiari, tenendo conto altresì del contesto abitativo al fine di assicurare la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza.
4. All'atto dell'assegnazione i Comuni verificano la composizione del nucleo familiare in rapporto alle caratteristiche di cui all'articolo 6, nonché all'ubicazione e alla collocazione degli alloggi stessi.
5. I Comuni garantiscono l'assegnazione di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare e in alcun caso potranno assegnare alloggi di dimensioni tali da originare situazioni di sottoutilizzo.
6. In caso di nuclei familiari con presenza di soggetti disabili sono individuati alloggi privi di barriere architettoniche, secondo quanto disposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236.
7. Esauriti gli adempimenti di cui ai precedenti articoli il Comune con propria ordinanza assegna gli alloggi agli aventi diritto e procede alla notifica all'interessato, dandone contestualmente comunicazione all'Ente Gestore degli alloggi.
8. Qualora successivamente all'emissione del provvedimento di cui al precedente comma 7, emerga che l'assegnazione dell'alloggio sia avvenuta in contrasto con le norme in materia vigenti all'epoca del provvedimento stesso o sulla base di dichiarazioni o documentazioni non veritiere il Comune deve annullare il provvedimento entro trenta giorni dal riscontro dei fatti emersi. L'annullamento comporta la risoluzione del contratto di locazione. L'alloggio eventualmente occupato deve essere consegnato all'Ente Gestore da parte dell'assegnatario inderogabilmente entro trenta giorni dalla notifica dell'annullamento. L'assegnatario perde il diritto a future assegnazioni ed è cancellato dall'anagrafe dell'utenza nonché del fabbisogno.

Articolo 14

Assegnazione degli alloggi da ripristinare.

1. Gli Enti Gestori in accordo con i soggetti interessati, secondo l'ordine di graduatoria, possono assegnare alloggi da ripristinare a cura degli stessi assegnatari mediante interventi di manutenzione straordinaria, previa definizione di criteri e modalità tecnico-operative definite secondo le convenzioni di cui ai successivi commi.
2. Le attività di cui al precedente comma 1 dovranno essere regolamentate uniformemente secondo la Convenzione Tipo approvata dalla Regione Campania previo parere vincolante dell'Osservatorio Regionale sulla Casa.
3. Nella Convenzione di cui al comma 2, da sottoscrivere tra Ente Gestore e assegnatario, saranno definite espressamente la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese, nel rispetto delle norme edilizie e tecniche applicabili all'ERP e delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, debitamente certificate.
4. La Convenzione stabilisce altresì l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte

dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

Articolo 15

Scelta alloggio e consegna.

1. La scelta degli alloggi, è compiuta dagli assegnatari, o da persona da essi delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, previa convocazione secondo le procedure stabilite dall'Ente Gestore.
2. Qualora l'assegnatario non si presenti alla convocazione lo stesso perde il diritto di scelta.
3. La rinuncia degli assegnatari all'alloggio ad essi proposto può avvenire solo per gravi e documentati motivi.
4. La rinuncia giustificata consente all'interessato di non perdere il diritto all'assegnazione e di scegliere gli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque che si rendano disponibili.
5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune pronuncia la decadenza dell'assegnazione, con esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.
6. L'Ente Gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione del Comune, provvede alla convocazione con lettera raccomandata dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.
7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi a seguito di motivata istanza.
8. Il mancato rispetto di quanto previsto ai precedenti commi determina la decadenza dall'assegnazione di cui al presente regolamento.

Articolo 16

Subentro nella domanda di assegnazione.

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili, di trasferimento della propria residenza altrove o di abbandono di fatto, subentrano alla domanda i componenti del nucleo familiare così come definito dal presente Regolamento nel seguente ordine: coniuge e convivente ai sensi della legge 76 del 2016 nonché figli e convivente more uxorio, e ascendenti, discendenti, collaterali, affini e soggetti di cui al comma 2 dell'articolo 8, così come definito alla data di presentazione della domanda.
2. I soggetti di cui al precedente comma possono presentare richiesta di subentro direttamente al Comune che provvederà a trasferire l'istanza alla Regione Campania per la dovuta variazione nell'anagrafe del fabbisogno.

Articolo 17

Permanenza dei requisiti negli alloggi ERP.

1. L'Ente gestore ha l'obbligo di verificare la permanenza dei requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica con cadenza biennale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal Comune o dall'assegnatario, qualora le stesse non possano essere acquisite d'ufficio da altra amministrazione.

Capo V Canone alloggi

Articolo 18

Contratto di locazione.

1. Il rapporto locativo derivante dall'assegnazione ordinaria è formalizzato con contratto di locazione da stipularsi entro 3 mesi dall'assegnazione dell'alloggio.
2. Tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.
3. Il rispetto delle norme di legge, di contratto e di quanto previsto nel presente regolamento è un obbligo per l'assegnatario e il suo nucleo familiare, la cui violazione, previa diffida dell'Ente Gestore, comporta il procedimento di decadenza dell'assegnazione di cui al successivo articolo 27.
4. I diritti e i doveri derivanti dall'atto di assegnazione sono quelli di cui allo schema tipo di contratto approvato dalla Regione Campania previo parere vincolante dell'Osservatorio Regionale sulla Casa.

Articolo 19

Subentro all'assegnazione.

1. I componenti del nucleo avente diritto originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario o di suo abbandono dell'alloggio.
2. In caso di separazione legale, scioglimento del matrimonio, cessazione degli effetti civili dello stesso o di cessazione della stabile convivenza delle coppie costituite ai sensi della legge 76 del 2016 e delle coppie more uxorio anagraficamente conviventi, il coniuge/convivente subentra e l'ente provvede alla voltura del contratto di locazione. Il reddito da prendere in considerazione ai fini dell'assegnazione e del canone da applicare è quello del nuovo nucleo familiare così come previsto dall'articolo 8 e nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo 9 del presente regolamento.
3. Al momento della voltura del contratto, l'Ente Gestore verifica che non sussistano per il subentrante e tutti i componenti del nucleo familiare eventuali condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.
4. Nel caso in cui nessuno dei componenti il nucleo familiare risulti in possesso dei requisiti di legge per ottenere il subentro, l'Ente Gestore ne dà comunicazione entro 30 giorni al Comune in cui è ubicato l'alloggio. Il Comune, secondo la procedura prevista dal successivo articolo 30, dichiara la non sussistenza dei requisiti per l'ottenimento dell'assegnazione, notificando il provvedimento di diniego all'interessato e fissando il termine di 6 mesi per il rilascio dell'immobile.
5. Hanno altresì diritto al subentro coloro che sono entrati nel nucleo familiare per ampliamento a seguito di stabile convivenza che comporti la modifica della composizione del nucleo originario.
6. La coabitazione o la convivenza nello stesso nucleo familiare, ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, è da dimostrare attraverso la residenza anagrafica presso l'alloggio interessato, e deve essere di almeno due anni per familiari in linea diretta o more uxorio e di almeno 5 anni per altri soggetti.
7. La coabitazione nell'alloggio di ERP di familiari o terze persone che formano diverso nucleo familiare dell'assegnatario, non dà diritto al subentro, anche qualora sia stata acquisita la residenza anagrafica nell'alloggio.

Articolo 20

Coabitazione finalizzata all'assistenza.

1. E' ammessa la coabitazione finalizzata all'assistenza e/o di tutoraggio di alcuno dei componenti del nucleo familiare assegnatario che risultino invalidi, non autosufficienti o in situazioni di handicap certificato con necessità di assistenza continuativa o con durata definita, previa comunicazione, corredata da certificazione dell'ASL o struttura pubblica competente, da parte dell'assegnatario.
2. La coabitazione di cui al precedente comma non può protrarsi per un periodo superiore a due anni. In presenza di casi gravi e documentati può essere concessa una proroga più volte previa verifica biennale dei requisiti del soggetto che offre assistenza e di quello che ha bisogno di cure.
3. La coabitazione di cui al comma 1 non dà diritto al subentro come definito agli articoli 16 e 19.

Articolo 21

Ospitalità temporanea nell'alloggio.

1. L'ospitalità temporanea, nei limiti di adeguatezza dell'alloggio all'esigenze del nucleo familiare così come previsto all'articolo 8, previa richiesta da parte dell'assegnatario e autorizzazione dell'Ente Gestore, è ammessa per una durata massima anche non continuativa di due anni, e prorogabile per altri due anni sempre previa autorizzazione dell'Ente Gestore sulla base di comprovati motivi.
2. L'ospitalità temporanea di terze persone nell'alloggio non modifica la composizione del nucleo familiare avente diritto né costituisce diritto al subentro.
3. L'ospitalità per i familiari di primo e secondo grado con evidente e grave disagio economico a seguito di separazione consensuale o giudiziale non comporta maggiorazione per quote servizi. A tal fine si richiede presenza di sentenza passata in giudicato nel caso di separazione giudiziale o di separazione omologata o nel caso di separazione consensuale.
4. In tutti gli altri casi l'ospitalità temporanea di cui al comma 1 comporta un aumento delle quote servizi.

Articolo 22

Criteri per la determinazione canone

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente Regolamento è calcolato dagli Enti Gestori quale somma di una quota determinata in funzione delle caratteristiche oggettive degli alloggi e di una quota soggettiva determinata in funzione del reddito ISEE del nucleo familiare degli assegnatari.
2. La quota 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 il coefficiente che è fissato in misura pari a 0,314.
3. La quota del canone di locazione che esprime la capacità reddituale del nucleo familiare dell'assegnatario è determinata in funzione dell'ISEE e si ottiene, elevando ad 1,6 il valore dell'ISEE dell'assegnatario e dividendo il risultato per 50.000.
4. Il canone di locazione è fatto pari alla somma della quota oggettiva, determinata ai sensi del precedente comma 2, e della quota soggettiva, determinata ai sensi del precedente comma 3.
5. Il valore del canone di locazione non può essere inferiore ad €0,35 per mq di superficie catastale come risulta dagli atti dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e, in ogni caso, il suo valore massimo non può essere superiore al (15%) quindici per cento del valore dell'ISEE del nucleo familiare dell'assegnatario.

6. Nel caso in cui il canone di locazione, determinato ai sensi del presente Regolamento, risulti superiore ad € 25,00 mensili e l'assegnatario possieda un reddito ISEE fino ad € 1.000,00, il canone di locazione, per la parte eccedente i 25 Euro, può essere ridotto di € 10,00 per ogni componente del nucleo familiare a carico.
7. La Giunta Regionale si riserva, con cadenza biennale, di effettuare eventuali aggiornamenti dei criteri di determinazione dei canoni.
8. Gli assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sono obbligati a consegnare agli Enti Gestori l'ISEE e ogni altra documentazione necessaria per la determinazione del canone di locazione entro il 30 giugno 2020 per il primo anno e non oltre il 30 settembre dei bienni successivi.
9. Gli Enti Gestori provvederanno, con cadenza biennale, all'aggiornamento del canone di locazione sulla base delle mutate caratteristiche oggettive degli alloggi e delle mutate condizioni reddituali dell'assegnatario, risultanti dall'ISEE.
10. Agli assegnatari che non rispettano l'obbligo di consegna della documentazione di cui ai commi precedenti è applicato un canone pari a tre volte la quota determinata secondo i criteri e con le modalità previste dall'Allegato A) al presente Regolamento.
11. 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 conguagli esclusivamente per i mesi dell'esercizio in cui è stata prodotta la documentazione.
12. La mancata consegna della documentazione, di cui al comma 8, protratta per due annualità consecutive determina la decadenza dell'assegnazione di cui all'articolo 13.
13. La Regione Campania si riserva, all'esito del monitoraggio effettuato sulla base della documentazione acquisita entro il 30 giugno 2020, di modificare, sentito l'Osservatorio sulla Casa, i criteri di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

Articolo 23

Morosità del canone.

1. La morosità del pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie superiore a sei mesi determina la decadenza dall'assegnazione e la conseguente risoluzione del contratto. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario.
2. Esclusivamente per gravi e motivate situazioni la morosità di cui al precedente comma può essere sanata con il pagamento della somma dovuta, maggiorata dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, entro il termine stabilito all'atto della messa in mora.
3. Qualora si fosse già attivata la procedura di decadenza da parte del Comune, il pagamento della somma di cui al precedente comma può comunque avvenire, con effetto sanante, entro il termine fissato per il rilascio dell'alloggio dal provvedimento di decadenza.
4. Al fine di favorire il recupero della morosità pregressa è prevista la possibilità di rateizzare le somme dovute garantendo che l'ammontare totale del canone dovuto e della quota del debito pregresso, non superi il 30 per cento del valore ISEE del nucleo familiare. E' facoltà degli enti gestori ricalcolare la morosità, tenendo conto del reddito effettivo degli assegnatari, anche con riferimento agli anni pregressi.

Capo VI

Gestione degli alloggi

Articolo 24

Partecipazione, rappresentanza degli utenti ed autogestione.

1. Per garantire la massima trasparenza nelle procedure di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi di ERP e degli interessi e diritti degli assegnatari, i Comuni e gli Enti Gestori promuovono e favoriscono il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei loro organismi di rappresentanza.
2. Gli Enti Gestori promuovono e favoriscono l'autogestione, da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni per finalità di attuazione delle politiche di coesione sociale.
3. A garanzia della partecipazione finalizzata a rafforzare l'efficienza e l'efficacia nella gestione e valorizzazione del patrimonio ERP sono stipulati, nell'ambito territoriale di riferimento e attraverso l'ACER, appositi protocolli d'intesa tra Comuni i soggetti gestori e le organizzazioni sindacali e associazioni nazionali degli assegnatari e degli inquilini più rappresentative a livello regionale.
4. L'uso di spazi comuni, da dedicare per finalità anche di inclusione sociale, del patrimonio di ERP, potrà essere concesso, anche alle organizzazioni non profit, previa apposita convenzione nella quale saranno stabilite le relative condizioni. In sede di Osservatorio Regionale sulla Casa saranno definiti regolamenti attuativi da adottare a cura degli Enti Gestori.
5. E' fatta salva la facoltà del Comune e/o dell'Ente Gestore dell'immediato annullamento della Convenzione qualora si riscontri un uso improprio dello stesso patrimonio ERP.

Articolo 25

Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari.

1. Gli Enti Gestori, ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi, possono autorizzare mediante istruttoria il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito di uno stesso territorio comunale o tra Comuni diversi, previo formale assenso del Comune o dei Comuni di riferimento.
2. Qualora sussistono condizioni di morosità nel pagamento di canoni o di quote per servizi, il cambio consensuale potrà avvenire solo dopo il pagamento della somma dovuta, maggiorata dell'interesse legale, nonché di eventuali spese legali e di procedimento.
3. Il cambio consensuale avviene nello stato di fatto in cui gli alloggi si trovano e allo stesso seguirà l'aggiornamento della piattaforma relativa all'anagrafe dell'utenza a cura dell'Ente Gestore.

Articolo 26

Mobilità.

1. Gli Enti Gestori per evitare situazioni di sottoutilizzo e sovraffollamento degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, o disagi abitativi di carattere sociale possono predisporre un programma di mobilità degli assegnatari sulla base dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio edilizio.
2. Il programma si realizza sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli che si sono resi disponibili, ovvero destinandovi una parte non superiore al 5 per cento di quelli di nuova assegnazione.
3. La mobilità dall'alloggio utilizzato può avvenire in qualsiasi momento su richiesta motivata degli assegnatari interessati o d'ufficio.
4. Possono essere accolte le richieste di mobilità degli assegnatari per i quali non si rilevano inadempienze contrattuali e previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione.
5. Qualora a seguito di domanda dell'assegnatario, lo stesso rifiuti un alloggio idoneo proposto dall'Ente gestore, la richiesta viene ritenuta improcedibile.
6. La scelta dell'alloggio da assegnare avviene nel rispetto del mantenimento di adeguate condizioni abitative e con particolare riguardo alla presenza di condizioni sociali e di disagio nel nucleo familiare.

7. Per partecipare al programma di mobilità l'assegnatario deve compilare l'apposita sezione della piattaforma relativa all'anagrafe dell'utenza, indicando le motivazioni della richiesta del cambio dell'alloggio, l'eventuale zona di preferenza oltre che ai dati anagrafici e reddituali del richiedente e dell'intero nucleo familiare.
8. I provvedimenti di mobilità, su richiesta degli interessati, assunti dall'ente gestore, sono eseguiti in via prioritaria solo in caso di situazioni di grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle Autorità competenti in materia.
9. Nel caso in cui il Comune/Ente gestore accerti una consolidata situazione di sovraffollamento dell'alloggio o di sottoutilizzo, attiva il procedimento di mobilità d'ufficio individuando un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare dell'assegnatario. Sono fatte salve particolari e gravi esigenze di natura socio-sanitaria che, previa idonea documentazione presentata a cura dell'interessato, sono adeguatamente considerate.
10. I provvedimenti di mobilità d'ufficio di cui al precedente comma, sono eseguiti secondo i criteri di priorità di cui all'articolo 10, ricollocando i nuclei familiari preferibilmente in edifici situati in zone limitrofe.
11. Sono, altresì, eseguibili coattivamente i provvedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il Comune, ove occorra, d'intesa con l'Ente gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo.
12. L'avvio del procedimento di mobilità è comunicato agli interessati, i quali nei successivi 30 giorni possono presentare ricorso all'Autorità Regionale per le opposizioni di cui all'articolo 12.
13. La definizione del procedimento di mobilità si conclude con l'aggiornamento della piattaforma relativa all'anagrafe dell'utenza a cura dell'Ente Gestore.

Articolo 27

Decadenza dall'assegnazione.

1. L'Ente Gestore verifica con cadenza biennale la permanenza dei requisiti di assegnazione, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dall'assegnatario, qualora le stesse non possano essere acquisite d'ufficio da altra amministrazione. E' fatta salva ogni altra verifica ritenuta opportuna da parte del Comune e dell'Ente Gestore per l'accertamento della situazione del nucleo familiare.
2. La procedura di decadenza dall'assegnazione viene attivata dal Comune d'ufficio o su segnalazione dell'Ente Gestore previo contraddittorio con l'assegnatario.
3. Il provvedimento di decadenza dall'assegnazione è emesso dal Comune, previo parere dell'Autorità regionale di cui all'articolo 12 entro 30 giorni dal parere stesso con provvedimento motivato, nei confronti del nucleo familiare assegnatario qualora lo stesso:
 - a. non abbia trasferito la residenza ed occupato stabilmente l'alloggio assegnato, senza giustificati motivi, entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione, prorogabili una sola volta o abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano giustificati motivi;
 - b. abbia abbandonato volontariamente l'alloggio, per un periodo superiore a tre mesi, decorrenti dal primo accertamento del Comune, o non abiti stabilmente nell'alloggio; in caso di situazioni indipendenti dalla volontà del nucleo familiare il termine sopra indicato può essere prorogato di ulteriori tre mesi;
 - c. sia responsabile di aver contravvenuto alle disposizioni di legge previste dal contratto di locazione;
 - d. abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio o le sue pertinenze;
 - e. si sia reso moroso per un periodo superiore a sei mesi fatto salvo la condizione di morosità incolpevole così come disciplinata dalla Regione Campania;

f. abbia perduto i requisiti per l'accesso agli alloggi ERP previsti alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'articolo 9 del presente regolamento;

g. disponga di una situazione economica pari al 75 per cento del limite ISEE di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 9 che permane da oltre due anni consecutivi;

h. abbia utilizzato in maniera impropria l'alloggio, le sue pertinenze o le parti comuni dell'edificio:

h.1- mutando la destinazione d'uso ovvero causando danni irreparabili;

h.2- destinandolo a scopi o attività illeciti direttamente o da terzi;

h.3- realizzando opere edili abusive che abbiano determinato incremento di volumetria e/o superfici dell'alloggio e non abbia ripristinato lo stato legittimo.

4. Nei casi previsti dalla lettera h) del precedente comma, il ripristino dello stato dei luoghi non darà seguito all'emissione del provvedimento di decadenza di cui al comma 3.

5. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal Comune, comunque non superiore a sei mesi dalla data di dichiarazione di decadenza, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28.

6. Il provvedimento di decadenza ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7. Il Comune è tenuto a motivare i casi in cui l'esecuzione del provvedimento di decadenza risulti pregiudizievole e debba, pertanto, essere sospesa o differita, indicando il termine massimo per il rilascio dell'alloggio e autorizzando, a tal fine, l'utilizzo temporaneo dello stesso.

8. Per tutto il periodo che intercorre dalla notifica del provvedimento di decadenza al rilascio dell'alloggio, il nucleo familiare deve corrispondere all'Ente Gestore un canone calcolato sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento e di tutte le spese per l'eventuale ripristino dell'alloggio consegnato.

Articolo 28

Perdita della qualifica di assegnatario.

1. Qualora l'assegnatario, nel corso del rapporto, per due anni consecutivi superi il limite ISEE per la decadenza, pari al limite ISEE di cui alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 9 aumentato del 75%, perde tale qualifica, mantenendo quella di conduttore.

2. L'Ente Gestore, riscontrate le condizioni di cui al comma precedente, comunica all'interessato la perdita della qualifica di assegnatario.

3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, al conduttore sarà applicato il canone concordato di cui all'articolo 1, comma 2, della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. La perdita della qualifica di assegnatario comporta la decadenza dell'assegnazione.

5. Qualora l'interessato e il suo nucleo familiare rientri nei limiti dell'ISEE per l'accesso all'ERP può richiedere di essere considerato assegnatario dell'alloggio.

Articolo 29

Vendita del patrimonio ERP.

1. I Comuni e gli Enti proprietari, in coerenza con la programmazione regionale finalizzata ad assicurare lo sviluppo del servizio pubblico per soddisfare il fabbisogno abitativo e nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazione e reinvestimento, possono procedere alla vendita di alloggi ERP per esigenze connesse ad una più razionale ed economica gestione del patrimonio

secondo specifici Programmi di Alienazione e di Reinvestimento redatti secondo le linee guida definite con successivo Decreto Dirigenziale regionale sentito l'Osservatorio Regionale sulla Casa.

2. I Programmi di Alienazione possono includere anche immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., qualora l'alienazione di tali immobili è funzionale alle finalità complessive del programma e devono favorire prioritariamente la dismissione degli immobili:

- a. situati nei condomini misti;
- b. inseriti in situazioni estranee all'Edilizia Residenziale Pubblica quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti;
- c. il cui stato di degrado, comporti oneri di manutenzione e/o ristrutturazione non sostenibili da parte dell'ente proprietario sulla base di una stima documentata;
- d. collocati in edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del Comune di proprietà.

3. Sono fatti salvi i Programmi di Alienazione avviati alla data di entrata in vigore del presente regolamento. Si intendono avviati i programmi approvati dalla Regione, per i quali ci sia stata almeno la comunicazione dell'Ente proprietario della volontà di procedere all'alienazione con indicazione del prezzo di vendita. Gli stessi dovranno essere definiti entro un periodo massimo di 18 mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

4. Sono esclusi dalla vendita gli alloggi e gli immobili la cui realizzazione risulti, da certificato di ultimazione/collaudato, inferiore ai dieci anni ad eccezione degli alloggi di cui al successivo comma 9.

5. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi ERP gli assegnatari e i componenti del nucleo familiare, individuati all'articolo 8 i quali conducano un alloggio 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.

6. Gli alloggi ERP, rientranti nei Programmi di Alienazione, vengono previamente offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi, in possesso dei requisiti di permanenza nel sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica di cui agli articoli 9 e 17, fissati dal presente Regolamento, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite

catastali determinate secondo le normative vigenti al momento di definizione dell'offerta. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento (1%) per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento (20%).

7. Gli immobili classificati catastalmente come A/1, A/7, A/8, A/9, A/10, nonché i locali destinati ad uso diverso da quello abitativo quali usi commerciali, artigianali, ecc., sono previamente offerti in vendita agli assegnatari/affittuari dei medesimi, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese. Il valore dell'immobile è determinato mediante perizia tecnica dal soggetto gestore, assumendo a base della stessa il valore normale di cui all'articolo 1, comma 307, della legge 296 del 2006, tenuto conto dei valori rilevati, per la medesima fascia e zona, dall'Agenzia delle entrate - Osservatorio del mercato immobiliare.

8. Per gli alloggi ERP e per gli immobili, realizzati ai sensi del titolo VIII della legge 14 maggio 1981, n. 219 s.m.i., il valore, così come determinato rispettivamente ai commi 6 e 7, sarà ridotto della somma derivante dalla capitalizzazione dei canoni corrisposti dagli assegnatari e dagli affittuari a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge 17 maggio 1999, n.144. Inoltre, sarà prevista la detraibilità dal valore di riscatto dell'alloggio, in misura non superiore all'80 per cento, delle spese documentate successive al 22 maggio 1999, per riparazioni e manutenzioni straordinarie. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 21 bis, D.L. 244/95 convertito nella legge 341/95 così come integrato dall'articolo 5, comma 3 della legge 148/2005 di conversione del

Decreto n. 86/2015. Sono altresì fatte salve le procedure di cui all'articolo 82 comma 2 di cui al titolo VIII della legge 219/81.

9. Gli alloggi realizzati nell'ambito di programmi di sostituzione degli alloggi E.R.P. esistenti, possono essere offerti in vendita agli assegnatari dei medesimi preesistenti, in possesso dei requisiti di cui al comma 5, al valore determinato al comma 6 ad eccezione della decurtazione della vetustà e in ogni caso in funzione della nuova rendita catastale.

10. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione, di efficientamento energetico, adeguamento sismico, eseguiti dagli Enti proprietari, prima del rogito di trasferimento, sugli immobili posti in vendita, 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 l'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. Vanno invece ricompresi tutti gli interventi non aventi le caratteristiche di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 a condizione che:

- a. dall'approvazione degli atti tecnici e di programmazione emerga "la documentata necessità";
- b. per gli interventi, sempre aventi le caratteristiche di cui alla lettera a) eseguiti dal condominio di cui l'Ente sia partecipe in quanto proprietario di alloggi a locazione, la necessità va documentata con la decisione dell'assemblea condominiale dalla quale scaturisce l'obbligo per l'Ente alla contribuzione nella spesa per gli interventi.

11. Nella compravendita sarà compresa la comproprietà, pro-quota millesimale, delle parti comuni, tali per destinazione e per legge.

12. I proventi, derivanti dall'alienazione degli alloggi di E.R.P. inseriti nei Programmi di Alienazione, nonché quelli relativi all'estinzione del diritto di prelazione di cui al successivo comma 31, restano nella disponibilità degli Enti Proprietari e sono destinati all'attuazione di

Programmi di Reinvestimento ad eccezione dei proventi derivanti dalla vendita degli immobili di cui al precedente comma 6, che potranno avere finalità differenti. Una quota non superiore al tre per cento (3%) del ricavato può essere utilizzata per spese generali e di amministrazione correlata all'attività del Programma.

13. I Programmi di Reinvestimento saranno costituiti da:

- a. interventi straordinari di recupero;
- b. riqualificazione del patrimonio ERP esistente;
- c. acquisto e solo in mancanza di adeguata offerta di mercato, di realizzazione di nuovi alloggi.

14. I Programmi di Alienazione e i Programmi di Reinvestimento sono approvati dagli Enti Proprietari, e vengono trasmessi ai competenti uffici regionali, i quali previo parere obbligatorio e non vincolante dell'Osservatorio Regionale sulla Casa, entro il termine di sessanta giorni dall'acquisizione dello stesso, esprimono l'assenso o formulano eventuali osservazioni.

15. Le somme, dovute a titolo di prezzo della vendita dovranno essere interamente versate agli enti proprietari contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento della proprietà, su un conto corrente dedicato avente ad oggetto "Proventi alienazione alloggi", per le finalità di cui ai precedenti commi.

16. La Regione Campania, promuove apposite convenzioni con Istituti di Credito per finanziamenti agevolati agli assegnatari che intendono acquistare la proprietà degli alloggi posti in vendita.

17. L'attuazione dei Programmi di Alienazione deve essere comunicata ai competenti uffici regionali ai fini dell'aggiornamento dell'Anagrafe del Patrimonio e dell'Utenza previsti dall'articolo 7 del presente Regolamento.

18. Gli Enti Proprietari/Gestori devono semestralmente monitorare le entrate derivanti dalle cessioni, ed entro il termine del 31 gennaio dell'anno successivo devono rendicontare l'utilizzo delle stesse alla Regione con le modalità definite con il Decreto Dirigenziale regionale di cui al comma 1.
19. Nel caso in cui l'assegnatario non intenda acquistare l'alloggio posto in vendita, l'Ente Proprietario, verifica la disponibilità nel proprio patrimonio di un alloggio ubicato nello stesso Comune, idoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'attuale nucleo familiare dell'assegnatario in cui trasferire il medesimo, attivando il procedimento di cui all'articolo 26 del presente Regolamento facendosi carico degli oneri relativi al trasferimento.
20. Per i soli alloggi ubicati nei condomini misti, nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50 per cento, è fatto obbligo per gli Enti Proprietari procedere alla vendita a favore dei legittimi assegnatari nel rispetto del presente Regolamento. Nel caso in cui l'assegnatario non intenda acquistare l'alloggio posto in vendita, l'Ente Proprietario, attiva le procedure di cui al precedente comma 19.
21. Qualora non sia possibile il trasferimento, in ragione della presenza nell'ambito del nucleo familiare di situazioni di estremo disagio riferibili all'età anagrafica dell'assegnatario superiore a 70 anni ovvero che sia o abbia nel proprio nucleo familiare malati terminali o portatori di handicap, e nel caso in cui non sia disponibile un alloggio libero, l'assegnatario continua ad usufruire dell'alloggio già assegnatogli.
22. Gli alloggi, resisi disponibili a seguito della procedura attivata ai sensi dei precedenti commi 19 e 20, sono posti in vendita mediante asta pubblica rivolta prioritariamente a tutti gli assegnatari in possesso dei requisiti di legge.
23. Gli Enti Proprietari, con atto notificato a mezzo raccomandata A/R o PEC, comunicano agli assegnatari il prezzo della vendita e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. Gli assegnatari entro il termine di centoventi giorni dalla comunicazione da parte dell'Ente Proprietario manifestano, a mezzo di raccomandata A.R. o PEC, la volontà di procedere all'acquisto al prezzo comunicato, pena la decadenza della possibilità dell'acquisto.
24. Le spese inerenti e conseguenti le procedure di alienazione e gli oneri relativi alla stipulazione del trasferimento della proprietà sono a carico degli acquirenti.
25. Ciascun Ente Proprietario garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei beni immobili ceduti.
26. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui al presente Regolamento è predisposta dagli uffici tecnici degli Enti alienanti.
27. Gli effetti attivi e passivi delle compravendite hanno decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto di trasferimento.
28. Ai fini del trasferimento della proprietà dell'immobile, l'Ente Proprietario, qualora soggetto di diritto pubblico, può individuare, mediante apposito provvedimento, un funzionario che assume le funzioni di ufficiale rogante. L'atto di trasferimento di proprietà dell'immobile soggiace all'imposta ipotecaria e catastale della normativa vigente.
29. Gli alloggi ERP e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente regolamento non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo.
30. Decorsi i termini indicati al precedente comma 29, l'assegnatario ovvero i suoi eredi o legatari possono alienare l'alloggio. In tal caso, l'alienante è tenuto a darne comunicazione all'Ente già Proprietario, il quale può esercitare, entro novanta giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto, per un prezzo pari a quello di cessione rivalutatosi nella misura del tre per cento (3%) per ogni anno trascorso dalla stipula dell'atto di cessione, fino ad un massimo del settanta per cento (70%).

31. Il diritto di prelazione dell'Ente già Proprietario si estingue se il proprietario dell'alloggio versa all'Ente stesso un importo pari alla somma della quota del venti per cento (20%) del valore dell'alloggio calcolato, così come determinato dai commi 6 e 7 del presente articolo, e della quota variabile decrescente dal quindici per cento (15%) all'uno per cento (1%) sullo stesso valore, da individuare secondo l'anno di distanza rispetto alla scadenza del vincolo di cui al comma 29 del presente articolo, per gli ulteriori dieci anni. Il diritto di prelazione non opera se la cessione avviene fra eredi legittimi.

Articolo 30

Occupazione senza titolo degli alloggi

1. L'Ente Proprietario/Gestore, accertata l'occupazione senza titolo, diffida preventivamente, con lettera raccomandata A/R o PEC l'occupante a rilasciare l'alloggio. Detto provvedimento deve contenere un termine per il rilascio non superiore a 60 giorni e costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 474 del Codice di Procedura Civile, titolo esecutivo nei confronti dell'occupante senza titolo.
2. IL Sindaco del Comune territorialmente competente, al di fuori dei casi previsti dall'articolo 33, dispone con propria ordinanza il rilascio degli alloggi di ERP occupati senza titolo.
3. Il nucleo familiare che occupa o cede senza titolo un alloggio perde, per il termine previsto all'articolo 9, comma 1, lettera f., il diritto ad una eventuale assegnazione con conseguente cancellazione dall'anagrafe dell'utenza se iscritto o la inibizione all'iscrizione nell'anagrafe stessa, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 33.
4. Per tutto il periodo in cui perdura l'occupazione senza titolo, l'Ente Gestore addebita all'occupante un'indennità calcolata secondo le modalità previste dal precedente articolo 22 del presente regolamento.
5. L'occupante nel periodo di permanenza è inoltre soggetto al rispetto delle norme che regolano il comportamento dei soggetti residenti nel patrimonio di ERP e alle sanzioni e risarcimenti previsti in caso di violazione delle stesse.
6. Il pagamento dell'indennità e delle quote di cui al precedente comma, nonché le attività di gestione poste in essere dall'ente gestore nei confronti dell'occupante senza titolo durante il periodo dell'occupazione, non costituiscono titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.
7. L'Ente Proprietario/Gestore comunica agli enti erogatori di utenze domestiche e/o servizi di pubblici servizi, i nominativi dei soggetti occupanti senza titolo al fine dell'immediata sospensione del servizio stesso in uno con la nullità degli atti assunti in violazione con quanto indicato dalla legge 80 del 2014.

Articolo 31

Contrasto all'illegalità

1. Al fine di garantire un efficace contrasto all'illegalità l'ACER ed i Comuni assicurano forme di controllo costanti e coordinate sulla regolarità dell'occupazione degli alloggi e promuovono intese con enti erogatori di utenze domestiche e/o servizi di pubblici servizi per una corretta applicazione della legge;
2. Saranno altresì attivati Protocolli d'Intesa con le Prefetture competenti territorialmente, l'ACER, i Comuni e l'ANCI Campania, per assicurare azioni di prevenzione, controllo dei quartieri, sgomberi programmati.

Capo VII Norme finali e transitorie

Articolo 32 Clausola valutativa

1. Il Consiglio Regionale esercita il controllo sull'attuazione del presente regolamento e ne valuta i risultati ottenuti nel perseguire le finalità di cui all'articolo 1.
2. A tal fine, con cadenza biennale e avvalendosi anche dei dati e delle informazioni prodotte dall'ACER e dall'Osservatorio regionale sulla casa, la Giunta Regionale presenta alla Commissione consiliare competente una relazione che fornisce informazioni sui seguenti aspetti:
 - a) Consistenza e distribuzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - b) Monitoraggio relativo alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - c) Grado di copertura della domanda di accesso agli alloggi di ERP;
 - d) Analisi dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio abitativo;
 - e) Criticità emerse nell'attuazione della presente Regolamento.

Articolo 33 Occupazioni improprie

1. Al fine di creare le condizioni ottimali per regolamentare con nuovi criteri le assegnazioni degli alloggi ERP ed avere certezza dello stato di determinazione degli stessi, è prevista per tutti i nuclei familiari che occupino senza titolo legittimo alloggi di ERP e nel rispetto del successivo comma 2, la possibilità di regolarizzare la propria posizione entro sei mesi dalla di entrata in vigore del presente regolamento con istanza di regolarizzazione indirizzata all'Ente Gestore.
2. Il nucleo familiare, al fine di ottenere l'assegnazione dell'alloggio, deve:
 - a. dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'articolo 9, comma 1;
 - b. occupare l'alloggio da almeno tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento;
 - c. non aver sottratto il godimento ad altro assegnatario mediante reato di violazione di domicilio o altro reato assimilato;
 - d. Non aver condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a sette anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena;
 - e. impegnarsi al pagamento di tutti i canoni ed i servizi maturati dalla data di occupazione, così come determinati all'articolo 22.
3. Gli Enti Gestori dovranno concludere i procedimenti, avviati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, relativi alla regolarizzazione previste dalla legge regionale n. 13 del 2000, entro il 31 dicembre 2020.
4. Gli Enti Gestori provvederanno direttamente a inserire nell'anagrafe dell'utenza gli assegnatari regolarizzati con i relativi nuclei familiari.

Articolo 34 Norme transitorie

1. Le presenti norme non si applicano per i Bandi di concorso già emanati e in corso di espletamento purché le procedure di assegnazione siano concluse entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

2. Le Commissioni provinciali assegnazione alloggi, di cui alla previgente normativa regionale, restano in carica fino all'approvazione delle graduatorie definitive e comunque non oltre il 30 giugno 2021. Decorso tale termine le Amministrazioni Comunali dovranno indire nuove procedure ai sensi delle presenti norme.

Articolo 35

Invarianza finanziaria

1. Il presente regolamento non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

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 in data 1 gennaio 2021, fatto salvo quanto previsto dal comma 13 del citato articolo 22.
3. I decreti attuativi indicati nel presente regolamento debbono essere emanati entro 12 mesi dalla entrata in vigore.

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

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 e 21 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.
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.

Note

Avvertenza: il testo del regolamento viene pubblicato con le note redatte dall'Ufficio Legislativo del Presidente della Giunta regionale, al solo scopo di facilitarne la lettura (D.P.G.R.C. n. 15 del 20 novembre 2009 - "Regolamento di disciplina del Bollettino ufficiale della regione Campania in forma digitale").

Note all'articolo 1.

Commi 1 e 2.

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".

Articolo 3: "Razionalizzazione del patrimonio immobiliare del sistema regionale".

Comma 4, lettere b) e c): "4. Al fine di migliorare i servizi ai cittadini e razionalizzare, rendendola più efficiente e funzionale, la gestione del patrimonio immobiliare degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) nonché contenere la spesa connessa agli organi di governo dello stesso, la Giunta regionale è autorizzata a disciplinare con propri regolamenti il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e a riordinare gli IACP anche mediante liquidazione degli stessi, nell'osservanza delle seguenti norme regolatrici della materia:

b) riordino istituzionale e organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, in base ai principi di contenimento della spesa pubblica, efficienza, semplificazione amministrativa e armonizzazione contabile, con facoltà di revisione della disciplina economica dei canoni di locazione, delle condizioni e dei termini per la assegnazione e per l'affidamento degli immobili;";

c) introduzione di previsioni atte ad assicurare la corretta gestione del patrimonio immobiliare, l'alienazione degli immobili e piani vendita, la idoneità abitativa, la salubrità degli edifici e la promozione sociale del diritto alla casa."

Note all'articolo 8.

Comma 1, lettera a).

Legge 20 maggio 2016, n. 76: "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze".

Articolo 1, comma 2: "2. Due persone maggiorenni dello stesso sesso costituiscono un'unione civile mediante dichiarazione di fronte all'ufficiale di stato civile ed alla presenza di due testimoni."

Note all'articolo 9.

Comma 1, lettera a).

Decreto Legislativo 25 luglio 1998, n. 286: "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero".

Articolo 40: "Centri di accoglienza. Accesso all'abitazione".

Comma 6: "6. Gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo hanno diritto di accedere, in condizioni di parità con i cittadini italiani, agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e ai servizi di intermediazione delle agenzie sociali eventualmente predisposte da ogni regione o dagli enti locali per agevolare l'accesso alle locazioni abitative e al credito agevolato in materia di edilizia, recupero, acquisto e locazione della prima casa di abitazione."

Note all'articolo 10.

Comma 4, lettera d).

Legge 20 maggio 2016, n. 76 già citata nella nota al comma 1, lettera a) dell'articolo 8.

Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21: "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area Vesuviana".

Note all'articolo 11.

Comma 4, lettera d).

Legge Regionale 10 dicembre 2003, n. 21 già citata nella nota al comma 4, lett. d) dell'articolo 11.

Note all'articolo 13.

Comma 6.

Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236: "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

Note all'articolo 16.

Comma 1.

Legge 20 maggio 2016, n. 76 già citata nella nota al comma 1, lettera a) dell'articolo 8.

Note all'articolo 19.

Comma 2.

Legge 20 maggio 2016, n. 76 già citata nella nota al comma 1, lettera a) dell'articolo 8.

Note all'articolo 28.

Comma 3.

Legge 9 dicembre 1998, n. 431: "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

Articolo 1: "Ambito di applicazione".

"1. I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati "contratti di locazione", sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

2. Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 della presente legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;
- b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche."

Note all'articolo 29.

Comma 7.

Legge 27 dicembre 2006, n. 296: “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)”.

Articolo 1, comma 307: “307. Per la uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'articolo 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'articolo 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.”.

Comma 8.

Legge 14 maggio 1981, n. 219: "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 19 marzo 1981, n. 75, recante ulteriori interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981. Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti".

Titolo VIII - Intervento statale per l'edilizia a Napoli

Articolo 82: "Edilizia in aree esterne al territorio comunale".

Comma 2: "Il numero delle unità abitative da realizzare al di fuori del territorio del comune di Napoli può essere incrementato fino a un quinto, su deliberazione del CIPE, e tenuto conto delle esigenze abitative dei comuni nei quali sono realizzati gli insediamenti. Tale numero aggiuntivo di alloggi è riservato per l'assegnazione ai residenti in ciascuno di detti comuni.".

Legge 17 maggio 1999, n. 144: "Misure in materia di investimenti, delega al Governo per il riordino degli incentivi all'occupazione e della normativa che disciplina l'INAIL, nonché disposizioni per il riordino degli enti previdenziali".

Decreto Legge 23 giugno 1995, n. 244: "Misure dirette ad accelerare il completamento degli interventi pubblici e la realizzazione dei nuovi interventi nelle aree depresse".

Articolo 21-bis: "Trasferimento di alloggi".

1. Gli alloggi prefabbricati costruiti dallo Stato nei territori dei comuni della Campania e della Basilicata, ai sensi del decreto-legge 19 marzo 1981, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 1981, n. 219, e successive modificazioni, sono ceduti in proprietà, a titolo gratuito, insieme alle parti comuni, a coloro che ne hanno avuto formale assegnazione, ancorché provvisoria. Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche agli alloggi prefabbricati che siano stati realizzati con parziale ricorso a tecniche di edilizia tradizionale, fatta salva la facoltà del comune cedente di determinare un prezzo di cessione commisurato agli eventuali oneri di manutenzione sostenuti.

2. All'assegnatario è equiparato l'eventuale subentrante per legittimo titolo.

3. Le domande per ottenere la cessione in proprietà degli alloggi di cui al comma 1 debbono essere presentate dagli interessati all'ufficio del territorio dall'Amministrazione finanziaria della provincia territorialmente competente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

4. Esaminata la domanda ed acquisita la documentazione dai competenti uffici, il responsabile

dell'ufficio del territorio stipula nei successivi tre mesi dalla presentazione della domanda stessa l'atto di cessione in proprietà dell'immobile assegnato a ciascun avente diritto.

5. Gli alloggi ceduti in proprietà agli aventi diritto devono conservare, a pena di nullità dell'atto di cessione, la loro destinazione abitativa, non sono cedibili in locazione, permuta, usufrutto o comodato e non sono alienabili per venti anni a decorrere dalla data di accatastamento.

6. Il divieto di cui al comma 5 non si applica qualora il contratto sia volto al successivo acquisto di altro alloggio ubicato nei centri storici dei comuni per quanti vi risiedevano fino al 23 novembre 1980.

7. Per quanto non disposto dal presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le norme dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni."

Comma 9.

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Articolo 3: "Definizioni degli interventi edilizi".

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490."

Note all'articolo 30.

Comma 1.

Codice di Procedura Civile

Articolo 474: "Titolo esecutivo".

"L'esecuzione forzata non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo per un diritto certo, liquido ed esigibile.

Sono titoli esecutivi:

1) le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva;

2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali, nonché gli altri titoli di credito ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia;

3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.

L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precetto deve contenere trascrizione integrale, ai sensi dell'articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo

comma.”.

Comma 7.

Legge 23 maggio 2014, n. 80: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015".

Note all'allegato A).

Legge 27 luglio 1978, n. 392: "Disciplina delle locazioni di immobili urbani".

Articolo 12: "Equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione".

"Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato.

Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15.

Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione.

Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento."

Articolo 13: "Superficie convenzionale".

"La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21."

Articolo 14: "Costo base".

"Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;
- b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.”.

Articolo 16: "Tipologia".

"In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo.”.

Articolo 17: "Classe demografica dei comuni".

"In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.”.

Articolo 18: "Ubicazione".

"In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.”.

Articolo 19: "Livello di piano".

"In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.”.

Articolo 20: "Vetustà".

"In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.”.

Articolo 21: "Stato di conservazione e manutenzione".

"In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti.”.