Avvertenze: il testo vigente qui pubblicato è stato redatto dall'ufficio legislativo del Presidente della Giunta regionale al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni del regolamento, integrato con le modifiche apportate dai regolamenti regionali 30 novembre 2020, n. 12, 28 giugno 2021, n. 5, 30 dicembre 2021, n. 7, 29 dicembre 2022, n. 13, 7 agosto 2023, n. 1, 29 dicembre 2023, n. 2, 1 luglio 2025, n. 2 e 12 maggio 2026, n. 1.

Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.
Le modifiche apportate sono stampate con caratteri corsivi.

Testo vigente del 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'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica **(1)**
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 di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica **(1)**

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 del canone di locazione **(2)**
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. **(3)**

6. Per gli alloggi realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata *o convenzionata* il presente regolamento *si applica limitatamente agli adempimenti previsti per le Anagrafi dell'utenza e del patrimonio abitativo*. **(4)**

Articolo 2 **(5)**
Definizione.

1. L'Edilizia Residenziale Pubblica risponde al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o appartenenti a particolari categorie sociali o con una situazione economica tale da non consentire di accedere a un'abitazione a prezzo di mercato.

2. Gli alloggi sono realizzati, recuperati o acquistati da Enti Pubblici con risorse a totale carico pubblico, nel rispetto della disciplina regionale sui massimali di costo e sulla qualità progettuale. Essi devono garantire complessivamente comfort e benessere ed essere idonei ad assicurare lo svolgimento delle attività del nucleo familiare.

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 *di* Edilizia Residenziale Pubblica; **(7)**

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 *o dell'ACER, sentito l'Osservatorio Regionale sulla Casa di cui all'articolo 5,* particolari programmi finalizzati *alla mobilità e/o* 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*, i cui destinatari devono in ogni caso possedere i requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica di cui all'articolo 9*; **(8)**

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.

2 bis. I programmi di cui al comma 2 lettera e., finalizzati alla riqualificazione del patrimonio ERP esistente in ambiti caratterizzati da particolare disagio socio-economico e degrado ambientale, possono prevedere sistemazioni provvisorie della durata massima di tre anni per i nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 9, comma 1, lettere a., b., c., d., e., g. e a condizione che i destinatari aderiscano a specifici programmi di monitoraggio della medesima durata. **(9)**

Articolo 4

Programmazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

1. Ai fini della programmazione *dell'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 *Direzione Generale Governo del Territorio della* Regione Campania. **(10)**

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 *dura in carica tre anni ed* è così composto: **(11)**

a. l'Assessore regionale *competente in materia di Politiche abitative* o suo delegato con funzione di presidente; **(126)**

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 Presidente* dell'ACER o suo delegato; **(6)**

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 da assegnare. **(93)**

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 una superficie abitabile non inferiore a 28 mq. e, in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare, le dimensioni minime di cui al comma 3.* **(12)**

3. *L'alloggio ERP* deve avere una superficie utile abitabile non inferiore a: **(13)**

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 persone; **(14)**

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, *degli ingombri di pilastro, di cavedi*. **(15)**

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 *superi del 50 per cento* quella prevista al precedente comma 3 per il corrispondente nucleo familiare. *Esclusivamente per i nuclei familiari composti da una sola persona, l'alloggio si ritiene sovradimensionato qualora la superficie utile*

abitabile superi 55 mq. **(94)**

9. Gli alloggi recuperati ai sensi della legge regionale n. 15 del 28 novembre 2000, possono essere destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica.

10. *Almeno 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. **(16)**

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 dir 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 realizzata mediante una specifica "Piattaforma telematica" che offre servizi di interoperabilità per l'implementazione del Sistema Informativo Territoriale regionale (SIT) della Direzione Generale per il Governo del Territorio, nonché la geolocalizzazione degli edifici e informazioni specifiche sulla singola unità immobiliare. **(17)**

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 **(18)**

Il nucleo familiare.

1. Ai fini del presente regolamento fanno parte del nucleo familiare i coniugi e l'insieme dei soggetti componenti la famiglia anagrafica al momento della presentazione della domanda ***e*** *al momento dell'assegnazione dell'alloggio e, pertanto, oltre all'eventuale singolo componente:*

a) i coniugi e gli uniti civilmente, ai sensi dell'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 ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016;

c) i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo anagraficamente conviventi;

d) gli ascendenti, i discendenti, i collaterali e gli affini anagraficamente conviventi;

e) ogni altro componente della famiglia anagrafica.

2. Dopo l'assegnazione, il nucleo familiare si amplia nei casi di:

a) matrimonio o unione civile ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge n. 76/2016 o convivenza di fatto ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016, con un componente del nucleo familiare originario o ampliato;

b) accrescimento della prole di un componente del nucleo familiare originario o ampliato dovuto a nascita naturale, riconoscimento o adozione;

c) affidamento di minori ad un componente del nucleo familiare originario o ampliato;

d) rientro nel nucleo familiare per riconciliazione del coniuge di un componente del nucleo familiare originario o ampliato o del soggetto unito civilmente ad un componente del nucleo familiare originario o ampliato, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge n. 76/2016, che abbiano abbandonato l'alloggio;

e) rientro nel nucleo familiare, unitamente alla prole, del figlio dell'assegnatario, che abbia abbandonato l'alloggio, purché tutti i soggetti siano di stato libero o separati legalmente o divorziati;

f) rientro nel nucleo familiare degli ascendenti di primo grado dell'assegnatario, che abbiano abbandonato l'alloggio.

3. L'assegnatario è tenuto a dare comunicazione di ogni variazione del nucleo familiare entro trenta giorni dal verificarsi delle ipotesi previste dal comma 2 all'Ente Gestore, che provvede alla verifica dei requisiti di permanenza di cui all'articolo 17.

4. L'Ente Gestore attiva la procedura di decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare in caso di dichiarazioni mendaci o se l'ampliamento determina la perdita dei requisiti di permanenza di cui all'articolo 17.

Capo IV
Assegnazione alloggi

Articolo 9 **(19)**
Requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica.

1. I requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica, posseduti obbligatoriamente da tutti i componenti del nucleo familiare, alla data di presentazione della domanda relativa all'Avviso pubblico di cui all'articolo 11 e al momento dell'assegnazione dell'alloggio, sono:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano 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), ovvero di stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati;

b) assenza della piena titolarità sul territorio della Regione Campania del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare così come definito dall'articolo 6, fatta salva l'ipotesi in cui l'alloggio debba essere rilasciato a seguito di ordinanza di sgombero emessa dall'autorità competente. Non precludono l'accesso le quote parziali del diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà in capo ad alcuni o tutti i componenti del nucleo familiare, salvo che la somma delle stesse attribuisca all'intero nucleo familiare la piena titolarità dei diritti suddetti. Non preclude, altresì, l'accesso il diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di divorzio o di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. La medesima disposizione si applica, per quanto compatibile, anche nelle ipotesi di scioglimento dell'unione civile di cui all'articolo 1, commi da 22 a 26, della legge n. 76/2016;

c) assenza della piena titolarità sul territorio nazionale del diritto di proprietà di uno o più alloggi, il cui valore complessivo della rendita catastale sia superiore al valore della rendita catastale, rilevato nella sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Gazzetta Ufficiale, di un alloggio ubicato nel Comune per il quale si presenta la domanda, di categoria A/2, classe 2, avente un numero di vani

pari al numero di componenti del nucleo familiare, calcolato sulla base del valore medio delle zone censuarie. Qualora non sia presente il valore della rendita catastale del Comune per il quale si presenta la domanda, si considera il valore del Comune capoluogo della provincia di riferimento. Non precludono l'accesso le quote parziali del diritto di proprietà in capo ad alcuni o tutti i componenti del nucleo familiare, salvo che la somma delle stesse attribuisca all'intero nucleo familiare la piena titolarità del diritto di proprietà;

d) non essere stati destinatari negli ultimi dieci anni di contributi pubblici per l'acquisto di un alloggio, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

e) un valore ISEE non superiore a euro 16.000,00, aggiornato biennalmente dalla Regione in misura pari al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Ai soli fini del calcolo dell'ISEE, il nucleo familiare di riferimento è quello indicato all'articolo 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente - ISEE);

f) assenza di occupazioni abusive di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'articolo 5, comma 1-bis, del Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito con modificazioni dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80;

g) non aver riportato condanne penali per delitti non colposi, accertati con sentenza passata in giudicato, pronunciata anche ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per i quali è prevista in astratto la pena detentiva non inferiore nel massimo edittale a dieci anni, nonché per tutti i delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dall'articolo 416 bis c.p. ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo ai sensi dell'art. 416 bis 1 comma 1 c.p. e per i delitti di cui agli articoli 572 c.p., 416 c.p., 558 bis c.p., 612 bis c.p., 612 ter c.p., 609 quinquies c.p., 387 bis c.p., salvo il caso che la pena sia stata espiata o che sia intervenuta estinzione del reato o della pena; non essere sottoposti, con provvedimento definitivo, a uno o più misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del Decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, recante "Codice Antimafia";

h) non aver ceduto in tutto o in parte l'alloggio assegnato, al di fuori dei casi previsti dalla legge, negli ultimi dieci anni;

i) non essere assegnatari in via definitiva di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o destinatari di provvedimenti di annullamento ai sensi dell'articolo 13 comma 8.

2. Nel caso di domande presentate ai sensi dell'articolo 11, comma 5, lettera c), i requisiti per l'accesso devono essere posseduti solo dal richiedente unitamente ai figli per i quali si presenta la domanda. Nel caso di domande presentate ai sensi dell'articolo 11, comma 5, lettera d), i requisiti per l'accesso devono essere posseduti anche dal soggetto con il quale si intenda costituire un nuovo nucleo familiare, contraendo matrimonio o costituendo un'unione civile ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge n. 76/2016, o una convivenza di fatto ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016, e dai componenti del suo nucleo familiare.

3. Il richiedente, alla data di presentazione della domanda, deve risiedere anagraficamente o svolgere attività lavorativa esclusiva e stabile nel Comune per il quale presenta la domanda, pena l'esclusione dalle graduatorie, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 11, comma 2.

Articolo 10 **(20)**

Criteri per il calcolo del punteggio delle graduatorie.

1. Le graduatorie estrapolate dall'anagrafe del fabbisogno ai sensi dell'articolo 11 sono predisposte in ordine decrescente sulla base del punteggio complessivo determinato dal valore dell'ISEE di cui all'articolo 9, comma 1, lettera e) e dalle condizioni socio-abitative di cui al comma 3 del presente articolo.

2. Le condizioni socio-abitative devono essere possedute dal nucleo familiare del richiedente alla data di presentazione della domanda.

3. I punteggi sono attribuiti nel modo seguente:

a) in relazione al valore dell'ISEE, il punteggio assegnato è calcolato mediante interpolazione lineare tra un valore massimo pari a 30 punti, corrispondente a un valore ISEE di euro 0,00, e un valore minimo pari a 0 punti, corrispondente al limite ISEE per l'accesso ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lettera e), in ragione della seguente formula: [(Limite dell'ISEE per l'accesso - Valore dell'ISEE) / Limite dell'ISEE per l'accesso] x 30. Nel caso di domande presentate ai sensi dell'articolo

11, comma 5, lettera d), ai fini del calcolo del punteggio, si considera il valore ISEE più alto tra quello del nucleo familiare originario del richiedente e quello del nucleo familiare del soggetto con il quale si intenda costituire il nuovo nucleo familiare.

b) alle domande presentate ai sensi dell'articolo 11, comma 4 e comma 5, lettere a) e d) è attribuito 1 punto;

c) ai componenti del nucleo familiare è attribuito un punteggio massimo di 4 punti secondo il seguente prospetto:

Per ogni componente di età compresa tra 18 e 70 anni	*punti 0,25*
Per ogni componente di età inferiore a 18 anni	*punti 1*
Per ogni componente di età superiore a 70 anni	*punti 0,75*

d) al nucleo familiare composto da un solo adulto e uno o più minori sono attribuiti punti 1,25;

e) al nucleo familiare composto da un solo componente di età superiore a 70 anni o da più componenti tutti di età superiore a 70 anni, anche in presenza di minori, sono attribuiti punti 1,50;

f) ai componenti del nucleo familiare in condizione di disabilità o di non autosufficienza, ai sensi dell'Allegato 3 del DPCM n. 159/2013, certificata da struttura pubblica, è attribuito un punteggio massimo di 12 punti secondo il seguente prospetto:

1 componente in condizione di disabilità media	*punti 4*
2 o più componenti in condizione di disabilità media e nessun componente in condizione di disabilità grave o non autosufficienza	*punti 7*
1 componente in condizione di disabilità grave o non autosufficienza	*punti 9*
2 o più componenti in condizione di disabilità media, grave o non autosufficienza, di cui almeno 1 in condizione di disabilità grave o non autosufficienza	*punti 12*

g) al richiedente il cui disagio abitativo sia determinato o sia stato determinato dalla necessità di abbandonare l'originario nucleo familiare a causa di comprovati episodi di violenza domestica o da documentate esperienze di reiterata violenza o di riduzione in schiavitù o dalla fuoriuscita da percorsi di accoglienza sono attribuiti punti 10;

h) al nucleo familiare in cui vi siano o vi siano stati uno o più componenti vittime innocenti della violenza delle mafie sono attribuiti punti 6;

i) in relazione al sovraffollamento dell'alloggio il punteggio è attribuito secondo il seguente prospetto:

Superficie catastale dell'alloggio escluse aree scoperte o, solo in caso di assenza del valore della superficie catastale in visura, numero di vani catastali	***Numero di componenti del nucleo familiare***	***Punti***
pari o inferiore a 21 mq o pari o inferiore a 1 vano catastale	*2 o più persone*	*8*
pari o inferiore a 32 mq o pari o inferiore a 1,5 vani catastali	*3 o più persone*	*8*
pari o inferiore a 42 mq o pari o inferiore a 2 vani catastali	*4 o più persone*	*8*
pari o inferiore a 53 mq o pari o inferiore a 2,5 vani catastali	*5 o più persone*	*8*
pari o inferiore a 63 mq o pari o inferiore a 3 vani catastali	*6 o più persone*	*8*

j) al richiedente iscritto nel registro anagrafico delle persone senza fissa dimora sono attribuiti punti 10;

k) al 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, sono attribuiti punti 10;

l) al nucleo familiare che abita regolarmente a titolo precario, sulla base di un'assegnazione documentata, un alloggio pubblico o altra struttura pubblica sono attribuiti punti 6;

m) al nucleo familiare che abita in un alloggio che debba essere rilasciato a seguito di

provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o morosità incolpevole sono attribuiti punti 8;

n) al nucleo familiare che debba rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza di sgombero, emessa dall'autorità competente per evento calamitoso o per demolizione dello stesso in esecuzione di provvedimenti giudiziari intervenuti in vigenza della proprietà acquisita prima della dichiarazione di illegittimità del titolo abilitativo edilizio, sono attribuiti punti 8;

o) al richiedente che debba rilasciare o abbia rilasciato l'alloggio per perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale per effetto di sentenza o omologazione di separazione giudiziale sono attribuiti punti 5;

p) al nucleo familiare residente in uno dei Comuni interamente collocati nelle aree in cui si applica la Legge regionale 10 dicembre del 2003, n. 21 (Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana), che presenti la domanda in un altro Comune della Regione Campania non interamente collocato nelle aree in cui si applica la suddetta legge, sono attribuiti punti 2.

4. Non sono cumulabili tra loro i punteggi relativi alle lettere i), j), k), l), m), n) e o) del comma 3.

5. A parità di punteggio, arrotondato alla quarta cifra decimale, la posizione in graduatoria è determinata dal minore importo dell'ISEE; perdurando ulteriormente la parità, si considera il valore di sorteggio per la collocazione nella graduatoria.

Articolo 11 **(21)**

Procedura per la formazione delle graduatorie.

1. Con cadenza biennale, salvo motivate esigenze di differimento, la Regione Campania emana un Avviso Pubblico rivolto a tutti i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 9, per la presentazione della domanda di inserimento nell'anagrafe del fabbisogno di cui all'articolo 4, nel Comune di residenza o nel Comune dove svolgono attività lavorativa in maniera esclusiva e stabile.

2. I residenti nei Comuni interamente collocati nelle aree in cui si applica la legge regionale n. 21/2003 possono presentare domanda nel Comune di residenza o nel Comune dove svolgono attività lavorativa in maniera esclusiva e stabile o in qualsiasi altro comune della Regione Campania non interamente collocato nelle aree in cui si applica la legge regionale n. 21/2003. I residenti nei Comuni privi di patrimonio ERP, così come individuati nell'Avviso di cui al comma 1, possono presentare domanda nel Comune di residenza o nel Comune dove svolgono attività lavorativa in maniera esclusiva e stabile o in qualsiasi altro comune della provincia di residenza, ad eccezione dei Comuni interamente collocati nelle aree in cui si applica la legge regionale n. 21/2003.

3. La domanda deve essere presentata dal richiedente relativamente a tutti i componenti del nucleo familiare, così come indicati nell'articolo 8, comma 1, sulla Piattaforma Telematica di cui all'articolo 4, comma 1, tramite autodichiarazione resa ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

4. Ai fini della costituzione di un autonomo nucleo familiare, il richiedente può presentare la domanda solo per sé stesso e uno dei soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) e b), unitamente ai figli, escludendo gli altri componenti del nucleo familiare.

5. Il richiedente può presentare altresì la domanda solo per sé stesso, unitamente ai figli, escludendo gli altri componenti del nucleo familiare, qualora:

a) sia una persona di stato libero o separata legalmente o divorziata, in presenza di figli;

b) sia una persona separata legalmente o divorziata che abbia perso il diritto all'abitazione nella casa coniugale;

c) sia una persona il cui disagio abitativo sia determinato o sia stato determinato dalla necessità di abbandonare l'originario nucleo familiare a causa di comprovati episodi di violenza domestica o da documentate esperienze di reiterata violenza o di riduzione in schiavitù o dalla fuoriuscita da percorsi di accoglienza;

d) intenda costituire con un soggetto non incluso tra i componenti del proprio nucleo familiare, entro 180 giorni dalla data di presentazione della domanda, un nuovo nucleo familiare, contraendo matrimonio o costituendo un'unione civile ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge n. 76/2016 o una convivenza di fatto ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016.

6. Alla scadenza dei termini per la presentazione delle domande, la Regione, avvalendosi dei servizi telematici dell'INPS, verifica il valore dell'ISEE dichiarato in domanda, rinviando ogni ulteriore controllo

ai Comuni, ai sensi dell'articolo 13, comma 2.

7. La Regione estrapola dall'anagrafe del fabbisogno i soggetti divisi per Comune e approva le graduatorie provvisorie degli aspiranti assegnatari in ordine decrescente di punteggio, calcolato ai sensi dell'articolo 10.

8. Entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURC delle graduatorie provvisorie, è possibile presentare opposizione all'Ufficio regionale competente in materia di ERP.

9. All'esito delle opposizioni, la Regione approva le graduatorie definitive, le pubblica sul BURC e le rende disponibili ai Comuni sulla Piattaforma Telematica.

10. I Comuni nel cui territorio è presente un numero di alloggi disponibili superiore al fabbisogno abitativo, previa autorizzazione della Regione, sentito l'Osservatorio Regionale sulla casa, assegnano gli alloggi disponibili mediante una procedura ad evidenza pubblica rivolta ai soggetti interessati collocati nelle vigenti graduatorie definitive, di cui al comma 9, dei Comuni della provincia di riferimento, nonché dei Comuni di cui al comma 2. La graduatoria degli aventi diritto è redatta sulla base del punteggio conseguito nelle graduatorie definitive vigenti, tenendo conto del numero di sorteggio in caso di ex aequo.

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.

2 bis: In mancanza di designazione entro il termine di 30 giorni dalla richiesta del magistrato da parte del Tribunale competente, la funzione di Presidente è esercitata dal Dirigente preposto all'Ufficio Speciale Avvocatura Regionale o suo delegato oppure Dirigente Regionale, designato dall'Assessore competente in materia o suo delegato; in tale ultimo caso il vice presidente viene nominato nell'ambito dei componenti dell'Autorità. **(26)**

2 ter. Nelle more della costituzione delle singole Autorità provinciali, l'Autorità per le opposizioni per la provincia di Napoli opera per l'intero territorio regionale, per il termine massimo di 6 mesi. **(27)**

3. L'Autorità Regionale per le opposizioni decide sulle opposizioni ai provvedimenti di cui al presente Regolamento ed in particolare a quelli previsti dagli articoli 19, 26, 27, e 33 sulla base dell'istruttoria compiuta dalla segreteria operativa di cui al successivo comma 8 e trasmette gli esiti agli Enti competenti per gli atti consequenziali. **(28)**

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. *Il funzionamento della stessa Autorità è regolamentato da un disciplinare interno.* **(29)**

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. L'ACER assicura un supporto operativo a ciascuna articolazione provinciale dell'Autorità con propri dipendenti. **(30)**

Articolo 13

Assegnazione alloggi.

1. In esito alla pubblicazione sul BURC delle graduatorie di cui all'articolo 11, comma 9, ciascun Comune è tenuto ad adottare un provvedimento di presa d'atto della propria graduatoria definitiva. **(22)**

2. Ai fini dell'assegnazione, i Comuni verificano puntualmente per un numero di domande presenti nella graduatoria definitiva pari al numero degli alloggi disponibili all'assegnazione:

a) la presenza dei requisiti di accesso di cui all'articolo 9, commi 1 e 2, sia alla data di presentazione della domanda sia al momento dell'assegnazione dell'alloggio;

b) la presenza del requisito di cui all'articolo 9, comma 3, esclusivamente alla data di presentazione della domanda;

c) la presenza delle condizioni socio-economiche-abitative di cui all'articolo 10, esclusivamente alla data di presentazione della domanda. **(31)**

2 bis. Qualora i Comuni riscontrino l'assenza dei requisiti di accesso di cui all'articolo 9, commi 1 e 2, alla data di presentazione della domanda o al momento dell'assegnazione dell'alloggio, procedono all'esclusione della domanda dalla graduatoria. **(23)**

2 ter. Qualora i Comuni riscontrino l'assenza dei requisiti di accesso di cui all'articolo 9, comma 3, alla data di presentazione della domanda, procedono all'esclusione della domanda dalla graduatoria. **(23)**

2 quater. Qualora i Comuni riscontrino l'assenza delle condizioni socio-economiche-abitative di cui all'articolo 10, alla data di presentazione della domanda, procedono alla riduzione del punteggio di graduatoria, salvo quanto previsto dall'articolo 75 del DPR n. 445/2000 per le ipotesi di dichiarazione non veritiera. **(23)**

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. I Comuni verificano la composizione del nucleo familiare in rapporto alle caratteristiche *dimensionali* di cui all'articolo 6, nonché all'ubicazione e alla collocazione degli alloggi stessi, *e non possono assegnare un alloggio sottodimensionato ai sensi dell'articolo 6, comma 3, né sovradimensionato ai sensi dell'articolo 6, comma 8, salvo quanto previsto al comma 5 bis.* **(24)**

5. I Comuni garantiscono la tempestiva assegnazione degli alloggi disponibili, secondo l'ordine della graduatoria definitiva di cui all'articolo 11 comma 9. **(25)**

5 bis. Previa comunicazione alla Regione, il Comune può assegnare gli alloggi in deroga ai parametri di cui all'articolo 6, comma 3 e comma 8, con provvedimento motivato in relazione alle caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto e alle dimensioni degli alloggi esistenti, fermo restando il ricorso all'istituto della mobilità ai sensi dell'articolo 26, comma 9, qualora si dovesse rendere disponibile un alloggio adeguato al nucleo familiare successivamente all'assegnazione. **(95)**

5 ter. In caso di assegnazione ad un nucleo familiare in cui sia presente una donna in stato di gravidanza, l'adeguatezza dell'alloggio è valutata tenendo conto dei componenti in più. **(95)**

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 assegna gli alloggi agli aventi diritto e procede alla notifica all'interessato, dandone contestualmente comunicazione all'Ente Gestore degli alloggi. **(32)**

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 per gravi e documentati motivi, *nei casi di assegnazione ai sensi del comma 5 bis dell'articolo 13 o nei casi in cui l'alloggio assegnato sia ubicato in un Comune diverso da quello per il quale è stata presentata la domanda*. **(96)**

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 **(33)**

Subentro nella domanda.

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario ovvero di rinuncia alla domanda a seguito di separazione legale, di nullità, di annullamento, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso o di scioglimento dell'unione civile di cui all'articolo 1, commi da 22 a 26, della legge n. 76/2016 o di cessazione della stabile convivenza delle coppie costituite ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016, subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare così come definito dal presente Regolamento, nell'ordine di cui all'articolo 8, comma 1.

2. I soggetti di cui al comma 1 comunicano il subentro al Comune per il quale è stata presentata la domanda.

Articolo 17

Requisiti per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. **(34)**

1. L'Ente gestore ha l'obbligo di verificare, *secondo le previsioni del successivo articolo 27,* la permanenza dei requisiti di accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica *di cui all'articolo 9, comma 1, lettere a), b), c),*

d), f), h), i) in capo a tutti i componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 8, commi 1 e 2. **(35)**

1 bis. Ai fini del controllo della permanenza del requisito relativo all'ISEE, il valore ISEE del nucleo familiare non deve essere superiore al limite di cui all'articolo 9, comma 1, lettera e), aumentato del 75 per cento. **(97)**

1 ter. L'Ente gestore ha l'obbligo di verificare la permanenza del requisito di accesso di cui all'articolo 9, lettera g) esclusivamente in capo all'assegnatario. **(97)**

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 *nella assegnazione*. **(36)**

1. In caso di decesso dell'assegnatario o di suo abbandono dell'alloggio, i componenti del nucleo familiare originario o ampliato, purché stabilmente conviventi, hanno diritto al subentro nell'assegnazione secondo l'ordine di cui all'articolo 8, comma 1. **(98)**

2. In caso di separazione legale, di nullità, di annullamento, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, subentra nell'assegnazione il coniuge a favore del quale il diritto di abitazione nella casa coniugale sia stato definito consensualmente tra le parti oppure sia stato attribuito dal giudice. La medesima disposizione si applica, per quanto compatibile, anche nelle ipotesi di scioglimento dell'unione civile di cui all'articolo 1, commi da 22 a 26, della legge n. 76/2016 o di cessazione della stabile convivenza delle coppie costituite ai sensi dell'articolo 1, comma 36, della legge n. 76/2016. **(99)**

2 bis. Nei casi di decadenza dell'assegnatario ai sensi dell'articolo 27, comma 4 bis, gli altri componenti del nucleo familiare non perdono il diritto di abitazione e subentrano nell'assegnazione ai sensi del comma 1. **(100)**

3. Ai fini del subentro l'Ente Gestore verifica i requisiti per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui all'articolo 17, commi 1 e 1 bis, per tutti i componenti del nucleo familiare. **(101)**

3 bis. Ai fini del subentro l'Ente Gestore verifica altresì il requisito per la permanenza negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui all'articolo 17, comma 1 ter, esclusivamente in capo a colui che richiede il subentro. **(37)**

4. Nel caso in cui *anche uno solo dei componenti del nucleo familiare non* risulti in possesso dei requisiti di *cui all'articolo 17, commi 1 e 1 bis,* 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 *ottenere il subentro,* notificando il provvedimento di diniego all'interessato. **(38)**

4 bis. Avverso il provvedimento di cui al comma 4, entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica, può essere presentato ricorso all'Autorità Regionale per le Opposizioni, di cui all'articolo 12, che si esprime nei successivi 60 giorni. **(39)**

4 ter. Nel caso in cui il soggetto che richiede il subentro non risulti in possesso del requisito di cui all'articolo 17 comma 1 ter, gli altri componenti del nucleo familiare non perdono il diritto a subentrare secondo l'ordine di cui all'articolo 8 comma 1. **(102)**

5. **(103)**

6. La convivenza nello stesso nucleo familiare, ai fini di quanto stabilito dal *comma 1*, è da dimostrare attraverso la residenza anagrafica presso l'alloggio interessato. **(104)**

7. **(105)**

Articolo 20

Coabitazione finalizzata all'assistenza.

1. E' ammessa la coabitazione finalizzata all'assistenza *o al tutoraggio* dei componenti del nucleo familiare assegnatario che risultino invalidi, non autosufficienti o in *condizione di disabilità* con necessità di assistenza continuativa o con durata definita, previa comunicazione, *rinnovata biennalmente*, corredata da certificazione dell'ASL o struttura pubblica competente, da parte dell'assegnatario. **(106)**

1 bis. È ammessa, altresì, la coabitazione finalizzata all'assistenza di un parente non facente parte del nucleo familiare, che risulti invalido, non autosufficiente o in condizione di disabilità, con necessità di assistenza continuativa o con durata definita, previa comunicazione, rinnovata biennalmente, corredata da certificazione dell'ASL o struttura pubblica competente, da parte dell'assegnatario. **(107)**

2. La residenza a titolo di coabitazione di cui al presente articolo non dà diritto all'ampliamento ai sensi dell'articolo 8, comma 2, né al subentro ai sensi dell'articolo 19. **(108)**

3. In caso di accertata cessazione delle condizioni di cui al presente articolo, l'Ente gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro trenta giorni dalla ricezione della diffida. L'inottemperanza alla diffida comporta la decadenza dall'assegnazione. **(109)**

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 *6*, 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. **(40)**

2. La residenza a titolo di ospitalità temporanea nell'alloggio non dà diritto all'ampliamento ai sensi dell'articolo 8, comma 2, né al subentro ai sensi dell'articolo 19. **(110)**

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 *la* presenza di sentenza passata in giudicato nel caso di separazione giudiziale o di separazione omologata nel caso di separazione consensuale. **(41)**

4. In tutti gli altri casi l'ospitalità temporanea di cui al comma 1 comporta un aumento delle quote servizi.

4 bis. In caso di accertata violazione delle disposizioni di cui al presente articolo, l'Ente gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro trenta giorni dalla ricezione della diffida. L'inottemperanza alla diffida comporta la decadenza dall'assegnazione. **(111)**

Art. 22 **(42)**

Criteri per la determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente Regolamento è calcolato dagli Enti Gestori quale somma di una quota oggettiva, determinata in funzione delle caratteristiche degli alloggi, e di una quota soggettiva, determinata in funzione del valore ISEE del nucleo familiare degli assegnatari.

2. La quota annuale 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 0,314.

3. La quota annuale del canone di locazione che esprime la situazione economica del nucleo familiare dell'assegnatario si ottiene elevando a 1,6 il valore dell'ISEE e moltiplicando il risultato per 0,00024.

4. Il canone annuo di locazione, che non può superare il dodici per cento del valore dell'ISEE, non può comunque essere inferiore ai seguenti importi:

a) per ISEE inferiori a euro 1.500,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 3,00, nel limite massimo di euro 288,00;

b) per ISEE tra euro 1.500,00 e 3.000,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 3,60, nel limite massimo dell'importo risultante dal prodotto tra il

dodici per cento del valore dell'ISEE e 1,6;

c) per ISEE superiori a euro 3.000,00, al prodotto tra i metri quadrati di superficie catastale dell'alloggio e il valore di euro 4,20, nel limite massimo dell'importo risultante dal prodotto tra il dodici per cento del valore dell'ISEE e 1,6.

5. In ogni caso, il canone annuo di locazione non può essere inferiore a euro 180,00 e non può superare il valore calcolato ai sensi del comma 11.

6. Fermo restando il limite minimo inderogabile di euro 180,00, il canone di locazione è ridotto del quindici per cento, per i nuclei familiari composti da una sola persona, e del dieci per cento, per i nuclei familiari in cui uno o più componenti si trovino in condizione di disabilità media o grave o di non autosufficienza ai sensi dell'Allegato 3 del DPCM 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)), certificata da struttura pubblica. Le due riduzioni non sono cumulabili.

7. Gli Enti Gestori provvedono, con cadenza biennale, all'aggiornamento del canone di locazione sulla base delle condizioni economiche dell'assegnatario risultanti dall'ISEE.

8. Gli assegnatari sono tenuti a consegnare agli Enti Gestori l'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità e ogni altra documentazione necessaria per la determinazione del canone di locazione entro il 30 giugno di ogni biennio.

9. Nei casi in cui il pagamento del trattamento di fine rapporto o di indennità conseguite, anche in forma assicurativa, a titolo di risarcimento di danni all'assegnatario o a un componente del nucleo familiare abbia contribuito ad aumentare il valore dell'ISEE in corso di validità, l'assegnatario ha la facoltà di richiedere con apposita istanza, corredata da idonea documentazione, che l'Ente Gestore consideri l'ISEE dell'anno precedente, ai fini del calcolo del canone di locazione e della verifica del requisito di permanenza di cui all'articolo 17, comma 1 bis. **(112)**

10. Nei casi di intervenuta riduzione del valore ISEE, l'importo del canone è aggiornato dall'Ente gestore, su istanza di parte corredata dall'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità, a decorrere dal mese successivo alla data di presentazione dell'istanza stessa.

11. Agli assegnatari che non rispettano l'obbligo di consegna della documentazione di cui al comma 8 è applicato un canone annuo pari a tre volte la quota determinata secondo i criteri e con le modalità previste dall'Allegato A) al presente Regolamento.

12. All'atto della consegna, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione in corso di validità tardivamente prodotta dall'assegnatario, a decorrere dal mese successivo alla data di presentazione della documentazione. **(113)**

13. La mancata consegna della documentazione di cui al comma 8 protratta per due bienni consecutivi determina la decadenza dall'assegnazione di cui all'articolo 27, comma 3, lettere i) e j). **(114)**

14. La Giunta Regionale può effettuare eventuali aggiornamenti dei criteri di determinazione dei canoni, sulla base del monitoraggio biennale dell'Osservatorio Regionale sulla Casa.

14 bis. I proventi derivanti dai canoni di locazione sono destinati, in tutto o in parte, alla manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, riservando obbligatoriamente a tale finalità almeno tutti i maggiori proventi derivanti dall'applicazione della disciplina di cui al presente articolo. **(115)**

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, su istanza motivata dell'interessato, l'Ente Gestore rateizza le somme dovute fino a un massimo di 120 rate mensili. **(43)**

4 bis. L'importo della rata mensile del piano di ammortamento del debito pregresso non può essere inferiore a euro 25,00. **(44)**

4 ter. E' facoltà degli enti gestori ricalcolare la morosità, tenendo conto del reddito effettivo degli assegnatari, anche con riferimento agli anni pregressi. **(45)**

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 *a tutela* 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. **(46)**

2. Gli Enti Gestori anche attraverso idonei gestori sociali e percorsi guidati di progettazione partecipata promuovono e favoriscono servizi abitativi collaborativi attraverso l'autogestione, da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni per migliorare la coesione sociale, creare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e condivisione di spazi e attività. **(47)**

3. *Per la progettazione e la gestione del sistema servizi,* 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. **(48)**

4. Gli enti gestori favoriscono altresì la gestione di servizi finalizzati all'inclusione sociale da parte di associazioni, cooperative o imprese sociali cui affidare l'uso di spazi comuni del patrimonio ERP, previa apposita convenzione. In sede di Osservatorio Regionale sulla Casa sono definiti regolamenti attuativi da adottare a cura degli Enti Gestori. **(49)**

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 il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito di uno stesso territorio comunale o tra Comuni diversi. **(50)**

1 bis) Nel caso di alloggi di proprietà dell'ACER, va acquisito formale assenso del Comune o dei Comuni di riferimento. **(51)**

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, *al di fuori dei programmi di mobilità di cui al comma 1,* su richiesta motivata degli assegnatari interessati o d'ufficio. **(116)**

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 delle* condizioni sociali e di disagio nel nucleo familiare. **(52)**

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. **(53)**

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 *che si esprime entro 60 giorni*. **(54)**

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 *cui all'articolo 17*, 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. **(55)**

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 *e notificato*, nei confronti del nucleo familiare assegnatario qualora lo stesso: **(56)**

a. non abbia trasferito la residenza ed occupato stabilmente l'alloggio assegnato, senza giustificati motivi, *nei termini previsti dal comma 7 dell'articolo 15*, prorogabili una sola volta o abbia rinunciato all'alloggio assegnato *al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 15, comma 3*; **(57)**

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 *o per documentati motivi lavorativi il termine sopra indicato è prorogato di ulteriori sei mesi. Ulteriori proroghe, di durata non superiore a 9 mesi, possono essere concesse solo in caso di documentati motivi socio-sanitari*; **(117)**

c. sia responsabile di aver contravvenuto alle disposizioni previste dal contratto di locazione; **(118)**

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 *quanto previsto dall'articolo 23, ferma la necessità di una comunicazione formale da parte dell'Ente Gestore*; **(119)**

f. abbia perduto i requisiti *di cui all'articolo 17, comma 1*; **(58)**

g) abbia superato il limite ISEE di cui all'articolo 17, comma 1 bis, per due bienni consecutivi; **(59)**

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.

i) non abbia consegnato, per due bienni consecutivi, la documentazione di cui al comma 8 dell'articolo 22; **(120)**

j) non abbia consegnato per un biennio la documentazione di cui al comma 8 dell'articolo 22 e per il biennio successivo abbia superato il limite ISEE di cui all'articolo 17, comma 1 bis, o viceversa; **(120)**

k) abbia fornito dichiarazioni mendaci per ottenere l'ampliamento del nucleo familiare ai sensi dell'articolo 8, comma 4; **(120)**

l) non abbia ottemperato alla diffida di cui agli articoli 20, comma 3, e 21, comma 5. **(120)**

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. **(121)**

4 bis. È dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica nei confronti dell'assegnatario che abbia perduto il requisito di cui all'articolo 17, comma 1 ter. La decadenza è altresì dichiarata nei confronti dell'assegnatario autore di delitti di violenza domestica ai sensi dell'articolo 3 bis, del Decreto-Legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province), convertito con modifiche dalla Legge 15 ottobre 2013, n. 119. In tali casi per gli altri componenti del nucleo familiare si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19, comma 2 bis. **(122)**

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. **(123)**

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.

7 bis. Avverso il provvedimento di decadenza dall'assegnazione, entro il termine di 30 giorni dalla data di notifica può essere presentato ricorso all'Autorità Regionale per le Opposizioni, di cui all'articolo 12, che si esprime nei successivi 60 giorni. **(60)**

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'indennità calcolata* sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento e di tutte le spese per l'eventuale ripristino dell'alloggio consegnato. **(124)**

Articolo 28 **(61)**

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. **(65)**

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

5. Hanno titolo all'acquisto dell'alloggio ERP l'assegnatario e i componenti del proprio nucleo familiare, individuati all'articolo 8 i quali conducano lo stesso a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni, delle sanzioni, delle quote servizi e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte di uno dei componenti del nucleo familiare è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario. **(66)**

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 *all'articolo 17 del* presente Regolamento, che risultano in regola con la corresponsione dei canoni, *delle eventuali 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%). **(67)**

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 eventuali 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. **(68)**

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 *eventualmente sostenute dall'assegnatario*. 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. **(69)**

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 che sugli immobili posti in vendita l'Ente proprietario abbia effettuato interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione, di efficientamento energetico e/o adeguamento sismico nei cinque anni precedenti il rogito di trasferimento, il prezzo di vendita degli alloggi ERP, calcolato ai sensi dei commi precedenti, è aumentato dei costi sostenuti dall'Ente proprietario per i suddetti interventi, obbligatoriamente documentati. Non devono intendersi compresi nella fattispecie tutti gli interventi manutentivi relativi agli elementi essenziali afferenti all'abitabilità dell'alloggio, l'adeguamento a norme obbligatorie o di manutenzione ordinaria, anche se riconosciuti necessari dagli Enti Gestori già prima dell'adozione dei Piani Vendita e che si sono protratti nel tempo per mancanza di finanziamenti o di risorse. **(70)**

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 7*, 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. **(71)**

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 *persone con disabilità ai sensi dell'Allegato 3 del DPCM n. 159/2013*, e nel caso in cui non sia disponibile un alloggio libero, l'assegnatario continua ad usufruire dell'alloggio già assegnatogli. **(62)**

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 *cui all'articolo 17*. **(63)**

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, ne' 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 rivalutato 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%) *(articolo 55 Legge Regionale 30 gennaio 2008, n. 1)*. **(72)**

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 Comune territorialmente competente, al di fuori dei casi previsti dall'articolo 33, dispone con *proprio provvedimento* il rilascio degli alloggi di ERP occupati senza titolo. **(73)**

3. **(64)**

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 Edilizia Residenziale Pubblica*; **(74)**

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 *il 31 marzo 2021* con istanza di regolarizzazione indirizzata all'Ente Gestore. **(75)**

2. Il nucleo familiare, al fine di ottenere l'assegnazione *in sanatoria* dell'alloggio, deve: **(76)**

a. dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'articolo 9, comma 1 *ad eccezione di quelli previsti alla lettera e)*; **(77)**

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. **(78)**

e bis) dimostrare per il nucleo familiare, sia di avere avuto un reddito convenzionale contenuto nei limiti previsti dalla normativa vigente al momento dell'occupazione, sia di avere un ISEE non superiore ad euro 22.500,00 al momento dell'assegnazione in sanatoria. **(79)**

2 bis. Ai fini dell'assegnazione in sanatoria non si tiene conto delle previsioni di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 6 del presente regolamento, fermo restando la possibilità di attivare in seguito le procedure di cui all'articolo articolo 26. **(80)**

2 ter. Il procedimento di cui ai precedenti commi si perfeziona entro il 30 settembre 2021 per quanto di competenza dell'Ente Gestore e nei successivi 30 giorni con provvedimento del Comune notificato alla parte interessata, previo parere della Commissione Provinciale di cui all'articolo 34 comma 2 del presente Regolamento che, per questa sola materia, si esprime in base ai criteri del presente regolamento. **(81)**

2 quater. Avverso al provvedimento di cui al comma 2 bis può essere proposto, entro 30 giorni dalla notifica, ricorso all'Autorità regionale di cui all'articolo 12 che si esprime entro i successivi 60 giorni. **(82)**

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, *previo parere della Commissione Provinciale di cui all'articolo 34 comma 2 del presente Regolamento e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2021.* **(83)**

3 bis. Avverso al provvedimento di cui al comma 3 può essere proposto, entro 30 giorni dalla notifica, ricorso all'Autorità regionale di cui all'art. 12 che si esprime entro i successivi 60 giorni. **(84)**

4. Gli Enti Gestori provvederanno direttamente a inserire nell'anagrafe dell'utenza gli assegnatari regolarizzati con i relativi nuclei familiari.

Art. 34 **(85)**

Norme transitorie

1. Le presenti norme non si applicano per i Bandi di concorso da avviare e/o in corso di espletamento purché le graduatorie definitive siano approvate entro il 31 dicembre 2021. **(86)**

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

2 bis. Le procedure di regolarizzazione delle occupazioni improprie di alloggi Erp ancora pendenti al 01 gennaio 2022 si concludono secondo la disciplina vigente al momento di presentazione delle istanze, senza il parere preventivo delle Commissioni Provinciali di cui al comma 2. **(87)**

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

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

5. A partire dal 01 gennaio 2022 fino al 31 dicembre 2024, il canone di locazione degli alloggi di cui al presente Regolamento dovrà essere calcolato dagli Enti Gestori sulla base dell'ultima condizione reddituale accertata ai sensi della L.R. 19/97, con riferimento a redditi percepiti non antecedentemente al 2018. **(88)**

5 bis Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 8, comma 2, fatta salva la verifica dei requisiti di permanenza di cui all'articolo 17, si ha ampliamento del nucleo familiare in favore dei familiari in linea retta dell'assegnatario che, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, abbiano maturato un periodo di stabile convivenza di almeno due anni e in favore degli altri soggetti che, alla stessa data, abbiano maturato un periodo di stabile convivenza di almeno cinque anni. La convivenza nello stesso nucleo familiare si dimostra attraverso la residenza anagrafica presso l'alloggio interessato. **(125)**

5 ter Solo per l'annualità 2025, in caso di consegna tardiva dell'attestazione ISEE entro il 31 agosto 2025, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione prodotta dall'assegnatario e provvedono ad effettuare i dovuti conguagli per l'intera annualità, fermo restando quanto previsto dal comma 5 quater per il biennio 2025-2026. **(125)**

5 quater Nelle more del monitoraggio di cui all'articolo 22, comma 14, a partire dal 01 gennaio 2025, solo per il primo biennio, qualora i criteri di calcolo dei canoni di locazione di cui all'articolo 22 determinino un aumento rispetto all'ultimo canone applicato prima del 01 gennaio 2025, gli Enti Gestori applicano il cinquanta per cento dell'aumento, fermo restando il limite minimo del canone di cui al comma 5 dell'articolo 22, e provvedono ad effettuare i dovuti conguagli per l'intera annualità. In caso di consegna tardiva dell'attestazione ISEE entro il 31 agosto 2025, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione prodotta dall'assegnatario, applicano il cinquanta per cento dell'eventuale aumento e provvedono ad effettuare i dovuti conguagli per l'intera annualità, anche ai sensi del comma 5 ter. In caso di consegna tardiva dell'attestazione ISEE dopo il 31 agosto 2025, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione prodotta dall'assegnatario e applicano il cinquanta per cento dell'eventuale aumento a decorrere dal mese successivo alla data di presentazione, ma non effettuano alcun conguaglio. In caso di mancata consegna dell'attestazione ISEE, non si applica alcuna riduzione del canone. **(125)**

5 quinquies In fase di prima applicazione, ai fini dell'emanazione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione di cui agli articoli 22, comma 13 e 27, comma 3, lettere g), i) e j), il primo biennio decorre dal 30 giugno 2026. **(125)**

5 sexies I soggetti che abbiano perso la qualifica di assegnatario ai sensi dell'abrogato articolo 28 o della normativa previgente possono richiedere la revoca del provvedimento di decadenza, qualora consegnino agli Enti Gestori, entro il 30 giugno 2030, un'attestazione ISEE ordinaria o corrente in corso di validità, il cui valore non sia superiore al limite di cui all'articolo 17, comma 1 bis. La mancata consegna della suddetta attestazione 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 risoluzione del contratto. **(125)**

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 rispettivamente dal 01 gennaio 2022 e in data 01 gennaio 2025, fatto salvo quanto previsto dai commi 8 e 9 dell'articolo 22, le cui disposizioni entrano in vigore il 01 gennaio 2024. **(89)**

3. I decreti attuativi indicati nel presente regolamento debbono essere emanati *entro il 30 settembre 2021.* **(90)**

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

ALLEGATO A)

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, 21 e 24* 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. **(91)**

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.

11 bis. Per gli alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è abbattuto nella misura del 50 per cento. **(92)**

Note

(1) Indice modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera ll) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(2) Indice modificato dall'articolo 1, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(3) Lettera modificata dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(4) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito dall'articolo 1, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(5) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 2, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 ed in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera b), punti 1) e 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(6) Lettera modificata dall'articolo 3, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(7) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(8) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punti 1), 2) e 3) del regolamento regionale 7 agosto 2023, n. 1.

(9) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punto 4) del regolamento regionale 7 agosto 2023, n. 1.

(10) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(11) Alinea modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera e) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(12) Comma sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera f), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(13) Alinea modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera f), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(14) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera f), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(15) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera f), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(16) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera f), punto 5) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(17) Comma sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera g) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(18) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 5, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 ed in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera h) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(19) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 6, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 ed in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera i), punti 1), 2), 3) e 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(20) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 7, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(21) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 8, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 ed in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera i), punti 1) e 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(22) Comma sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(23) Comma aggiunto dall'articolo 10, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(24) Comma modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(25) Comma sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera e) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(26) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera m), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 e in seguito modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punto 1) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(27) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera a), punto 2) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(28) Comma dapprima sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera m), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito modificato dall'articolo 9, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(29) Periodo aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera m), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(30) Comma sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera m), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(31) Comma dapprima modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera n), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito integralmente sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(32) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera n), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(33) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 12, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 ed in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera o) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(34) Rubrica modificata dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera p), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito dall'articolo 13, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(35) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera p), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 13, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(36) Rubrica modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera q), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(37) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera q), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera e) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(38) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera q), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 14, comma 1, lettera f) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(39) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera q), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(40) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera r) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(41) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera r) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(42) Articolo integralmente sostituito dall'articolo 1, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2; in precedenza il presente articolo era stato modificato dai regolamenti regionali 30 novembre 2020, n. 12 e 29 dicembre 2022, n. 13.

(43) Comma sostituito dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera t), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 2, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(44) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera t), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito così sostituito dall'articolo 2, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(45) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera t), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(46) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera u), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(47) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera u), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(48) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera u), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(49) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera u), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(50) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera v), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(51) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera v), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(52) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera z), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(53) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera z), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 18, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(54) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera z), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(55) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 19, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(56) Alinea modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 19, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(57) Lettera modificata dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 19, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(58) Lettera modificata dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 19, comma 1, lettera g) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(59) Lettera sostituita dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 5) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 ed in seguito dall'articolo 19, comma 1, lettera h) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(60) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera aa), punto 6) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(61) Articolo abrogato dall'articolo 20, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2 in precedenza già modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera bb), punti 1), 2) e 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(62) Comma modificato dall'articolo 21, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(63) Comma modificato dall'articolo 21, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(64) Comma abrogato dall'articolo 22, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(65) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera b), punto 1) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(66) Comma sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(67) Comma modificato dapprima dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito dall'articolo 20, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(68) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(69) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(70) Comma sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 5) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(71) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 6) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(72) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera cc), punto 7) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(73) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera dd) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(74) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera ee) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(75) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(76) Alinea modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(77) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 3) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(78) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 4) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(79) Lettera aggiunta dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 5) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(80) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 6) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(81) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 6) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(82) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 6) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(83) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera ff), punto 7) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(84) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera c), punto 1) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(85) Articolo sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera gg) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(86) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera d), punto 1) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(87) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera d), punto 2) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7.

(88) Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera d), punto 3) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7 ed in seguito modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 29 dicembre 2022, n. 13 e dall'articolo 3, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(89) Comma dapprima sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera hh), punto 1) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12 in seguito modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 28 giugno 2021, n. 5, dall'articolo 1, comma 1, lettera e), punto 1) del regolamento regionale 30 dicembre 2021, n. 7, dall'articolo 1, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 29 dicembre 2022, n. 13 ed infine dall'articolo 4, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(90) Comma modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera hh), punto 2) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(91) Punto modificato dall'articolo 5, comma 1 del regolamento regionale 29 dicembre 2023, n. 2.

(92) Punto aggiunto dall'articolo 1, comma 1, lettera ii) del regolamento regionale 30 novembre 2020, n. 12.

(93) Rubrica sostituita dall'articolo 4, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(94) Comma modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(95) Comma aggiunto dall'articolo 10, comma 1, lettera f) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(96) Comma modificato dall'articolo 11, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(97) Comma aggiunto dall'articolo 13, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(98) Comma sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(99) Comma sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(100) Comma aggiunto dall'articolo 14, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(101) Comma sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(102) Comma aggiunto dall'articolo 14, comma 1, lettera g) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(103) Comma abrogato dall'articolo 14, comma 1, lettera h) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(104) Comma modificato dall'articolo 14, comma 1, lettera i) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(105) Comma abrogato dall'articolo 14, comma 1, lettera j) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(106) Comma modificato dall'articolo 15, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(107) Comma aggiunto dall'articolo 15, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(108) Comma sostituito dall'articolo 15, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(109) Comma sostituito dall'articolo 15, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(110) Comma sostituito dall'articolo 16, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(111) Comma aggiunto dall'articolo 16, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(112) Comma modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(113) Comma modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera b) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(114) Comma modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera c) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(115) Comma modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(116) Comma modificato dall'articolo 18, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(117) Lettera modificata dall'articolo 19, comma 1, lettera d) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(118) Lettera modificata dall'articolo 19, comma 1, lettera e) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(119) Lettera modificata dall'articolo 19, comma 1, lettera f) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(120) Lettera aggiunta dall'articolo 19, comma 1, lettera i) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(121) Comma modificato dall'articolo 19, comma 1, lettera j) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(122) Comma aggiunto dall'articolo 19, comma 1, lettera k) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(123) Comma modificato dall'articolo 19, comma 1, lettera l) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(124) Comma modificato dall'articolo 19, comma 1, lettera m) del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(125) Comma aggiunto dall'articolo 23, comma 1 del regolamento regionale 1 luglio 2025, n. 2.

(126) Lettera modificata dall'articolo 1, comma 1, lettera a) del regolamento regionale 12 maggio 2026, n. 1.