

*Giunta Regionale della Campania
Ufficio Legislativo del Presidente*

GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA
Uffici di Diretta Collaborazione del Presidente
GABINETTO

Prot.2025 - 0003671 /UDCP/GAB/UL del 20/02/2025 U

Fascicolo:INTERROGAZIONI -

Al Direttore Generale Attività Legislativa
del Consiglio Regionale della Campania
protocollo.dg.legislativa@cr.campania.it

Oggetto: Interrogazione consiliare a risposta scritta di cui al R.G. n. 980 concernente
"DGR n. 812/2023 - Approvazione Regolamento Regionale della nuova disciplina per
l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di
Edilizia Residenziale Pubblica".

In ordine alla interrogazione scritta in oggetto a firma del Consigliere regionale Severino
Nappi, ad integrazione di quanto già inoltrato, si trasmettono gli ulteriori elementi di risposta della
Direzione Generale per il Governo del Territorio.

MP

Il Dirigente dell'Ufficio II
Avv. Rossella Imperatore

Documento firmato da:
ROSSELLA IMPERATORE
20.02.2025 09:48:51 UTC



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale Governo del Territorio

All'Assessore al Governo del Territorio
arch. Bruno Discepolo
assessore.discepolo@regione.campania.it

All'Ufficio Legislativo del Presidente G.R.C.
Legislativo.presidente@regione.campania.it

OGGETTO: Interrogazione a risposta scritta a firma del Consigliere regionale Severino Nappi (Lega Campania) - R.G. n. 980 - concernente "DGR n. 812/2023 - Approvazione Regolamento Regionale della nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica".

In riferimento all'interrogazione indicata in oggetto, si rappresenta quanto segue:

In ordine alla legittimità del regolamento regionale n. 11/2019 avente ad oggetto la "Nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica" approvato con delibera di Giunta regionale n. 485 del 08/10/2019, in attuazione dell'articolo 3, comma 4, lettere b) e c) della legge regionale n. 1 del 2016, si precisa che il citato Regolamento 11/2019, emanato dal Presidente della Giunta regionale e pubblicato sul BURC n. 64 del 28 ottobre 2019, è entrato in vigore il 29 ottobre 2019, salvo quanto previsto per le disposizioni di cui agli artt. 11 e 22; in particolare per l'art. 22 recante la disciplina dei canoni di locazione, è stata disposta l'entrata in vigore in data 01/01/2025.

Il Regolamento 11/2019 "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, [...] 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."

L'art. 3 comma 4 lett. b) e c) 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, ha, infatti, autorizzato la Giunta regionale a "disciplinare con propri regolamenti il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo e a riordinare gli IACP, anche mediante liquidazione degli stessi, nell'osservanza delle seguenti norme regolatrici della materia: [...]
b) riordino istituzionale e organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, in base ai principi di contenimento della spesa pubblica, efficienza, semplificazione amministrativa e armonizzazione contabile, con facoltà di revisione della disciplina economica dei canoni di locazione, delle condizioni e dei termini per la assegnazione e per l'affidamento degli immobili;



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

Si precisa che **dalla data di entrata in vigore del Regolamento 11/2019 sono abrogate le leggi regionali 2 luglio 1997, n. 18** (Nuova disciplina per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia residenziale pubblica), **14 agosto 1997, n. 19** (Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e **12 dicembre 2003, n. 24** (Agevolazione per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari).

In merito alla richiesta inerente ai criteri del calcolo dei canoni di locazione degli alloggi ERP si sottolinea preliminarmente che la precedente disciplina risale alla legge regionale n. 19 del 1997. L'attuazione della nuova disciplina, introdotta dal Regolamento 11/2019, è stata rinviata a causa della pandemia da Covid 19 e solo a dicembre 2023, con Delibera di Giunta regionale n. 812 del 29/12/2023 è stata disposta l'entrata in vigore dei nuovi criteri a partire dal 1° gennaio 2025.

La riforma, condivisa all'unanimità da tutti i componenti dell'Osservatorio Regionale sulla Casa (Regione, Comuni capoluogo di provincia, ACER, ANCI, ACI e organizzazioni sindacali più rappresentative a livello regionale), si pone l'obiettivo di aggiornare e modernizzare, dopo quasi 30 anni, i criteri di calcolo del canone di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La riforma si fonda su due principi innovativi:

1. **commisurare l'importo del canone sia alle condizioni oggettive dell'alloggio, sia alla situazione economica della famiglia;**
2. **utilizzare l'ISEE al posto del reddito convenzionale**, per determinare la quota soggettiva del canone, alla stregua di tutte le misure sociali disciplinate dalle norme nazionali.

L'ISEE è universalmente utilizzato da anni per la determinazione di tutte le misure di sostegno alle fasce deboli della popolazione e rappresenta un parametro più equo ed efficiente del reddito convenzionale, in quanto, non solo tiene conto del patrimonio mobiliare, che comprende, com'è noto, tutti i beni finanziari del nucleo familiare, come depositi bancari, azioni e obbligazioni, ma, al contempo, utilizza dei parametri di equivalenza legati al numero di componenti il nucleo familiare ed alla presenza di componenti disabili, di gran lunga più favorevoli rispetto al reddito convenzionale fin qui utilizzato.

A fronte, poi, dei paventati *"aumenti spropositati, che in alcuni casi si sono addirittura quadruplicati"* di cui purtroppo, nella interrogazione in oggetto, non si riportano esempi concreti ed importi reali, che avrebbero aiutato a comprendere la dimensione effettiva dell'impatto; si tenga altresì presente che, a causa della proroga di cinque anni per l'entrata in vigore della riforma, i canoni sono quasi sempre rimasti bloccati ai redditi dichiarati nel 2018 senza alcun aggiornamento rispetto ad eventuali miglioramenti delle condizioni reddituali del nucleo familiare.

Di seguito, quindi, si illustrano nel dettaglio i criteri di calcolo previsti dalla nuova disciplina e tutte le misure di mitigazione introdotte a favore degli assegnatari.

La quota soggettiva segue un andamento esponenziale che assicura la progressività degli importi, per cui, ad esempio, per un ISEE di 3.000 euro la quota soggettiva è pari a 7,32 euro al mese, fino a 96,11 euro al mese per ISEE di 15.000 euro, corrispondenti all'attuale limite per l'accesso all'ERP in Campania.



Inoltre, in caso di aumento contingente dell'ISEE a causa del pagamento del TFR, si può chiedere di considerare l'ISEE dell'anno precedente e, in caso di riduzione della situazione economica, si può far valere il nuovo valore ISEE dal mese successivo alla data di presentazione della relativa attestazione.

La quota oggettiva è parametrata alle caratteristiche degli alloggi (dimensione, categoria catastale, anno di costruzione, stato di manutenzione, ubicazione, etc.) in modo che il canone tenga conto anche del livello qualitativo dell'alloggio assegnato. Ad esempio, per alloggi in stato manutentivo scadente si applica una riduzione della quota oggettiva pari al 40%, per alloggi ubicati in zona di degrado si applica un'ulteriore riduzione del 40%, inoltre per gli alloggi costruiti con la tecnica della prefabbricazione pesante si applica un'ulteriore riduzione del 50%.

La riforma introduce anche un limite massimo, indipendente dalla situazione economica, per tutelare i conduttori di alloggi con gravi carenze oggettive.

Il canone annuale (somma della quota soggettiva e oggettiva) **non può, comunque, mai superare il 12% dell'ISEE**, per cui, ad esempio, per un ISEE pari a 5.000 euro si paga al massimo 50 euro al mese, fino a 150 euro al mese per ISEE pari a 15.000 euro, corrispondente all'attuale limite per l'accesso all'ERP in Campania.

Pertanto, qualora il canone calcolato risulti superiore a 150 euro al mese, vuol dire che l'assegnatario ha un ISEE superiore a 15.000 euro oppure non ha ancora consegnato l'ISEE; in quest'ultimo caso il problema si risolverà con la presentazione tardiva dell'ISEE, in quanto l'Ente Gestore ricalcolerà i canoni anche per i mesi arretrati.

Inoltre, considerato che la normativa nazionale relativa all'ISEE non prevede alcun abbattimento per i nuclei familiari monocomponenti, la riforma regionale stabilisce che, in caso di nucleo familiare composto da una sola persona, il canone annuale è ridotto del 15%; analogamente, in caso di nucleo familiare in cui sia presente un soggetto in condizione di disabilità, il canone annuale è ridotto del 10%. Infine, la riforma ha stabilito un canone minimo di 15 euro al mese che rappresenta uno dei valori più bassi riscontrati fra le normative regionali in materia di ERP. A titolo di esempio l'art. 30 comma 3 della Legge della regione Puglia 7 aprile 2014 n. 10 prevede che il canone mensile non possa essere inferiore a 25 euro, mentre la Tabella 1 del Regolamento della regione Veneto 4 del 10 agosto 2018 e ss.mm.ii. prevede che il canone mensile non possa essere inferiore a 40 euro.

Come ampiamente argomentato, quindi, la riforma introduce criteri di calcolo più equi, temperando correttamente sia le condizioni economiche degli assegnatari che la dimensione e lo stato degli alloggi, e minimizzando gli effetti di eventuali aggravii attraverso il tetto massimo del 12% dell'ISEE e gli ulteriori sgravi per i nuclei più svantaggiati.

Resta fermo che, ai sensi del comma 14 dell'art. 22, l'Osservatorio regionale sulla casa monitorerà costantemente gli effetti della riforma dei canoni, provvedendo a proporre alla Giunta regionale eventuali aggiornamenti dei criteri di determinazione degli stessi qualora ritenuti necessari.

In merito ai rilievi formulati in ordine all'ACER si rimanda alla relazione prot. n. 78500 del 14/02/2025, trasmessa dall'ACER e qui allegata, unitamente alla nota di accompagnamento alle bollette, nella quale si può riscontrare che non risponde al vero quanto segnalato nell'interrogazione che "l'ACER, nelle proprie note di comunicazione ai conduttori ...ha già espressamente dichiarato che la mancata ottemperanza – oltre che alla consegna del documento ISEE – al pagamento del nuovo



canone comporterà l'immediato avvio di azioni giudiziarie per il rilascio forzato dell'immobile detenuto".

Infine, in merito alla manutenzione degli alloggi, si evidenzia che sia nella passata che nell'attuale legislatura, questa Giunta Regionale ha varato le più consistenti misure degli ultimi 20 anni per favorire l'incremento e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e dell'ACER, programmando complessivamente oltre 600 milioni di euro di finanziamenti in un articolato ed innovativo Piano per l'Abitare Sostenibile, nel quale è possibile inquadrare a buon diritto anche la riforma dei canoni, che, a regime, garantirà la sostenibilità economica della manutenzione del patrimonio. A questo proposito, va evidenziato che nel corso degli anni, la scarsità dei proventi da canoni, dovuta ad un sistema normativo poco equo, unitamente ad un'endemica morosità, hanno contribuito allo scadimento dell'attività di manutenzione da parte degli enti gestori, per mancanza di fondi, alimentando il generale malcontento degli inquilini e l'ulteriore diffusione della morosità.

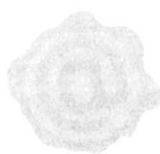
Con l'obiettivo di interrompere questo circolo vizioso ed assicurare la sostenibilità di una doverosa ed adeguata manutenzione, la Regione non solo ha varato la riforma appena entrata in vigore, ma ha anche adottato un piano regionale di sostegno al rientro dalle morosità, mettendo a disposizione degli Enti gestori (Comuni ed ACER) ben 14 milioni di euro per aiutare gli inquilini ERP in arretrato con il pagamento dei canoni ad estinguere la morosità accumulata, attraverso contributi commisurati all'entità del debito ed alle condizioni economiche del nucleo familiare.

Tanto premesso, essendo la riforma pienamente in vigore, l'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi ERP è obbligatoria sia per l'ACER che per i Comuni. Non si ritiene altresì possibile revocare il Regolamento regionale 11/2019 e ss.mm.ii. i cui termini di impugnazione sono peraltro ampiamente decorsi.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e la trasmissione di atti e documenti riferiti all'interrogazione in oggetto.

Il Dirigente STAFF 94

Arch. Donata Vizzino



DONATA VIZZINO
REGIONE
CAMPANIA
DIRIGENTE
14.02.2025 16:14:59
GMT+01:00

Il Direttore Generale
Arch. Alberto Romeo Gentile

Documento
firmato da:
ALBERTO ROMEO
GENTILE
17.02.2025
15:52:24 UTC

Allegati:

Relazione ACER

Bollette

