



Giunta Regionale della Campania

Linee guida per l'Edilizia Residenziale Sociale (articolo 10 della legge 23 maggio 2014 n. 80)

1 Finalità delle linee guida ed ambito di applicazione

1.1. Le presenti linee guida definiscono:

- a) i requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale,
- b) i criteri ed i parametri atti a regolamentare i canoni minimi e massimi della locazione;
- c) i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita;
- d) la durata del vincolo di destinazione d'uso

1.2 Le presenti linee guida si applicano alle convenzioni da stipularsi ai sensi dell'art. 10 "Edilizia residenziale sociale" della legge 23 maggio 2014 n. 80 di conversione con modifiche del DL 28 marzo 2014, n. 47.

1.3 La presente disciplina va ad integrare quanto già previsto dalle Linee guida approvate con DGR n. 231 del 06.02.2008 e DGR. 572 del 22.07.2010, nonché quanto già disciplinato con decreto dirigenziale n. 418 del 12.10.2011.

2 Definizione di Alloggio Sociale

2.1 Così come previsto al comma 3 dell'art. 10 legge 23 maggio 2014 n. 80 s'intende per alloggio sociale: "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. "

2.2 Si considera, altresì, ai sensi del su citato articolo 10, alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni.

3 Caratteristiche degli alloggi

3.1 L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina.

3.2 L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.

3.3 I progetti degli interventi di cui al comma 5 dell'articolo 10 della legge 80/2014, ad eccezione di quelli di mutamento di destinazione d'uso senza opere, devono comunque assicurare la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e raffrescamento

tramite impianti alimentati da fonti rinnovabili, nel rispetto delle quote previste ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 29, allegato 3.

4 Requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale (comma 6 art. 10)

4.1 Possono accedere agli alloggi riservati i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di riferimento;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio *adeguato* alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, non rileva ai fini dell'accesso, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;
- d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;
- e) indicatore ISEE non superiore ad € 30.000.

4.2 I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare, alla data della stipula del contratto di locazione.

4.3 Ai fini della permanenza, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti in occasione di ogni rinnovo contrattuale.

4.4 Fanno parte del nucleo familiare: il contraente, il coniuge, anche se non risulta nello stato di famiglia, tutte le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico, purché la stabile convivenza con il contraente duri da almeno due anni prima della stipula del contratto.

4.5 Il conduttore dell'alloggio sociale attesta il possesso dei requisiti previsti al comma 1 lettere a), b), c) e d) mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione e l'attestato ISEE sono allegati al contratto di locazione.

5 Riserva di alloggi a favore di particolari categorie sociali

5.1. E' prevista una riserva del 40% degli alloggi a favore di soggetti che, fermo il possesso dei requisiti di cui all'articolo 4 e purché il reddito sia compatibile con il pagamento del canone d'affitto così come definito nei successivi punti, appartengono ad una delle seguenti categorie sociali:

- a. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b. soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultra sessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- c. giovani coppie, che contraggono matrimonio in un periodo compreso fra i diciotto mesi antecedenti e i diciotto mesi successivi alla data del contratto di locazione;
- d. famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;
- e. immigrati regolari;
- f. soggetti che risiedono legittimamente in baracche e container e che hanno partecipato a precedenti bandi speciali ERP e che sono stati esclusi dalla partecipazione per superamento del limite del reddito.

6 Procedura e termini per l'individuazione dei conduttori (comma 6 art. 10)

6.1. Gli alloggi sociali possono essere locati o assegnati in locazione direttamente dal proprietario, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, a soggetti aventi i requisiti di cui punto 4 e, per la quota percentuale loro destinata, appartenenti ad una delle categorie di cui al punto 5, previa stipula della convenzione di cui al comma 8 dell'art. 10 della L. 80/2014, redatta sullo schema – tipo predisposto dalla Regione.

6.2. Il proprietario trasmette al comune i nominativi dei conduttori degli alloggi sociali, allegando copia dei contratti di locazione e/o degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni e delle attestazioni agli stessi allegate.

7 Criteri per la determinazione del canone di locazione (comma 6 art. 10)

7.1 Il criterio per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi sociali è quello del canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui all'articolo 2, comma 3, della legge. 431/98 ai quali applicare una riduzione del 20 per cento.

7.2. Per gli ulteriori aspetti ed elementi attinenti al canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e smi (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

7.3 I comuni che non hanno sottoscritto gli accordi, ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prenderanno a riferimento gli accordi sottoscritti dai comuni vicini aventi caratteristiche territoriali, abitative e sociali similari.

7.4 Il canone di locazione sarà aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

8 Contratto di locazione e vincolo di destinazione d'uso (comma 6 art. 10)

8.1. La durata del vincolo di destinazione d'uso di alloggio sociale è stabilita per un periodo minimo di quindici anni per gli alloggi concessi in locazione e di otto anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

8.2. Il conduttore non può sublocare, cedere il contratto o concedere a qualsiasi titolo in godimento a terzi l'alloggio, in tutto o in parte.

8.3. Possono essere, altresì, stipulati contratti di locazione di natura transitoria ai sensi dell'articolo 5 della legge 431/1998 a favore di studenti universitari fuori sede, stagisti, borsisti, ricercatori, partecipanti a corsi di formazione o master. Per tali contratti resta comunque fermo il limite massimo di canone da determinare sulla base dei criteri stabiliti nelle presenti linee guida.

8.4. I comuni sede di università o di corsi universitari distaccati promuovono specifici accordi con i soggetti titolari degli interventi previsti, al fine di coordinare, indirizzare e favorire la locazione a favore dei soggetti indicati nel comma 3.

9 Alienazione e prezzi di cessione (comma 6 art. 10)

9.1. Alla scadenza del termine di cui al punto 8.1 delle presenti linee guida l'alloggio con le relative pertinenze può essere alienato esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui al punto 4. È riconosciuto al locatario od assegnatario il diritto di prelazione sull'acquisto.

9.2. Il prezzo di vendita dell'alloggio viene stabilito nel valore al mq di cui al Decreto Dirigenziale regionale in vigore alla data della stipula della Convenzione di cui al comma 8 dell'art. 10 della legge 80/2014, concernente i limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata

e sovvenzionata. Tale valore può essere ridotto di comune accordo tra le parti per tenere in conto le caratteristiche territoriali, abitative e sociali del Comune.

9.3. Per le vendite successive si applicano le medesime modalità di cui al punto precedente.

9.4. Fatte salve le alienazioni di cui al comma 1, il proprietario può, anche prima della scadenza del termine di cui al punto 2 delle presenti linee guida, alienare in blocco ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto. Resta fermo, in tal caso, in capo all'acquirente o al gestore l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita, ed ogni altra condizione fissati dalle presenti linee guida.

10 Anagrafe degli utenti dell'edilizia residenziale sociale

Presso la direzione generale per il Governo del Territorio in materia di edilizia residenziale è costituita l'anagrafe del patrimonio abitativo e dell'utenza di edilizia residenziale sociale. A tal fine le Amministrazioni Comunali comunicano alla Regione i dati relativi alla locazione degli alloggi sociali secondo procedure definite dalla stessa.

11. Clausole sanzionatorie

Il mancato rispetto degli obblighi assunti in convenzione ed in particolare la modifica di destinazione d'uso degli alloggi sociali comporta la decadenza dei benefici fiscali, contributivi e urbanistici previsti per i soggetti che realizzino i programmi di cui alla legge 80/2014.

12. Adempimenti in materia di Aiuti di Stato

L'attuazione delle presenti linee guida dovrà avvenire nel rispetto degli adempimenti e degli obblighi in materia di Aiuti di Stato di cui alla Decisione n. 2012/21/ UE della Commissione Europea (S.I.E.G.) secondo successive disposizioni della Regione Campania.

13. Compiti delle Amministrazioni Comunali

13.1. Il Comune vigila sulla corretta applicazione delle presenti linee guida e sul rispetto degli impegni assunti con le convenzioni di cui all'articolo 10, adottando, in tutte le ipotesi di violazione, i conseguenti provvedimenti di autotutela.

13.2 Le presenti linee guida non si applicano ai programmi ed agli interventi per i quali gli obblighi e gli impegni sono stati assunti con convenzioni già stipulate.

13.3 I Comuni potranno attivare i bandi per la selezione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia sociale, secondo le procedure, i tempi e le modalità da definire con provvedimento del Direttore Generale Governo del Territorio previa concertazione con l'Osservatorio Regionale.

13.4 Il Comune ha l'obbligo di eseguire periodicamente, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti oggettivi e soggettivi di accesso agli alloggi sociali.