

Legge Regionale 15 novembre 1993, n. 39.

“Regolamentazione e 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

Ambito di applicazione

1. Le presenti norme si applicano a tutti gli alloggi realizzati, recuperati ed acquistati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle Regioni, delle province o dei Comuni nonché a quelli acquistati, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici ma utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresi gli alloggi di cui agli artt. 7 e 8 della Legge 15 febbraio 1980, n. 25, all'art. 2 della Legge 25 marzo 1982, n. 94, Legge 5 aprile 1985, n. 118, e agli artt. 7 e 8 della Legge 23 dicembre 1986, n. 899, purché gli stessi siano stati assegnati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 D.P.R. 1035/72 e successive modifiche in tema di assegnazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché quelli realizzati o acquisiti ai sensi di provvedimenti legislativi straordinari o speciali, fatta salva la specifica destinazione dei finanziamenti.

2. Le norme della presente legge si applicano, altresì, alle case parcheggio e ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempre che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati.

3. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
- c) di servizio e cioè quelli per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) di proprietà degli Enti pubblici previdenziali purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle Regioni.

ART. 2

Destinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione a norma del secondo comma dell'articolo 25 della Legge 8 agosto 1977 n. 513, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione degli alloggi stessi ai fini del reinvestimento da destinare al recupero ed alla costruzione degli alloggi.

2. Le entrate degli Enti gestori sono soggette alle norme di cui all'art. 25 della Legge 8 agosto 1977 n. 513 e debbono essere impiegate secondo le finalità delle lettere a), b) e c), dell'art. 25, sulla base di programmi annuali, comunicati alla Regione entro i 30 giorni successivi al termine previsto per l'approvazione del bilancio preventivo degli Enti, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

3. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare all'Ente gestore le spese dirette ed indirette sostenute per i servizi effettivamente prestati, nella misura fissata dall'Ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi od al numero di vani convenzionali.

ART. 3

Determinazione del canone

1. Per le determinazioni del canone di locazione degli alloggi di cui all'art. 1, gli Enti gestori tengono conto dei caratteri oggettivi degli alloggi e del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari, determinati secondo la normativa vigente.

2. I caratteri oggettivi dell'alloggio e i coefficienti ad essi relativi sono quelli espressi dagli artt. 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, salvo quanto disposto nei successivi articoli relativamente alla vetustà, alla superficie convenzionale, alla tipologia, alla classe demografica dei comuni, all'ubicazione.

3. La superficie convenzionale è determinata a norma dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Non si tiene conto dei coefficienti di cui al 5° comma dell'art. 13 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

4. Per l'individuazione dello stato di conservazione si applicano i criteri fissati con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 9 ottobre 1978.

5. Per la tipologia si applicano i coefficienti stabiliti all'art. 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, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, provvede ad inoltrare all'Ufficio tecnico Erariale, 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 tale caso, alla determinazione dell'Ufficio Tecnico Erariale, il canone viene determinato applicando il coefficiente proposto all'ufficio suddetto, salvo conguaglio.

6. In relazione alla classe demografica dei comuni si applicano i coefficienti stabiliti all'art. 17 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

7. I comuni con popolazione inferiore a 5 mila abitanti sono assimilati a quelli di cui al coefficiente f) dal citato art. 17 della Legge 27 luglio 1978 n. 292.

8. In relazione all'ubicazione degli alloggi si applicano i seguenti coefficienti:

a) ZONA CENTRO	1,00
b) PERIFERIA	0,90
c) DEGRADO	0,80

9. Per gli alloggi ubicati nei comuni con popolazione inferiore a 20 mila abitanti si applica un ulteriore coefficiente dello 0,90.

10. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi degli alloggi gli Enti Gestori applicano un indice non superiore al 3,5% del valore locativo definito ai sensi del 2° comma dell'art. 12 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

11. Il costo unitario di produzione dell'alloggio è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti sopra indicati.

12. Il costo base al metro quadrato degli alloggi è determinato a norma dell'art. 14 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975.

13. Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è abbattuto nella misura del 15%.

ART. 4

Calcolo del canone in base alle fasce di reddito

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli Enti gestori riducono il canone, determinato ai sensi degli articoli precedenti sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascuno assegnatario. A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito e corrispondono i canoni nella misura delle seguenti percentuali:

- 15% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo dal nucleo familiare derivante esclusivamente da pensione, sussidi o vitalizi non superiori all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori, aumentato dell'importo di una pensione sociale;
- 25% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo non superiore al 40% del limite di reddito per l'assegnazione;
- 50% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo compreso tra il limite precedente e l'80% del limite di reddito per l'assegnazione;
- 70% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo tra il limite precedente ed il limite di reddito per l'assegnazione aumentato del 50%.

e) 100% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo, superiore al limite precedente fino al limite di decadenza.

2. Il canone di locazione, ai sensi della presente legge, non dovrà superare i seguenti livelli di incidenza sul reddito imponibile del nucleo familiare:

- a) per la fascia a) il 5% del reddito;
- b) per la fascia b) il 10% del reddito;
- c) per le fasce c) e d) il 25% del reddito;

in ogni caso il canone non può essere inferiore a lire 15 mila mensili.

3. Il limite di decadenza della qualità di assegnatario è dato da un reddito pari al doppio del limite di reddito per l'assegnazione fissato dalle disposizioni del CIPE.

4. Il Consiglio Regionale stabilisce le modificazioni delle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire il mantenimento della maggiore entrata del 50% rispetto all'amministrazione e mantenimento della maggiore entrata del 50% rispetto all'amministrazione e manutenzione da destinarsi alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della Legge 8 agosto 1977 n. 513. A tal fine gli Enti gestori sono tenuti a comunicare alla Regione, nei tempi e nei modi previsti, l'importo complessivo delle somme provenienti dai canoni di locazione al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 1035/72. In mancanza di tali comunicazioni da parte degli Enti gestori, il Consiglio Regionale può autonomamente provvedere a quanto previsto dal comma precedente.

ART.5

Determinazione delle fasce di reddito

1. Il reddito per l'accesso all'E.R.P. posta a base del calcolo, per la determinazione delle fasce di reddito di cui all'art. 4 della presente legge è stabilito in conformità alla delibera CIPE 30.7.91 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 14.8.91 e con quanto previsto dalla delibera della Giunta Regionale del 7.11.91 n. 7250.

ART. 6

Aggiornamento del canone di locazione

1. Per gli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell'art. 4 è aggiornato ogni anno nella misura stabilito dal Comitato Edilizia Residenziale.

2. Gli aggiornamenti dei canoni conseguenti alla variazioni dell'indice ISTAT di cui all'art. 24 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni, sono applicati annualmente dall'Ente gestore, con decorrenza dal 1° gennaio successivo e nella misura stabilita dal Comitato Edilizia Residenziale.

3. Gli aumenti dei canoni di locazione determinati dall'applicazione della presente legge saranno graduati nel corso dei due anni successivi alla sua entrata in vigore prevedendo per il primo un aumento del 50% e per il secondo il rimanente 50%.

4. Tale aumento è quello derivante dalla differenza fra il canone determinato dalla presente legge e quello percepito dagli Enti precedentemente.

ART. 7

Collocazione nelle fasce di reddito

1. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui al precedente art. 4 sulla base della documentazione prodotta o degli accertamenti effettuati a norma del successivo art. 7. In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge, la collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza ha effetto, ai fini dell'applicazione del relativo canone di locazione, dopo 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

2. L'accertamento del reddito di cui al primo comma del presente articolo deve avvenire normalmente tramite presentazione da parte del richiedente di copia della dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente, di ogni componente il nucleo familiare che svolga attività lavorativa ovvero percepisca pensione, nonché apposita dichiarazione ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15.

3. Il richiedente deve fare attestare sul retro dello stato di famiglia, l'eventuale iscrizione alla Camera di Commercio.

4. Ai fini della collocazione nelle fasce di reddito è applicato l'art. 21 della legge 475/78 (figli a carico) anche per i figli maggiorenni senza reddito. Tale stato dovrà risultare da documentazioni ed accertamenti così come previsto dai comma precedenti.

5. L'Ente gestore, nel caso di omissione della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari dello Stato, suffragata da elementi eventualmente segnalati da comune ovvero acquisiti dall'Ente di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato. Qualora la documentazione non venga prodotta o sia palesemente inattendibile, in attesa di riscontri di cui al punto precedente e salvo conguaglio finale, l'assegnatario corrisponderà il canone previsto dalla fascia di collocazione più elevata.

6. La mancanza di reddito deve essere documentata da certificato di disoccupazione rilasciato dall'Ufficio Provinciale del Lavoro o, a richiesta dell'Ente gestore, da apposita dichiarazione dello stato di indigenza rilasciato dal comune di residenza.

7. In sede di prima applicazione i canoni determinati a norma del 1° comma del presente articolo sono applicati con riferimento al reddito annuo complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario relativo alle risultanze della documentazione fiscale acquisita dall'Ente gestore ai sensi dell'art. 23 della Legge 8 agosto 1977, n. 513, salvo diversa determinazione della stessa.

ART.8

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata biennialmente dagli Enti gestori.

2. 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 per il quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

3. 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. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'Ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.

4. Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta o dichiari un reddito ritenuto inattendibile dall'Ente gestore, si applica il canone di cui alla fascia e) del comma 1 del precedente art. 4.

ART. 9

Fondo sociale

1. Nel bilancio regionale di previsione viene istituito apposito capitolo di spesa che prevede un fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori, ecc.

2. Il Consiglio Regionale determinerà, sentite le Organizzazioni Sindacali dell'utenza, le modalità, le forme di costituzione e di funzionamento del fondo stesso, impegnando una aliquota delle entrate della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

ART. 10

Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione contrattuale, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

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 sessanta giorni dalla messa in mora.

3. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o Cassa Integrazione 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 comunque valere per più di sei mesi. Alla fine di tale periodo, prorogabile in caso di comprovata dimostrazione di impossibilità all'adempimento, la morosità determinatasi va recuperata ai sensi dell'art. 21 D.P.R. 1035/72 senza applicazione di interessi legali e indennità di mora.

5. Per la morosità pregressa verificatasi anteriormente alla entrata in vigore della presente legge, l'Ente gestore potrà concedere i rateizzi previsti dall'art. 21 del D.P.R. n. 1035/72, applicando l'interesse legale.

6. Nel caso di mancato rispetto dei termini contrattuali nel pagamento di somme dovute si applica l'indennità di mora del 6% oltre gli interessi legali.

ART. 11

Regolarizzazione dei senza titoli

1. Per tutti gli alloggi che alla data del 31 dicembre 1992 risultassero occupati senza titoli, gli Enti gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi, previo accertamenti ad opera della Commissione di cui all'art. 6 del D.P.R. 1035/72, del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dall'art. 2 di detto decreto del Presidente della Repubblica e successive modifiche.

2. La regolarizzazione del rapporto locativo avviene alle condizioni già previste dal secondo comma lettere b) e c) dell'art. 53 della Legge 5 agosto 1958 n. 457.

3. Per tutte le ipotesi nelle quali il rapporto non sia regolarizzabile ai sensi di cui sopra e per le occupazioni verificatesi successivamente alla data di cui al primo comma del presente articolo continuano ad applicarsi le norme dell'art. 26 - quarto comma - della Legge 8 agosto 1977, n. 513.

ART. 12

Dichiarazione di urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi del 2° comma dell'art. 127 della Costituzione ed entra in vigore il giorno successivo alla 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.

Napoli, 15 novembre 1993

Grasso