

Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 40 del 25 agosto 1997

LEGGE REGIONALE 14 agosto 1997, n. 19.

**"Nuova Disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".**

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL COMMISSARIO DI GOVERNO

ha apposto il visto

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1

Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione, di manutenzione, entro i limiti stabiliti annualmente dalla Regione, a norma del secondo comma dell' art. 25 della legge 8 agosto 1997, n. 513, nonché a consentire il versamento al fondo per l' edilizia residenziale pubblica ex art. 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dello 0,50 annuo del valore locativo ex art. 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392 del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale, ai fini del reinvestimento da destinare al recupero ed alla costruzione di alloggi.

2. Gli assegnatari sono, inoltre, tenuti a rimborsare integralmente all' Ente Gestore le spese sostenute per i servizi ad essi effettivamente prestati, tenendo conto degli stessi e dei criteri di ripartizione previsti dagli accordi che gli Enti gestori dovranno stipulare con il rappresentante degli assegnatari. Le spese da addebitare vanno riferite al complesso immobiliare interessato a ripartire nel rispetto delle tabelle millesimali di cui gli Enti gestori, nel caso in cui non ne siano forniti, devono dotarsi entro 12 mesi dalla entrata in vigore della presente legge. Nelle more della predisposizione delle tabelle millesimali, la ripartizione delle spese avviene in base al numero dei vani convenzionali.

3. I componenti del nucleo familiare, che concorrono alla formazione del reddito familiare, sono obbligati, in solido con l' assegnatario, a corrispondere quanto dovuto all' Ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Art. 2

Determinazione del canone

1. Il canone degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - ERP - fino alla revisione dei criteri direttivi per la loro determinazione a regime che emergeranno dalla nuove normative in materia di riforma degli IACP con le modalità previste dalla presente legge, è determinato secondo il seguente schema:

Condizione A:

reddito imponibile del nucleo familiare (quale somma dei redditi fiscalmente imponibili risultanti dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti), non superiore all' importo di due pensioni minime INPS e derivanti esclusivamente da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali, assegno del coniuge separato o divorziato.

Canone A:

<<Canone sociale>> non superiore all' 8% del reddito imponibile familiare, articolato nel modo seguente in relazione alla composizione del nucleo familiare, in ogni caso si applica un canone minimo

pari a lire 5.000 per ciascuno dei vani convenzionali, il cui numero si determina trasformando la superficie dell' unità immobiliare di cui all' art. 13, comma, 1, lett a della legge 27 luglio 978, n. 392, in vani convenzionati di 14 mq:

1) Nucleo familiare da 1 a 5 persone =	5%
2) Nucleo familiare da 6 a 7 persone =	4%
3) Nucleo familiare oltre le 7 persone =	3%
4) Nucleo familiare da 1 a 2 persone ultrasessantenni con pensione minima INPS =	3%

Condizione B:

Rientrano in tale condizione tutti i nuclei familiari non compresi nella condizione A - così come stabilito dalla deliberazione CIPE del 13 marzo 1995 - il cui reddito convenzionale annuo complessivo risulti non superiore all' importo stabilito quale limite di reddito per la decadenza così come fissato dalla Regione.

Canone B:

<< Canone di riferimento >> determinato con le modalità previste dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e con coefficienti previsti dai commi 8, 9, 10, 11, 12 e 13 di cui all' art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39. Il calcolo del canone di locazione è articolato in modo da assicurare una progressiva continuità tra il reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare e l' incidenza del canone di riferimento.

A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito convenzionale e sono tenuti alla corresponsione dei canoni nella misura indicata dallo schema seguente che modifica quanto stabilito dall' articolo 4 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39. Per reddito convenzionale si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare imputato ai sensi dell' articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, con ulteriore riduzione di un milioni per ogni altro componente del nucleo familiare in numero superiore a due e diverso dai figli a carico, fino a un massimo di sei milioni, così come previsto dalla lettera e), articolo 3, della deliberazione CIPE del 13 marzo 1995.

**Per ogni limite di reddito convenzionale è indicato il canone di locazione calcolato in% sul canone di riferimento cfr BURC....**

FASCIA 1 da reddito comunque superiore a quello previsto dalla condizione A, o percepito in dipendenza da prestazioni di lavoro autonomo o assimilato, ovvero in base ad un titolo diverso da quelli enunciatisotto la medesima condizione

A - fino a 12.000.000	50%
B - da 12.000.001 a 16.200.000	60%
C - da 16.200.001 a 21.000.000	65%
D - da 21.000.001 a 25.000.000	70%
E - da 25.000.001 a 29.000.000	75%
FASCIA 2 da 29.000.001 a 33.500.000	80%
FASCIA 3 da 33.500.001 al limite per la decadenza	90%

Condizione C:

reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all' importo stabilito quale limite di reddito per la decadenza. Si intende come tale il limite di reddito convenzionale fissato per l' assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, aumentato del 75% da calcolarsi secondo le modalità previste dalle norme regionale vigenti.

Canone C:

il canone di locazione, per i nuclei collocati nell' area di cui alla lettera C), è il seguente:

- dal limite di reddito per la decadenza fino al 10% in più di tale limite: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 10%;

- dall' 11% al 20% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 20%;

- dal 21% al 30% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 30%;

- dal 31%, ed oltre, in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 50%.

2. Il canone di locazione ai sensi della presente legge non deve, comunque, superare le seguenti percentuali di incidenza sul reddito convenzionale del nucleo familiare:

FASCIA 1

A - 9% del reddito

B - 10% del reddito

C - 11% del reddito

D - 12% del reddito

E - 13% del reddito

FASCIA 2 14% del reddito

FASCIA 3 15% del reddito

3. I redditi convenzionali determinati nel comma 1 sono aggiornati ogni due anni dalla Giunta regionale in ragione del 75% dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dal secondo anno successivo all' entrata in vigore della presente legge.

4. Ai fini dell' inclusione degli assegnatari di cui alle precedenti lettere B e C, nonché ai fini dell'applicazione delle diverse articolazioni dei canoni previsti per le suddette fasce, il reddito del nucleo familiare viene calcolato con le modalità previste al comma 1. I canoni così determinati si applicano dal 1 maggio 1997. Ai fini del calcolo del canone di locazione per alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante, il costo di costruzione di cui al punto 13 dell' art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39, è ridotto del 50%.

5. Il Consiglio regionale, decorsi dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sulla scorta dei

dati forniti dagli Enti Gestori del patrimonio ERP, previo accertamento dei conti finali di dette gestioni, provvederà ad approvare il prospetto dimostrativo del raggiungimento del pareggio costi - ricavi di amministrazione, anche ai sensi del comma 8.6, ultimo inciso della deliberazione CIPE del 13 marzo 1995 e successive modificazioni, in un quadro di riforma degli enti stessi, nel rispetto dell' art. 1 della deliberazione CIPE del 20 dicembre 1996.

Art. 3

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dagli Enti gestori con periodicità almeno biennale.

2. L' assegnatario deve produrre su richiesta degli Enti gestori la documentazione necessaria entro il 30 giugno di ogni biennio successivo all' entrata in vigore della presente legge; qualora la documentazione non venga prodotta entro tale data, si applica la misura del canone prevista dall' art. 2, condizione C, canone C, a decorrere dal giorno successivo e sino al mese seguente all'eventuale tardiva produzione della documentazione.

3. Qualora, previa diffida, la suddetta documentazione risulti non ancora prodotta allo scadere del 180/mq giorno dalla data del 30 giugno, l' assegnatario incorre nella decadenza dell' assegnazione.

4. L' eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione ha effetto dal 1 gennaio dell' anno successivo a quello nel quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale, con riguardo all' anno precedente, fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 6.

5. L'assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, presentando copia della dichiarazione dei redditi e dichiarazione resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15. La collocazione nella fascia di reddito inferiore al di fuori dei casi previsti dal successivo comma 6 è disposta dall'Ente gestore con decorrenza dal 1 gennaio successivo all'accertamento della diminuzione del reddito.

6. Qualora l'assegnatario provi, però, una situazione reddituale inferiore a quella dichiarata e ciò a seguito di licenziamento, cassa integrazione, pensionamento, stato di disoccupazione, l'Ente gestore lo colloca nella fascia di reddito riferita alla nuova condizione reddituale dal mese successivo a quello in cui viene comunicata all'Ente la variazione, salvo conguaglio finale a seguito della presentazione dei redditi da comunicare all'Ente dopo la dichiarazione e dei relativi accertamenti che l'Ente può disporre a suo insindacabile giudizio.

7. Gli Enti gestori, quando si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile, sono obbligati a trasmettere agli uffici finanziari, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione.

8. Nell'aggiornare la situazione reddituale dell'assegnatario l'Ente gestore si atterrà alle risultanze dei su indicati accertamenti, debitamente comunicati dagli uffici finanziari con decorrenza dallo scadere del termine di cui al secondo comma, salvo gli esiti di procedimenti contenziosi (giudiziali o amministrativi) promossi dall'assegnatario avverso gli atti in positivo emessi dai su indicati uffici.

9. La mancanza di reddito del nucleo familiare va dimostrata mediante certificato storico di disoccupazione dei componenti, rilasciato dall'Ufficio provinciale del lavoro, nonché mediante dichiarazione resa dagli stessi ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

#### Art. 4

##### Aggiornamento del canone

1. Il canone di locazione di cui alle lettere B e C dell'art. 2 viene aggiornato annualmente dall'Ente gestore in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, sulla base del 75% dei prezzi fermo restando le disposizioni transitorie di cui al seguente comma 2, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.

2. Gli aumenti dei canoni di locazione determinati dall'applicazione della presente legge saranno graduati, in misura uniforme nel limite del 50% annuo, nel corso del biennio successivo alla sua entrata in vigore.

#### Art. 5

##### Fondo di solidarietà

1. E' istituito il fondo di solidarietà, costituito dallo 0,50 del canone così come determinato dall'articolo 2, a cui gli Enti gestori possono attingere per risanare esigenze di inquilini gravemente disagiati, previo documentazione certa rilasciata dal Comune e dall'Azienda Sanitaria Locale. Solo in questi casi gli Enti gestori provvedono al risanamento delle morosità degli indigenti attingendo al fondo di solidarietà.

#### Art. 6

##### Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità relativa a tre mensilità del canone, a qualsiasi titolo dovuto è causa di risoluzione contrattuale.

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento dell'importo dovuto avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.

3. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario, qualora ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'Ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

4. Tale impossibilità o grave difficoltà non può valere per più di sei mesi per ogni quadriennio. Alla fine di tale periodo, prorogabile di altri sei mesi in caso di comprovata dimostrazione di impossibilità all'adempimento, la morosità determinatasi va recuperata, ai sensi dell'art. 21 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, senza l'applicazione di interessi legali e indennità di mora.

5. Salvi giudizi in corso al momento dell' entrata in vigore della presente legge, per la morosità pregressa verificatasi anteriormente alla entrata in vigore della presente legge, l' Ente gestore concederà i rateizzi previsti dall' art. 21 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1035, applicando gli interessi legali.

6. Nel caso di richiesta di rateizzo del debito pregresso da parte dell' assegnatario ai sensi del precedente comma, non possono essere richieste anticipazioni sull'ammontare della morosità senza il preventivo assenso del richiedente e ciò nell' ottica di favorire una più ampia possibilità di rientro delle morosità maturate.

7. Il rateizzo previsto dai commi precedenti si applica anche bei confronti dei soggetti richiedenti la regolarizzazione del rapporto locativo ai sensi della normativa regionale vigente.

8. Nel caso di mancato rispetto dei termini di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute di applica una indennità di mora pari al 6% oltre gli interessi legali.

#### Art. 7

##### Abrogazione

1. Sono abrogate le norme regionali in contrasto con la presente legge.

#### Art. 8

1. La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell' art. 127 della Costituzione, ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La presente Legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

14 agosto 1997

Rastrelli