



Consiglio Regionale della Campania

Al Signor Presidente della Giunta
Regionale della Campania
Via S. Lucia, n. 81
N A P O L I

Consiglio Regionale della Campania

Prot. Gen. 2015.0010116/P
Del 07/09/2015 11 13 42

Al Presidente della IV, I, II e VI
Commissione Consiliare Permanente

Ai Consiglieri Regionali

UD Studi Legislativi e
Servizio Documentazione

S E D E

Oggetto: Proposta di legge “La casa sociale in Campania in un modello di welfare equo, responsabile e sostenibile” (Reg. Gen. n. 49)

Ad iniziativa del Consigliere Alberico Gambino
Depositata in data 27 agosto 2015

IL PRESIDENTE

VISTO l'articolo 98 del Regolamento interno

A S S E G N A

il provvedimento in oggetto a:

IV Commissione Consiliare Permanente per l'esame;

I, II e VI Commissione Consiliare Permanente per il parere.

Le stesse si esprimeranno nei modi e termini previsti dal Regolamento

Napoli, 7 SET. 2015

IL PRESIDENTE



20/11/15
gi. FAIC
24/18/2015
SM

Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Prot. 110/2015 SP/GAMBINO DEL 25 Agosto 2015

Signor Presidente
Consiglio Regionale
SEDE

Oggetto: Art. 96 comma 1° Regolamento funzionamento del Consiglio Regionale. Progetto di legge avente ad oggetto: "La casa sociale in Campania in un modello di welfare equo, responsabile e sostenibile"

Gentile signor Presidente,
trasmetto e deposito, agli atti del Consiglio Regionale, l'allegato Progetto di legge avente ad oggetto "La casa sociale in Campania in un modello di welfare equo, responsabile e sostenibile" redatto ed elaborato ai sensi e per effetto art. 96 Regolamento funzionamento Consiglio Regionale e costituito da:

- a) Relazione descrittiva
- b) Relazione finanziaria
- c) Progetto di legge suddiviso in articoli.

L'occasione è utile per porgere Distinti Saluti

Il Consigliere Regionale
On.le Alberico Gambino

Consiglio Regionale della Campania

Prot. Gen. 2015.0009066/A
Del 27/08/2015 09 21 12
Da CR A SERASS

ATTIVITA' LEG.VA
REG. GEN. N. 29

At

26/07/15
v. Amabile



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

PROGETTO DI LEGGE

**“La casa sociale in Campania in un modello di welfare
equo, responsabile e sostenibile”**

ATTIVITA' LEG.VA
REG. GEN. N. 29



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ALLEGATO A **ELENCO DEGLI IACP**
ALLEGATO B **MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO**
ALLEGATO C **APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE**



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il contesto attuale

I mutamenti del contesto sociale, demografico ed economico campano intervenuti nel corso degli ultimi anni hanno determinato un così profondo cambiamento del fabbisogno di abitazione sociale sul territorio tale da determinare la necessità di una riforma vera e propria del sistema di edilizia pubblica sociale (ERS) che la legge regionale in vigore non era più in grado di garantire.

La crisi economica internazionale ha colpito il nostro paese e il sistema economico campano, determinando il ridimensionamento del tessuto imprenditoriale e produttivo regionale, le cui ripercussioni sono ampiamente visibili nella perdurante crisi occupazionale e lavorativa.

L'incremento della disoccupazione ha inevitabilmente portato alla perdita del potere di acquisto delle famiglie, nonché all'incremento quantitativo dell'area della povertà e all'impoverimento della "classe media"; di conseguenza, il fabbisogno di locazioni a canoni sociali è fortemente cresciuto così come la cosiddetta "fascia grigia" di soggetti non rientranti nella fascia della povertà ma non più in grado di sostenere canoni d'affitto di mercato o mutui ipotecari sull'acquisto dell'abitazione principale.

Pur con elementi di distinguo il modello di gestione dell'ERS si presenta fortemente deficitario anche per fattori interni agli stessi IACP.

Dal punto di vista economico la crescita della morosità (colpevole e non) ha generato perdite rilevanti sia per quanto riguarda la copertura dei costi di gestione, sia per le utenze accollate sempre al soggetto gestore.

Vi sono però altri fattori di rilievo che spiegano l'attuale condizione deficitaria in cui versano molti IACP: inefficienza dettata da burocrazia eccessiva, mancanza di controlli, limitati strumenti per combattere l'abusivismo, inadeguatezza delle tipologie degli alloggi rispetto al fabbisogno in continuo divenire (le previsioni demografiche evidenziano il crescente fabbisogno di alloggi mono e bilocali), mancanza di risorse per le manutenzioni e la messa a norma di alloggi sfitti sono solo alcuni dei fattori endemici di una situazione non più sostenibile.

Molto frequentemente la gestione delle assegnazioni ha avuto un carattere emergenziale, come dimostrano la quantità di assegnazioni in deroga alle graduatorie o le risorse regionali erogate a copertura di deficit di bilanci strutturalmente non sostenibili.

La riforma necessaria

Questo stato di cose determinato da fattori di contesto e da previsioni di ulteriore scarsità di risorse pubbliche rende improcrastinabile una profonda riforma del quadro normativo regionale di riferimento attraverso cui invertire la tendenza in essere e favorire un



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

rilancio del sistema abitativo pubblico regionale, le cui premesse si fondano su una moderna visione della gestione del patrimonio ERS e su una nuova presa di responsabilità delle problematiche sociali di cui il fabbisogno abitativo rappresenta il punto emergente e come tale deve inserirsi definitivamente all'interno degli strumenti di welfare sociale regionale.

Il provvedimento rappresenta dunque una vera riforma del sistema delle politiche abitative in Regione Campania ed esprime un nuovo tassello nel delicato mosaico della riforma del welfare, che supera il concetto di assistenza fine a se stessa, per definire una presa in carico della "persona" e della "famiglia" a partire dal bisogno di trovare una casa, integrandosi con il settore del lavoro e, più in generale, dei servizi sociali.

Il testo elaborato supera e riscrive la normativa vigente (l.r. 18/1997) apportando innovazioni concrete, importanti e coraggiose.

Si introduce la "Mission sociale degli IACP", il cui obiettivo aziendale è la valorizzazione del patrimonio mediante un modello di governance in grado di realizzare una gestione economicamente sostenibile, consentendo una risposta più adeguata al fabbisogno abitativo in Campania.

L'articolato

Nel Titolo I vengono definiti oggetto, finalità e principi generali (Art.1), la definizione del sistema ERS (Art.2) ripartito in Edilizia residenziale pubblica sociale (ERPS) e Edilizia residenziale convenzionata sociale (ERCS) e le funzioni della Regione (Art.3).

Il Titolo II definisce i soggetti dell'edilizia residenziale sociale. Sono illustrate le modalità di ricognizione e l'analisi del fabbisogno abitativo (Art.5) che IACP e comuni del Distretto sociale di competenza svolgono periodicamente, le funzioni dei Comuni (Art.6), le disposizioni in materia di urbanistica (Art.7).

Tra le funzioni dei comuni (Art.6) oltre alla ricognizione dei fabbisogni spetta: la presa in carico mediante i servizi sociali dei nuclei familiari che richiedono alloggi a canone sociale (ERPS) al fine di elaborare un piano individualizzato di azioni volte alla fuoriuscita dall'emergenza abitativa attraverso l'attivazione di azioni di welfare; l'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei beneficiari delle misure di sostegno alla locazione e all'acquisto della prima casa nel mercato privato. I comuni individuano forme di coordinamento a livello di distretto in collaborazione con lo IACP di competenza.

Gli articoli del Capo II (Artt. 8 – 21) definiscono natura, organi funzioni ed attività degli IACP che giuridicamente sono enti pubblici di natura economica, anche se relativamente alla condivisione delle banche dati con altri enti (Inps, Inail, Agenzia delle entrate, ecc...) può operare alla stregua degli enti pubblici onde evitare aggravii di costi e limitazioni nelle attività di incrocio delle informazioni necessarie per i controlli e per la ricognizione puntuale dei fabbisogni abitativi.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Come soggetti gestori (Art. 9) gli IACP possono operare sia sul patrimonio di proprietà, sia su quello di altri enti pubblici come i comuni, sia su quello di soggetti privati (banche, operatori privati) mediante apposite convenzioni.

Il Capo III individua gli altri operatori del sistema ERS (Art. 22), oltre IACP e comuni, ovvero soggetti privati come cooperative e imprese edilizie, fondi immobiliari, operatori del terzo settore che mediante convenzione possano mettere a disposizione del sistema ERS il loro patrimonio invenduto.

Il Titolo III individua le modalità di funzionamento e gestione ERS.

L'Art. 23 stabilisce i principi per l'accesso agli alloggi ERS, per i quali i richiedenti devono risiedere o svolgere attività lavorativa in Campania da almeno cinque anni e non devono essere stati occupanti senza titolo di alloggi ERS nel medesimo periodo.

La residenza concorre alla determinazione del punteggio secondo le indicazioni dettate dal Regolamento regionale.

L'Art. 24 stabilisce tra l'altro che il gestore, in accordo con il proprietario, promuove forme di gestione sociale valorizzando le relazioni tra i residenti e coinvolgendoli nella cura degli spazi condominiali.

A tal fine i comuni favoriscono il coinvolgimento del volontariato, terzo settore, della cooperazione dell'impresa sociale nella gestione degli immobili e dei servizi abitativi di prossimità.

Queste ed altre misure (portierato sociale, apertura di spazi nei quartieri, presidi attivi degli abitanti, impianti di videosorveglianza, concessione di spazi non residenziali a forze dell'ordine, polizia locale) vengono adottate dagli IACP anche al fine di contrastare fenomeni di abusivismo secondo modalità definite dalla Giunta.

L'Art. 25 stabilisce l'ambito di applicazione dei criteri di determinazione dei canoni di locazione e delle spese di gestione del patrimonio ERP.

L'Art. 26 introduce la nuova modalità di assegnazione degli alloggi, superando la logica delle graduatorie a partire dall'offerta di alloggi disponibili all'assegnazione.

Il meccanismo è quello della "call", già molto utilizzato in ambito europeo; il soggetto gestore periodicamente (ogni due mesi) pubblica dei bandi (call, chiamata) indicando gli alloggi disponibili e i possibili destinatari sulla base del mix abitativo pianificato in sede di programmazione annuale.

Vengono così definite graduatorie puntuali per ogni singola assegnazione, attraverso procedure informatizzate e la massima diffusione sul territorio del distretto sociale, garantendo il completamento della procedura con l'assegnazione effettiva entro 60 giorni dalla pubblicazione del bando.

L'ente gestore ed il proprietario stabiliscono prima della pubblicazione del bando, la percentuale di locazioni da destinare ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

segnalati dai servizi sociali, per i quali il comune garantisce la solvibilità dei canoni e delle spese di locazione.

Al fine di garantire equità e trasparenza nelle assegnazioni al fine di rispondere in maniera adeguata al fabbisogno abitativo rilevato in sede di ricognizione, le assegnazioni devono avvenire in base ad un mix abitativo programmato e sostenibile, determinato in misura variabile in relazione ai contesti e ai bisogni rilevati nei singoli distretti dalle diverse categorie di nuclei familiari tenendo conto: del disagio familiare dato dalla presenza di anziani ultrasessantacinquenni, grave disabilità, minori, famiglie di nuova formazione, persone sole, genitori separati, altre situazioni meritevoli di attenzioni; del disagio abitativo (mancanza di alloggio al momento della domanda, condizioni abitative improprie, sovraffollamento, condizioni precarie degli alloggi comprese le abitazioni di proprietà fatiscenti, barriere architettoniche); del disagio economico dato da reddito e patrimonio del nucleo familiare e dal legame con il territorio e il distretto sociale.

Il Regolamento della Giunta stabilisce criteri e modalità di assegnazione e norme di gestione e conduzione degli alloggi, cambi, decadenze di assegnazione.

I controlli (Art. 27) sono effettuati dai soggetti gestori al fine di verificare la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione.

A tal fine possono stipulare convenzioni per la consultazione e l'incrocio di banche dati della pubblica amministrazione ed attivare procedure tecnico/operative volte a facilitare le conferme dei dati per i quali è richiesto il riscontro.

Il canone sociale di locazione (Art. 28) è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, le spese di gestione, sulla base dei criteri e dei calcoli elaborati dai soggetti gestori ed approvati dalla Giunta regionale.

Alla sostenibilità del sistema ERS (Art. 29) concorrono Regione, comuni e IACP in quanto esso assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale.

Al fine di contenere il disagio abitativo per particolari categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per fine locazione Il Regolamento della Giunta stabilisce i casi in cui gli IACP possono individuare immobili del patrimonio comunale da esse gestito quali strutture alloggiative temporanee.

Le donne vittime di violenza e i genitori separati non assegnatari dell'alloggio familiare sono ricompresi in tali categorie.

Nell'Art. 30 sono definite le azioni volte a garantire l'uso razionale del patrimonio, il contrasto all'abusivismo, i piani di mobilità per interventi di manutenzione, la gestione delle morosità, l'utilizzo di parte del patrimonio per situazioni di imprevista e straordinaria necessità sociale accertato dall'autorità giudiziaria.

Il patto di futura vendita definisce un modello contrattuale finalizzato alla vendita entro un arco di tempo prestabilito.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

L'Art. 33 riguarda la possibilità di autogestione da parte degli assegnatari di servizi e manutenzione degli immobili attraverso convenzioni con artigiani e cooperative che garantiscano le necessarie tutele previste dalla normativa del lavoro.

Tra le forme di autogestione si richiamano le "cooperative di autogestione" che attraverso convenzioni con il soggetto gestore possono realizzare progetti e servizi in regime convenzionato coinvolgendo i locatari ERS anche al fine di agevolare l'inserimento lavorativo da parte di locatari morosi.

La partecipazione dell'utenza (Art. 34) riconosce il diritto di riunione degli utenti e delle loro organizzazioni sindacali anche mediante la concessione temporanea di spazi a canone agevolato.

Il Capo IV stabilisce le norme per l'Edilizia residenziale convenzionata sociale (ERCS), le sue tipologie contrattuali e gli interventi di Housing sociale.

Per sistema ERCS si intende (Art. 35) l'insieme degli interventi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo posto in essere da soggetti privati, anche in forme di partenariato con il pubblico, al fine di aumentare l'offerta abitativa a favore di coloro che si trovano in difficoltà ad accedere al mercato libero e non rientrano nei parametri ERPS.

La tipologia degli interventi prevede convenzioni per alloggi universitari (Art. 36), alloggi a canone moderato/convenzionato (Art. 37), alloggi temporanei per necessità contingenti di particolari categorie sociali meritevoli di tutela (Art. 38).

Il Titolo IV è riservato alla Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio ERS.

La valorizzazione avviene mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo di competenza regionale (Art. 39).

Gli enti proprietari oltre alla vendita, non superiore al 20% del patrimonio in essere alla data del 31.12.2014, finalizzata alla riqualificazione e allo sviluppo di nuovo patrimonio immobiliare, possono porre in essere iniziative di valorizzazione sulla base del patrimonio disponibile e dei fabbisogni e delle opportunità emergenti nel territorio di competenza.

Tra gli strumenti (Art. 40) atti a incentivare e sviluppare l'offerta residenziale sociale si annoverano quelli legati all'efficientamento energetico, la creazione di condizioni ad hoc per lo stock di invenduto, garanzie per l'accensione di mutui bancari, la creazione di fondi per le giovani coppie che vogliono acquistare la prima casa, forme di premialità volumetrica per gli operatori del settore che mettono a disposizione immobili invenduti.

Gli alloggi assegnati (Art. 41) possono essere venduti agli assegnatari ad un prezzo inferiore del 20% rispetto ai parametri di mercato o a loro conviventi purché in regola con i pagamenti dei canoni.

In caso di diniego da parte dell'assegnatario vengono individuate altre locazioni adeguate per dimensioni e localizzazione territoriale.

Gli alloggi liberi (Art. 42), anche non destinati ad uso residenziale, possono essere venduti mediante asta pubblica il cui valore viene determinato mediante perizia apposta.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

In caso di vendita o ristrutturazione di stabili (soprattutto a proprietà mista) è previsto un piano di ospitalità temporanea (Art. 43) rivolto agli inquilini interessati all'acquisto e prevede un patto di futura vendita, un contratto della durata necessaria agli interventi da eseguire, il servizio di trasloco ed altri supporti al nucleo familiare.

In alternativa alla vendita sono previste altre forme di valorizzazione (Art. 44) quali: locazione a canone concordato, anche collegato ad una futura vendita, locazione a soggetti senza scopo di lucro, uso non residenziale per l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.

Il tema della sostenibilità del sistema di Edilizia residenziale sociale si trova nel Titolo V costituito da due articoli.

L'Art. 45 istituisce il Fondo unico per il sistema ERS.

Attraverso le risorse del fondo unico e gli stanziamenti provenienti dal fondo nazionale per la casa (Art. 11 l. 431/98) è possibile realizzare gli obiettivi del nuovo sistema ERS.

Il fondo viene alimentato da risorse attribuite alla Regione in sede di ripartizione del fondo nazionale, da risorse autonome della Regione Campania, da risorse proprie dei comuni, da risorse di operatori privati, fondi immobiliari, bancari e da eventuali risorse IACP.

In coerenza con la programmazione degli interventi atti a soddisfare i bisogni abitativi intercettati, il fondo interviene per: attività di manutenzione straordinaria e ristrutturazione o recupero di immobili, nuova edificazione, sostegno alla locazione per emergenze abitative anche temporanee, sostegno all'acquisto della prima casa, aiuti alle famiglie in condizioni di morosità incolpevole, aiuti alle famiglie in difficoltà col pagamento del mutuo ed ogni altro intervento previsto dal PRERP triennale e dai suoi aggiornamenti annuali.

La gestione del fondo è definita tramite regolamento dalla Giunta regionale.

Nell'Art. 46 si evidenziano le azioni di contrasto all'emergenza abitativa.

L'obiettivo sociale è finalizzato alla fuoriuscita dalla situazione di emergenza del soggetto in difficoltà escludendo forme e misure di assistenzialismo cronico.

A tal fine è previsto al comma 3) che i comuni, attraverso i propri servizi sociali, attivino la presa in carico del nucleo familiare in difficoltà abitativa ed individuino le azioni necessarie (piano individualizzato) al superamento della fase emergenziale, in virtù di una rete di servizi, come per esempio l'accompagnamento alla ricerca di un posto di lavoro.

In questo modo non solo si attuano politiche attive chiamando il soggetto in difficoltà a non rimanere passivo nel proprio stato di disagio, ma si attua una dinamica virtuosa, alla base del sistema di edilizia sociale fin dalle sue origini, di creare una continua mobilità negli alloggi sociali fino all'auspicato raggiungimento di condizioni familiari che consentano l'approdo al mercato calmierato e libero.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

RELAZIONE FINANZIARIA

La presente legge entra in vigore il 01 Gennaio 2016.

Per il 2016 e seguenti la corrispondente spesa, quantificata in € 15.000.000,00 annui, sarà coperta in ciascun esercizio finanziario con la legge di approvazione del bilancio e con la collegata legge finanziaria inerente allo stesso esercizio.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

INDICE

	TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI E FUNZIONI DELLA REGIONE
Articolo 1		Oggetto, finalità e principi generali
Articolo 2		Sistema regionale di Edilizia Residenziale Sociale – ERS
Articolo 3		Funzioni della Regione
Articolo 4		Disposizioni in materia di accelerazioni di procedimenti
	TITOLO II	SOGGETTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)
		CAPO I I COMUNI
Articolo 5		Ricognizione e analisi del fabbisogno abitativo
Articolo 6		Funzioni dei Comuni
Articolo 7		Disposizioni in materia urbanistica
		CAPO II ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
Articolo 8		Situazione giuridica Istituto Autonomo Case Popolari
Articolo 9		Attività degli IACP
Articolo 10		Statuto degli IACP
Articolo 11		Organi degli IACP
Articolo 12		Presidente
Articolo 13		Direttore generale
Articolo 14		Consiglio territoriale
Articolo 15		Collegio dei sindaci
Articolo 16		Indennità di carica
Articolo 17		Fonti di finanziamento
Articolo 18		Bilancio e programmi di attività degli IACP
Articolo 19		Controllo sugli atti degli IACP
Articolo 20		Stato giuridico e trattamento economico del personale
Articolo 21		Diritti dell'utente
		CAPO III OPERATORI PRIVATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
Articolo 22		Altri operatori del sistema ERS
	TITOLO III	MODALITA' DI FUNZIONAMENTO E GESTIONE ERS
		CAPO I PRINCIPI E DISPOSIZIONI COMUNI
Articolo 23		Principi per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica
Articolo 24		Interventi di Edilizia Residenziale Sociale - ERS



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

CAPO II EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE (ERPS)

- Articolo 25** *Ambito di applicazione*
Articolo 26 *Gestione delle assegnazioni degli alloggi*
Articolo 27 *Controlli*
Articolo 28 *Canone sociale di locazione*
Articolo 29 *Sostenibilità del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica Sociale – ERPS*
Articolo 30 *Uso razionale del patrimonio*
Articolo 31 *Aggiornamenti*
Articolo 32 *Norme transitorie*
Articolo 33 *Autogestione*
Articolo 34 *Partecipazione dell'utenza*

**CAPO IV EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE:
TIPOLOGIE CONTRATTUALI – INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE**

- Articolo 35** *Definizione e ambito di applicazione*
Articolo 36 *Servizi residenziali universitari*
Articolo 37 *Alloggi a canone convenzionato*
Articolo 38 *Locazione temporanea*

**TITOLO IV VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA
RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)**

- Articolo 39** *Finalità e disposizioni*
Articolo 40 *Strumenti di sviluppo di edilizia residenziale sociale*
Articolo 41 *Alloggi assegnati*
Articolo 42 *Alloggi liberi*
Articolo 43 *Piano di ospitalità temporanea*
Articolo 44 *Forme di valorizzazione alternative alla vendita*

TITOLO V SOSTENIBILITA' DEL SISTEMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

- Articolo 45** *Fondo unico per il sistema ERS*
Articolo 46 *Azioni di contrasto dell'emergenza abitativa*

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

- Articolo 47** *Norma finale*
Articolo 48 *Norma finanziaria*

ALLEGATI



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI E FUNZIONI DELLA REGIONE

Articolo 1

Oggetto, finalità e principi generali

1. La presente legge sostituisce la L.R. 18/1997 al fine di adeguare servizi e strumenti del sistema regionale di edilizia residenziale sociale e rispondere al fabbisogno e al disagio abitativo dei nuclei familiari e dei soggetti in condizioni di svantaggio.
2. La risposta al bisogno abitativo si integra con tutte le politiche di welfare, attraverso la presa in carico del nucleo familiare nella totalità dei suoi bisogni, individuando percorsi personalizzati di fuoriuscita dall'emergenza, in un'ottica di razionalizzazione ed efficientamento delle risorse e dei costi sociali.
3. I principi generali vengono definiti come segue:
 - a) Mission degli IACP: perseguire la valorizzazione del patrimonio immobiliare, non solo attraverso la vendita.
 - b) Sostenibilità: il modello economico di gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale persegue l'obiettivo della sostenibilità economica e dell'autofinanziamento, sia mediante la valorizzazione e la rendita del patrimonio da attuarsi anche con l'avvio di piani di ristrutturazione dell'offerta abitativa, sia attraverso la costituzione di un Fondo aperto alla partecipazione di operatori privati, avviando un piano di ristrutturazione dell'offerta abitativa.
 - c) Edilizia residenziale convenzionata: sviluppo e sostegno di azioni e interventi di housing sociale e di edilizia sociale convenzionata per aumentare l'offerta abitativa a favore di coloro che si trovano in difficoltà ad accedere al mercato libero e non rientrano nei parametri per la locazione a canone sociale.
 - d) Assegnazione alloggi: passare dal criterio della domanda (graduatoria) a quello dell'offerta (chiamata o "call") che favorisca maggior tempestività, equità, trasparenza e certezza nelle assegnazioni e generi al contempo un mix abitativo atto a favorire l'integrazione sociale sul territorio.
 - e) Sistema integrato di Welfare: integrazione delle politiche della casa nelle azioni di "welfare familiare", attivando la presa in carico da parte dei servizi sociali del nucleo in difficoltà in tutti gli ambiti di bisogno, accompagnandolo con soluzioni personalizzate verso l'uscita dall'emergenza.
 - f) Sostenibilità del costo Sociale: gestione del costo sociale da parte della Regione Campania, IACP e Comuni in una logica integrata di programmazione, pianificazione ed efficientamento della spesa in base alle risorse disponibili.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 2

Sistema regionale di Edilizia Residenziale Sociale – ERS

1. Il Sistema di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), è ripartito in due grandi aree di intervento, definite in base alla proprietà dell'immobile: Edilizia Residenziale Pubblica Sociale (ERPS) e Edilizia Residenziale Convenzionata Sociale (ERCS).



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 3

Funzioni della Regione

1. Sono di competenza della Regione le funzioni che consentono una pianificazione e una programmazione unitaria a livello regionale, in particolare:
 - a) la disciplina dei servizi di edilizia residenziale sociale;
 - b) il coordinamento, l'indirizzo e la vigilanza degli IACP;
 - c) la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività;
 - d) la realizzazione di piani e programmi d'intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l'offerta abitativa sociale e le misure per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato;
 - e) la promozione dell'integrazione ed il coordinamento a livello locale delle politiche abitative con le politiche sociali e sanitarie, nonché con le politiche dell'istruzione, del lavoro, della formazione, favorendo la creazione di un sistema di servizi di welfare integrato all'interno del quale si preveda la presa in carico del nucleo familiare in tutte le sue necessità di intervento pubblico sociale da parte dei servizi sociali, che provvedono all'elaborazione di un piano individualizzato finalizzato alla fuoriuscita del nucleo familiare dall'emergenza abitativa;
 - f) la promozione dell'integrazione ed il coordinamento a livello locale delle politiche abitative con le politiche territoriali e di trasformazione urbana;
 - g) l'attuazione degli indirizzi legislativi e programmatici dello Stato in materia di edilizia e di servizi abitativi;
 - h) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo.
 - i) Il Consiglio regionale determina, all'inizio di ogni legislatura, gli indirizzi ed i programmi relativi al settore dell'edilizia residenziale pubblica, in coerenza con i contenuti della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite.
2. Gli indirizzi strategici sono sviluppati sulla base del fabbisogno abitativo primario rilevato per ambiti territoriali e per tipologie di intervento, degli obiettivi di settore contenuti nel programma regionale di sviluppo, della pianificazione territoriale provinciale e della città metropolitana, nonché dello stato di realizzazione dei precedenti programmi.
3. La Giunta regionale attua gli indirizzi strategici definiti dal Consiglio regionale attraverso un programma annuale con il quale determina le linee di intervento, le modalità di incentivazione e le relative risorse finanziarie.
4. Gli strumenti di pianificazione e programmazione dell'edilizia residenziale pubblica sono:

AR



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

- a) il programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP) a cadenza triennale, approvato dal Consiglio regionale, che costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa e determina:
 - b) le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, tenuto conto della necessità di adeguare l'offerta abitativa sociale e le misure per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato con particolare riferimento al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi rilevati per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento, da assolvere mediante interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - c) l'impegno finanziario per il raggiungimento degli obiettivi di soddisfacimento dei fabbisogni abitativi di cui al comma i.;
 - d) le modalità di incentivazione;
 - e) la definizione dei settori di intervento;
 - f) i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;
 - g) i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori;
 - h) le determinazioni in ordine alle modalità di erogazione dei flussi finanziari;
 - h) il programma annuale di attuazione, approvato dalla Giunta regionale, che individua gli interventi ammessi a finanziamento, nonché i criteri per la localizzazione puntuale degli stessi e per la scelta dei soggetti attuatori e determina altresì l'entità delle risorse finanziarie disponibili.
5. Nel rispetto delle determinazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 la Giunta regionale:
- a) verifica l'attuazione dei piani di intervento previsti in esecuzione dei programmi di edilizia residenziale sociale;
 - b) indirizza le attività degli enti locali per favorire la gestione sociale degli alloggi;
 - c) promuove il coordinamento tra gli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale sociale; esercita l'azione di vigilanza sugli IACP;
 - d) definisce le procedure e gli strumenti di controllo che devono essere adottati dai soggetti che richiedono contributi per la realizzazione di opere o lavori di edilizia residenziale sociale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 4

Disposizioni in materia di accelerazioni di procedimenti

1. Al fine di accelerare e semplificare le procedure per la realizzazione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica, con uno o più decreti del Presidente della Giunta regionale sono individuati gli interventi considerati prioritari, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'Art.3 della presente legge, per assicurare l'efficace utilizzo delle risorse impegnate e i provvedimenti necessari per la realizzazione dell'intervento nonché il quadro finanziario dello stesso.
2. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del decreto o dei decreti di cui al comma 1, gli enti competenti avviano i procedimenti necessari alla realizzazione degli interventi, salvi gli effetti dei provvedimenti giurisdizionali. Decorso inutilmente tale termine ovvero qualora venga riscontrato in seguito un ritardo di almeno trenta giorni nell'assunzione dei provvedimenti di cui al comma 1, previa assegnazione, da parte del dirigente competente, di un termine per l'espletamento delle attività necessarie, con decreto del Presidente della Giunta regionale è nominato un commissario ad acta che provvede in sostituzione degli organi competenti inadempienti. Per lo svolgimento dei propri compiti, il commissario può avvalersi degli uffici delle amministrazioni interessate e del soggetto competente in via ordinaria per la realizzazione dell'intervento.
3. Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità attuative delle previsioni di cui ai commi 1 e 2 e la modalità di determinazione dei compensi dei commissari, comunque a carico dell'ente inadempiente, senza nuovi oneri per il bilancio regionale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO II
SOGGETTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

CAPO I
I COMUNI

Articolo 5

Ricognizione e analisi del fabbisogno abitativo

1. I Comuni e gli IACP all'interno di ciascun distretto sociale di competenza svolgono le attività necessarie a rilevare il fabbisogno abitativo d'ambito sulla base delle indicazioni e delle modalità di cui al comma 3 dell'Art.3 della presente legge. La ricognizione individua la composizione del fabbisogno abitativo per ciascun nucleo familiare, dal punto di vista:
 - a) socio-demografico;
 - b) reddituale e lavorativo.
2. Comuni e IACP del distretto elaborano un piano di interventi finalizzato a soddisfare la domanda abitativa rilevata, ai sensi dell'Art. 3 comma 3.
3. I piani di intervento proposti dai singoli ambiti vengono approvati dalla Giunta regionale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 6
Funzioni dei Comuni

1. Sono di competenza dei comuni:
 - a) la ricognizione del fabbisogno abitativo del proprio territorio e l'analisi della composizione socio-demografica dei soggetti in condizioni di bisogno abitativo in collaborazione con IACP;
 - b) la presa in carico mediante i servizi sociali dei nuclei familiari richiedenti alloggi ERPS al fine di elaborare un piano individualizzato di azioni volte alla fuoriuscita dell'emergenza abitativa;
 - c) l'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei beneficiari delle misure di sostegno alla locazione e all'acquisto della prima casa nel mercato privato.
2. E' competenza dei comuni l'espletamento delle funzioni amministrative relative all'edilizia convenzionata o agevolata previste dalle normative vigenti in materia, anche per quanto riguarda le autorizzazioni necessarie alla cessione di patrimonio immobiliare realizzato in forma cooperativa
3. Favorire forme di coordinamento e associazione tra comuni, in collaborazione con lo IACP competente territorialmente, volte a garantire una pianificazione e uno sviluppo dell'offerta abitativa territoriale più efficiente e sostenibile.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 7

Disposizioni in materia urbanistica

1. Nell'ambito delle proprie competenze i Comuni sono tenuti a dotarsi di Strumenti di urbanistica che permettano:
- a) una pianificazione integrata degli interventi di riqualificazione e nuova realizzazione di edilizia residenziale pubblica,
 - b) interventi di edilizia agevolata a sostegno di studenti universitari, giovani coppie, famiglie monoparentali, anziani,
 - c) per i Comuni ad alta tensione abitativa (fonte Prefettura integrabile da RL) l'introduzione per gli standard di qualità dell'obbligo di destinare una quota del 10% di immobili/unità abitative per ERP.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

CAPO II

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

Articolo 8

Situazione giuridica Istituto Autonomo Case Popolari

1. Gli IACP sono enti pubblici di natura economica, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dalla Regione ai sensi dell'articolo 11.
2. Gli IACP per l'esercizio delle funzioni di verifica e controllo dei requisiti di accesso, permanenza e pagamento dei canoni di edilizia residenziale pubblica sono equiparate agli enti pubblici, anche ai fini della disciplina del trattamento dei dati.
3. Gli IACP sono lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.
4. Gli IACP sono organizzati in strutture decentrate sul territorio attraverso le unità operative gestionali, di seguito denominate U.O.G., dotate di un bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente e operanti come strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare e monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono la loro attività.
5. Gli IACP adottano un programma triennale per la trasparenza e l'integrità, da aggiornare annualmente, riguardante l'utilizzo di beni e risorse gestiti e nel cui ambito sono indicati gli elenchi degli assegnatari e occupanti, i relativi canoni d'affitto o indennità di occupazione applicati.
6. Ogni IACP ha l'obbligo di pubblicare il programma sul proprio sito istituzionale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 9

Attività degli IACP

1. Gli IACP hanno il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel quadro della programmazione regionale, provinciale, sovracomunale e comunale, anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché prevalentemente finalizzate a tale funzione sociale.
2. In particolare gli IACP:
 - a) attuano gli interventi di edilizia pubblica di recupero e di nuova costruzione, anche mediante l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica, utilizzando anche risorse rese disponibili da altri soggetti pubblici;
 - b) gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica proprio e, se delegate, degli altri soggetti pubblici eventualmente interessati, favorendo la gestione dei servizi da parte dell'utenza; al fine di favorire la mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed in collaborazione con i comuni interessati, predispongono piani e programmi di edilizia agevolata-convenzionata da destinare ai soggetti in situazione di revoca o decadenza;
 - c) acquisiscono nuovo patrimonio o dismettono parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ai sensi delle leggi di settore e dei piani di cessione approvati dalla Giunta regionale;
 - d) possono redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi complessi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici competenti;
 - e) possono svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici ed eventualmente anche a favore di privati nei modi e nei limiti stabiliti dallo statuto dello IACP previa stipulazione di apposita convenzione;
 - f) possono formulare proposte agli enti competenti per la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - g) realizzano piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;
 - h) verificano la corretta ed economica gestione delle risorse, nonché l'imparzialità ed il buon andamento delle attività aziendali adottando un sistema di controllo di gestione. La verifica è svolta mediante valutazioni comparative dei costi, dei rendimenti e dei risultati;
 - i) pubblicano sul proprio sito internet ad accessibilità libera il proprio bilancio, in particolare tutti i dati relativi ai lavori, agli importi ed ai soggetti coinvolti negli interventi di edilizia residenziale di recupero e di nuova costruzione, nonché quelli relativi all'acquisizione di immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica;
 - l) svolgono ogni altro compito attribuito loro dalle leggi e dai regolamenti.
3. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1, gli IACP possono partecipare, previa autorizzazione della Giunta regionale, con altri soggetti pubblici e privati, consorzi di imprese



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ed associazioni, a società o ad altri enti che abbiano come oggetto attività inerenti all'edilizia, nel rispetto dell'ordinamento vigente.

4. L'autorizzazione regionale determina i limiti delle attività, le modalità di rendicontazione della stessa e gli indirizzi di reimpiego nell'ambito delle finalità istituzionali dell'ente.

5. Per l'accesso a banche dati di altre amministrazioni pubbliche (INPS, INAIL, Agenzia delle entrate, altri enti) e per la gestione dei contenziosi, delle decadenze, degli atti di mora, delle contestazioni, gli IACP sono assimilati agli enti pubblici non economici.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 10

Statuto degli IACP

1. Il presidente dello IACP adotta la proposta di statuto, sentito il consiglio territoriale, sulla base di uno schema predisposto dalla Giunta regionale e approvato dal Consiglio regionale e la invia alla Giunta regionale per l'approvazione.
2. Qualora la Giunta regionale non si pronunci entro i successivi novanta giorni, lo statuto si intende approvato.
3. Sono approvate con le medesime procedure di cui al presente articolo le modificazioni allo statuto.
4. Lo statuto definisce le norme fondamentali per l'organizzazione dello IACP e, in particolare, definisce le attribuzioni e il funzionamento degli organi, le modalità di partecipazione degli utenti e del territorio, dei sindacati, degli inquilini e delle rappresentanze del terzo settore alla gestione dello IACP, nonché le modalità di trasformazione e scioglimento delle stesse.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 11
Organi degli IACP

1. Sono organi degli IACP:
- a) il presidente;
 - b) il direttore generale;
 - c) il consiglio territoriale;
 - d) il collegio dei sindaci.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 12

Presidente

1. Il presidente è legale rappresentante e amministratore unico dello IACP.
2. La nomina del presidente spetta alla Giunta regionale e l'incarico ha durata di cinque esercizi ed è rinnovabile una sola volta.
3. L'indennità di carica del presidente è determinata dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità organizzativa, della dimensione economica e del patrimonio degli IACP e in ogni caso in misura non superiore al 50% dell'indennità di carica del consigliere regionale.
4. Il presidente sovrintende all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale, sentito il consiglio territoriale. L'incarico può essere revocato con atto motivato della Giunta regionale, in relazione a:
 - a) mancato raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla Giunta regionale, con particolare riferimento agli equilibri della gestione economica e finanziaria, previa definizione di idonei criteri temporali e di valutazione;
 - b) mancata attuazione degli indirizzi;
 - c) perdurante superamento dei costi standard individuati dalla Giunta regionale;
 - d) gravi violazioni di legge o di regolamento;
 - e) gravi irregolarità amministrative e contabili.
5. Spetta al presidente in particolare:
 - a) adottare la proposta di statuto e le eventuali modificazioni;
 - b) approvare il bilancio;
 - c) definire le articolazioni territoriali, quali strutture decentrate per l'esercizio delle funzioni di gestione;
 - d) definire i piani annuali e pluriennali di attività;
 - e) deliberare quant'altro previsto dallo statuto per l'attività dell'ente;
 - f) nominare il direttore generale;
 - g) proporre, d'intesa con il consiglio territoriale, i programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni. Tali programmi vengono sottoposti all'approvazione della Giunta regionale nell'ambito del bilancio preventivo.
6. Per il presidente valgono le cause di inconferibilità e incompatibilità previste dalla normativa statale, nonché le cause di esclusione, di incompatibilità e di conflitto di interessi previste dalla normativa regionale in materia di nomine di competenza della Giunta regionale.
7. Il Presidente può avvalersi dell'ausilio di uno staff operativo al fine di implementare le attività necessarie al controllo della gestione aziendale, presidiando lo stato di avanzamento delle attività di manutenzione programmate, la gestione delle situazioni di morosità e del patrimonio.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 13

Direttore generale

1. Il direttore generale è nominato dal presidente, ai sensi del comma 4 dell'articolo 12, tra gli iscritti in apposito elenco regionale, istituito e tenuto dalla Giunta regionale. Possono essere iscritti in tale elenco i dirigenti pubblici e privati muniti di diploma di laurea che hanno ricoperto incarichi di direzione o di responsabilità tecnica, amministrativa, gestionale di durata almeno quinquennale. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite le modalità di selezione e sono specificati i criteri da utilizzare per valutare l'adeguatezza della esperienza dirigenziale.
2. In ragione della complessità organizzativa, della dimensione economica e del relativo patrimonio, lo statuto dello IACP di Napoli può prevedere che il relativo presidente nomini sino a due direttori generali.
3. Il rapporto di lavoro del direttore generale, regolato da contratto di diritto privato, è a tempo determinato, con durata massima di anni cinque e si risolve alla scadenza, nonché in caso di decadenza o revoca del presidente e comunque nel caso di interruzione del mandato del presidente stesso.
4. In ogni caso il direttore generale resta in carica fino alla nomina del nuovo presidente.
5. L'incarico è rinnovabile una sola volta.
6. Il presidente stipula il contratto del direttore generale e può risolverlo anche anticipatamente:
 - a) in caso di grave mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali;
 - b) qualora risultino accertati rilevanti scostamenti economici e finanziari rispetto agli obiettivi fissati, derivanti dall'attività di gestione;
 - c) in caso di gravi violazioni di legge o gravi irregolarità amministrative e contabili.
7. Il direttore generale non può prestare attività presso il medesimo IACP per più di dieci anni consecutivi.
8. Il trattamento economico del direttore generale è determinato dal presidente con riferimento ai limiti massimi individuati dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità delle attività risultanti dal bilancio e della consistenza del patrimonio di ogni IACP.
9. Il direttore proveniente dal settore pubblico è collocato in aspettativa presso l'ente di provenienza senza assegni per tutto il periodo dell'incarico.
10. Il periodo di aspettativa è utile ai fini del trattamento di quiescenza e dell'anzianità di servizio.
11. Al direttore generale spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione degli atti che impegnano l'ente verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo nei limiti stabiliti dallo statuto; il direttore generale è responsabile della gestione e dei relativi risultati.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

12. In particolare spetta al direttore generale:

- a) presiedere le commissioni di gara e di concorso con responsabilità delle relative procedure;
- b) stipulare i contratti e provvedere agli acquisti in economia e alle spese indispensabili per il normale e ordinario funzionamento;
- c) dirigere il personale e organizzare i servizi assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini dell'ente;
- d) rappresentare in giudizio lo IACP, se delegato dal presidente, con facoltà di conciliare e transigere;
- e) presentare al presidente una relazione semestrale sullo stato di attuazione degli obiettivi assegnati. La relazione è trasmessa alla Giunta regionale;
- f) esercitare tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo statuto e compiere tutti gli atti di gestione non riservati ad altri organi dello IACP.

13. Il direttore generale può con proprio provvedimento delegare parte delle funzioni proprie ad altri dirigenti, ferma restando la sua responsabilità nei confronti del presidente.

14. L'incarico di direttore generale non è compatibile con quello di amministratore di istituzioni ed enti che abbiano parte nelle attività dello IACP o con incarichi che determinino un oggettivo conflitto di interessi; le incompatibilità sono definite dallo statuto.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 14

Consiglio territoriale

1. Il consiglio territoriale è formato da un numero di componenti, definito dalla Giunta regionale, variabile da un minimo di sette a un massimo di tredici. Di questi, da due a quattro, proporzionalmente al numero dei componenti del consiglio territoriale, sono indicati dalla minoranza. I componenti sono nominati dal Consiglio regionale, sulla base di apposito elenco, aggiornato periodicamente, in cui sono inseriti i sindaci dei comuni, sede di edifici di proprietà o in gestione allo IACP, dell'ambito territoriale di ciascuno IACP, che ne facciano richiesta. La Giunta regionale stabilisce i criteri e le modalità per l'istituzione e la tenuta dell'elenco, nonché per il relativo aggiornamento.
2. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, i componenti o loro delegati.
3. Il presidente e il direttore generale dello IACP partecipano alle sedute del consiglio territoriale senza diritto di voto.
4. Il consiglio territoriale dura in carica cinque anni.
5. Il presidente del consiglio territoriale è eletto dal consiglio stesso nella prima seduta di insediamento.
6. Il consiglio territoriale esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui provvedimenti di competenza del presidente individuati dallo statuto di ciascuno IACP.
7. Il consiglio territoriale esercita le seguenti funzioni:
 - a) esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui programmi annuali e pluriennali di attività di cui al comma 4 dell'articolo 12;
 - b) esprime l'intesa sulle proposte formulate dal presidente in merito ai programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dimissioni e nuove realizzazioni;
 - c) esprime, su richiesta del presidente, pareri su questioni attinenti all'attività dell'ente;
8. La partecipazione al consiglio territoriale è onorifica, salvo il rimborso delle spese documentate sostenute per il trasporto, nei limiti definiti con deliberazione della Giunta regionale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 15

Collegio dei sindaci

1. Il collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi e due supplenti nominati dal Consiglio regionale. I membri del collegio sono nominati tra esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti all'albo dei revisori dei conti. Il presidente è nominato dal Consiglio regionale con il medesimo provvedimento.
2. Il Consiglio regionale procede alle designazioni di cui al comma 1 ai sensi del Regolamento generale del Consiglio regionale.
3. Il collegio dei sindaci svolge le funzioni di controllo a norma degli articoli 2397 e seguenti del codice civile e del regolamento di amministrazione e contabilità dello IACP. Esso verifica l'economicità e l'efficienza della gestione e ne riferisce al consiglio di amministrazione.
4. Il collegio dei sindaci, in sede di esame del bilancio, certifica lo stato di attuazione dei piani di cui all'articolo 12, comma 4, lettera d).
5. Il collegio dei sindaci dura in carica cinque anni ed ha l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dello IACP, di riferirne immediatamente al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente del Consiglio regionale.
6. I sindaci che senza giustificato motivo non partecipano alle sedute del collegio per tre riunioni consecutive decadono dalla carica. Il collegio, su proposta del presidente, prende atto della decadenza e la segnala al Consiglio regionale che provvede alla sostituzione.
7. Non possono essere nominati membri del collegio sindacale i sindaci o amministratori o consulenti di imprenditori o di società fornitrici degli IACP od operanti in concorrenza con le stesse.
8. Ai componenti effettivi del collegio dei sindaci spetta una indennità per l'espletamento delle funzioni in misura non superiore al dieci per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali.
9. Ai presidenti degli stessi collegi spetta un'indennità in misura non superiore al quindici per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 16
Indennità di carica

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 5, comma 5, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, agli IACP non si applicano le disposizioni dell'articolo 6, comma 2, del medesimo decreto legge.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 17

Fonti di finanziamento

1. Gli IACP provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:
1. i finanziamenti dello Stato, della Regione e degli enti locali destinati all'edilizia residenziale pubblica;
2. i canoni di locazione degli immobili di proprietà secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica;
3. i fondi integrativi appositamente stanziati dalla Regione e dai comuni per il perseguimento delle finalità inerenti al ruolo di calmieratori del mercato, per la tutela delle fasce più deboli e per le situazioni di particolare tensione abitativa;
4. i proventi per attività tecniche, di progettazione e servizi generali eventualmente commissionati da enti ed operatori pubblici e privati ai programmi di edilizia residenziale sociale;
5. i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare;
6. le ulteriori entrate derivanti dalle attività di cui all'articolo 9, comma 1, lettere a), d), e), ed altre risorse destinate all'incremento dell'offerta abitativa, alla riqualificazione ed alla manutenzione del patrimonio abitativo, provenienti da finanziamenti appositamente stanziati dalla Regione;
7. le eventuali altre entrate derivanti da lasciti, legati e donazioni.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 18

Bilancio e programmi di attività degli IACP

1. Il regolamento di amministrazione e contabilità disciplina il bilancio conformandosi ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile.
2. In allegato al bilancio consuntivo, gli IACP devono fornire dettagliati elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:
 - a) la quota dei costi generali non ripartibili;
 - b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
 - c) ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.
3. La Giunta regionale adotta uno schema-tipo di bilancio di esercizio e di previsione ai fini di uniformità gestionale degli IACP.
4. La Giunta regionale definisce strumenti, schemi, flussi informativi strutturati e modalità per uniformare le procedure di rilevazione delle informazioni e dei dati economico-finanziari delle aziende, anche desumendoli dalle scritture di contabilità analitica, per le finalità di cui all'articolo 9, comma 1, lettera h).



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 19

Controllo sugli atti degli IACP

1. Sono soggetti a controllo della Giunta regionale gli atti riguardanti il bilancio di previsione e di esercizio. Su tali atti la Giunta regionale può formulare rilievi entro sessanta giorni dal ricevimento.
2. Il presidente trasmette semestralmente alla Giunta regionale la relazione sull'andamento della gestione finanziaria.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 20

Stato giuridico e trattamento economico del personale

1. Al personale degli IACP si applicano gli istituti attinenti allo stato giuridico, economico e previdenziale per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici ed economici aderenti a Federcasa e il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 13 per il direttore generale.
2. A quanto stabilito dal comma 1 è data applicazione dopo la determinazione della dotazione organica del personale degli IACP da effettuare entro dodici mesi dall'approvazione dello statuto.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 21

Diritti dell'utente

1. Gli IACP determinano i criteri e promuovono gli strumenti operativi che garantiscono la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza.
2. La Regione e gli IACP, al fine di garantire un corretto e trasparente rapporto tra le parti, promuovono e favoriscono la partecipazione delle rappresentanze sindacali e dei comitati degli inquilini, per l'esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio. A tal fine viene istituita in ogni U.O.G. una consulta dove sono direttamente coinvolti gli inquilini riuniti in comitati e i comitati di autogestione e le loro rappresentanze sindacali, come luogo in cui gli stessi partecipano al processo di formazione delle valutazioni di efficacia delle attività delle U.O.G. e di raccolta dei maggiori bisogni dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di responsabilizzazione dell'utenza nella cura del patrimonio pubblico. La consulta si rapporta periodicamente, almeno una volta l'anno, con l'osservatorio per la trasparenza e la legalità. La partecipazione alla consulta è a titolo gratuito.
3. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare e le organizzazioni sindacali degli assegnatari, emana un apposito schema-tipo per gli IACP relativo a:
 - a) il regolamento dei diritti e doveri dell'utenza ai sensi del d.l.gs. 267/2000 e della l. 241/1990;
 - b) un protocollo di relazioni sindacali che definisca le modalità del confronto in merito al funzionamento del servizio ed alla programmazione degli interventi.
4. Gli IACP possono redigere una "Carta dei Servizi", anche allo scopo di favorire la gestione diretta, da parte dell'utenza, dei servizi stessi.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

CAPO III

OPERATORI PRIVATI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Articolo 22

Altri operatori del sistema ERS

1. Lo sviluppo adeguato ai fabbisogni del sistema di edilizia residenziale sociale (ERS) può avvenire, oltre che dal sistema pubblico e dallo IACP, anche attraverso la partecipazione di operatori privati come cooperative e imprese del settore dell'edilizia, fondi immobiliari, operatori del terzo settore, anche in forma di partenariato pubblico-sociale.
2. L'ingresso e la permanenza costante e strutturata di operatori privati nel sistema ERS prevede l'accesso di detti operatori alla partecipazione al Fondo di cui all'Art. 45, anche al fine di incrementare l'accesso all'abitare nelle aree a maggiore tensione abitativa.
3. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge la Giunta definisce modelli standard di convenzioni che possano essere sottoscritte da Associazioni e/o imprese edili con le quali mettere a disposizione del sistema ERS il loro patrimonio invenduto
4. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge la Giunta definisce modelli standard di convenzioni che possano essere sottoscritte da Associazioni e/o istituti bancari con le quali mettere a disposizione del sistema ERS il loro patrimonio invenduto, nonché garantire forme di accesso al credito e di garanzia per la stipula di patti di futura vendita.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO III
MODALITA' DI FUNZIONAMENTO E GESTIONE ERS
CAPO I
PRINCIPI E DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 23

Principi per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica

1. Per la presentazione della domanda per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Regione Campania da almeno cinque anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda e non devono essere stati occupanti senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi cinque anni.
2. La residenza sul territorio regionale concorre nella determinazione del punteggio per la formazione della graduatoria i cui criteri sono demandati ad apposito regolamento.
3. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, l'individuazione degli assegnatari di edilizia residenziale pubblica a cui si applica un canone che copra gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione, viene effettuata direttamente dal soggetto attuatore nel rispetto esclusivo dei requisiti per l'accesso dando priorità a chi è residente o esercita attività lavorativa prevalente nel distretto sociale del comune di residenza in cui l'intervento è realizzato, e degli specifici limiti della situazione economica.
4. Il soggetto attuatore provvede a dare adeguata pubblicità alla propria iniziativa indicando i criteri di individuazione dei destinatari.
5. Al fine di disciplinare il controllo del possesso dei requisiti degli assegnatari e le modalità di rendicontazione delle spese di realizzazione e gestione dello specifico intervento, il soggetto attuatore stipula con il comune e la Regione un'apposita convenzione.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 24

Interventi di Edilizia Residenziale Sociale - ERS

1. La Regione promuove, in attuazione del principio di uso razionale del suolo, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche di rigenerazione urbana, incentivando, nel caso di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale, l'edilizia di sostituzione.
2. La Regione favorisce altresì il coordinamento delle funzioni e dei servizi complementari alla residenza sociale e il miglioramento della qualità edilizia ed architettonica e dell'efficienza energetica degli edifici a ciò destinati.
3. La gestione del patrimonio pubblico destinato all'edilizia residenziale sociale si ispira all'ottimizzazione del suo uso e alla messa in sicurezza delle strutture esistenti.
4. Nel prestare il servizio di edilizia residenziale sociale il gestore, in accordo con il proprietario degli immobili, oltre a svolgere le attività connesse all'amministrazione del quartiere o del singolo edificio, promuove forme di gestione sociale valorizzando le relazioni tra i residenti e coinvolgendoli nella cura degli spazi condominiali. Per tali finalità i comuni, di concerto con i soggetti gestori, favoriscono il coinvolgimento di volontariato, terzo settore, cooperazione e impresa sociale nella gestione degli immobili di edilizia residenziale sociale e nell'attuazione di servizi abitativi di prossimità.
5. Nei quartieri di edilizia residenziale pubblica sociale gli spazi non residenziali inutilizzati possono essere messi a disposizione per un tempo determinato per attività sociali o nuove attività imprenditoriali in grado di aumentare il mix funzionale dei quartieri e sostenere lo sviluppo locale.
6. Per gli immobili di proprietà degli IACP la Giunta regionale definisce le linee guida per assicurare la pubblicità e la trasparenza negli affidamenti, la loro durata e l'entità dei relativi canoni.
7. Fatto salvo quanto disciplinato ai Capi II e III del presente Titolo, la selezione dei nuovi inquilini di alloggi sociali tiene conto della necessità di raggiungere un mix abitativo e sociale equilibrato, evitando la concentrazione di fasce di disagio sociale nei medesimi ambiti, singoli edifici o quartieri.
8. Con riferimento al patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale, gli IACP adottano, entro novanta giorni dall'emanazione di apposite linee guida da parte della Giunta regionale, protocolli per la prevenzione e il contrasto del fenomeno dell'abusivismo; tali protocolli, soggetti a revisione annuale, sono trasmessi alla competente Direzione regionale.
9. La Giunta regionale definisce altresì le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli assegnatari, da effettuarsi da parte degli enti proprietari, avvalendosi eventualmente del soggetto gestore, sulla base di protocolli di collaborazione con gli enti competenti e tramite accessi ai sistemi informativi degli enti, attivando se necessario convenzioni a banche dati di proprietà pubblica.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

10. Al fine di prevenire e contrastare azioni illegali come l'occupazione abusiva di alloggi, la cessione a terzi dell'alloggio assegnato, atti vandalici o intimidatori, i comuni, di concerto con i soggetti gestori, possono promuovere l'adozione di strumenti per la formazione di un contesto sociale e abitativo sicuro, tra cui i patti locali di sicurezza urbana, il custode sociale, il portierato sociale, l'apertura di spazi nei quartieri partecipati dai cittadini residenti, quali presidi attivi degli abitanti, la realizzazione di impianti di videosorveglianza in base alle vigenti leggi. Gli spazi non residenziali inutilizzati possono essere adibiti a funzioni di presidio e sicurezza, da parte di Forze dell'ordine, Polizie locali o per servizi di Guardia particolare giurata.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

CAPO II
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE (ERPS)

Articolo 25

Ambito di applicazione

1. I criteri per la determinazione dei canoni di locazione e delle spese di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono fissati nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.
2. Sono soggette alle disposizioni del presente capo le unità abitative di edilizia residenziale pubblica, quale servizio d'interesse economico generale, nonché le altre unità non residenziali realizzate nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente capo le unità abitative:
 - a) realizzate dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - b) realizzate o recuperate con programmi di edilizia agevolata o convenzionata, purché non realizzati da enti pubblici e già utilizzati per le finalità dell'ERP;
 - c) di proprietà di enti pubblici previdenziali, purché non realizzate o recuperate a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
 - d) di servizio oggetto di concessione amministrativa in ragione dell'esercizio di particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 26

Gestione delle assegnazioni degli alloggi

1. Sono soggetti gestori del patrimonio ERPS gli IACP e i comuni.
2. L'assegnazione degli alloggi ERPS spetta ai soggetti gestori.
3. Per un maggior principio di equità nei confronti dei soggetti richiedenti un alloggio ERPS, per perseguire la fuoriuscita dalla condizione di bisogno delle personelocate in alloggi ERPS, per ottenere un obiettivo di efficienza economica e sociale, la Giunta regionale approva specifico regolamento in base al quale i soggetti gestori:
 - a) definiscono tempi certi di assegnazione, determinando una data cogente entro cui consegnare l'alloggio all'inquilino, data che non può essere superiore ai 30 gg. dall'assegnazione nominale dell'alloggio ERPS;
 - b) nel caso di mancata accettazione dell'alloggio da parte del primo assegnatario, procedono ad assegnare gli immobili sulla base dei criteri definiti dal Regolamento regionale;
 - c) stipulano contratti di locazione che possono durare al massimo 4 anni, con possibilità di rinnovo per un massimo di altri 4 anni, qualora si verifichi che il soggetto sia ancora in forte situazione di disagio;
 - d) non ammettono domande di soggetti dichiaranti una situazione economica pari o inferiore alla soglia di povertà assoluta individuata dall'ISTAT ridotta di un terzo, a meno di convenzioni sottoscritte con i Comuni di cui al comma 2, lettera b) del presente articolo;
 - e) prevedono all'interno del regolamento, i criteri di assegnazione alloggi in funzione del rapporto tra dimensione dell'alloggio (mq) e valore del canone sopportabile (copertura costi). (Modalità di assegnazione)
4. La procedura di assegnazione avviene tramite "call" (chiamata) sui singoli alloggi da mettere in locazione. Le "call" rimangono aperte per un massimo di 15 gg. e tutti i soggetti interessati presentano domanda ai soggetti gestori oppure via internet sul sito dell'ente gestore dell'alloggio posto in locazione. Alla chiusura della "call", il soggetto assegnatario della locazione ha 5 gg. lavorativi per accettare la locazione. Scaduto tale termine, automaticamente i soggetti gestori scorrono la graduatoria dando comunicazione al secondo soggetto in graduatoria dell'assegnazione dell'alloggio.
5. Nel momento in cui il soggetto accetta la locazione, i soggetti gestori hanno 30 gg. per consegnare l'abitazione al soggetto richiedente. Superati i 30 gg. i soggetti gestori dovranno corrispondere uno sconto permanente sul canone mensile del 50 per cento;
6. Le funzioni amministrative connesse all'assegnazione degli alloggi sociali, compreso il controllo del possesso dei requisiti da parte dei richiedenti, spettano ai comuni, che possono avvalersi per le attività istruttorie della collaborazione degli IACP, previa stipula di apposita convenzione.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

7. L'ente proprietario e l'ente gestore stabiliscono di comune accordo, prima della pubblicazione del bando, la percentuale di locazioni da destinare ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale segnalati dai servizi sociali comunali.

8. I nuclei familiari accedono al canone sociale di locazione di cui all'art. 28, comma 2.

9. Per quanto riguarda il canone sociale da corrispondere agli IACP dai soggetti, di cui al presente comma, è il Comune che se ne fa carico.

10. L'offerta di alloggi di ERPS è programmata dagli IACP con cadenza semestrale pianificata in base agli interventi di manutenzione e messa a norma, sulla base del fabbisogno abitativo primario presente sul territorio e della necessità di assicurare la sostenibilità economica del sistema.

11. Nell'attività di programmazione si tiene conto, oltre che del mix abitativo e della stima della domanda abitativa, del grado di attuazione delle misure previste dal comma 2, lettera b) del presente articolo.

12. Nel rispetto dei requisiti per l'accesso, previo assenso da parte della Giunta Regionale, i Comuni possono richiedere l'aumento della quota di alloggi a canone sociale, in dipendenza di gravi e imprevedibili emergenze sociali che producono un fabbisogno straordinario abitativo o per tutelare le esigenze di categorie particolari. In mancanza di accordo con l'ente proprietario degli alloggi, gli IACP possono concedere in locazione solo gli alloggi di proprietà comunale in misura non superiore complessivamente al 10 per cento degli alloggi totali che si rendono disponibili nell'anno, salvo che si tratti di alloggi realizzati con specifiche finalità.

13. Con il regolamento di Giunta, di cui al comma 3 del presente articolo, sono disciplinate anche le modalità di programmazione dell'offerta abitativa di Edilizia Residenziale Pubblica Sociale e la cadenza delle "call" per l'assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili, differenziando la stessa in base alla classificazione del fabbisogno abitativo, alla disponibilità degli alloggi e al mix sociale.

14. Il regolamento disciplina altresì le condizioni oggettive e soggettive di disagio, nonché i requisiti strutturali degli alloggi, i relativi punteggi per la presentazione della domanda che tengono conto:

a) del disagio familiare, dato dalla presenza di persone: ultrasessantacinquenni, con grave disabilità, minori, famiglie di nuova formazione, persone sole, genitori separati, in altre situazioni meritevoli di attenzione;

b) del disagio abitativo, dato da: mancanza di alloggio al momento della domanda, condizioni abitative improprie, sovraffollamento, condizioni precarie dell'alloggio, comprese le abitazioni di proprietà fatiscenti, presenza di barriere architettoniche, altre situazioni meritevoli di attenzione;

c) del disagio economico, dato da: reddito e dal patrimonio del nucleo familiare;

d) legame con il territorio e il distretto sociale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

15. Con il regolamento della Giunta regionale, di cui al comma 3 del presente articolo, sono disciplinate le modalità alle quali devono attenersi gli enti gestori e gli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale, con particolare riferimento:

- a) alle modalità di consegna e tenuta dell'alloggio;
- b) ai casi in cui è possibile il subentro nell'assegnazione da parte di altro componente del nucleo familiare che sia convivente, nonché ai casi di ampliamento del nucleo familiare e di ospitalità temporanea;
- c) ai casi in cui gli assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sociale possono richiedere il trasferimento in altro alloggio per sopravvenute variazioni del nucleo familiare, per variazione del reddito, per ragioni di salute o per avvicinarsi al luogo di lavoro, di cura o di assistenza;
- d) alle modalità di partecipazione degli abitanti alla gestione.

16. Il regolamento di Giunta disciplina altresì la mobilità di migrazione agli individui e ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale segnalati dai servizi sociali comunali, dagli alloggi di cui al comma 2, lettera b) del suddetto articolo agli alloggi convenzionati ERPS gestiti direttamente dagli IACP e viceversa in accordo con il Comune che deve prendere a carico il soggetto che ha peggiorato la condizione sociale.

17. Il suddetto regolamento disciplina altresì le modalità procedurali per l'attuazione del comma 4, lettera c) del presente articolo.

18. L'annullamento del provvedimento di assegnazione dell'alloggio determinato dalla "call" è disposto dai soggetti gestori qualora non siano rispettati i termini prescritti dal comma 2, lettera f) del presente articolo.

19. Il provvedimento d'annullamento:

- a) ha carattere definitivo,
- b) stabilisce il termine per il rilascio dell'alloggio e le modalità non eccedente i sei mesi,
- c) costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio,
- d) non è soggetto a graduazioni o proroghe,

20. L'ente gestore provvede ai successivi adempimenti.

21. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata dai soggetti gestori con provvedimento assunto in contraddittorio con l'interessato nei casi di grave inadempimento e violazione delle regole di civile convivenza individuati dal regolamento di cui al comma 3 del presente articolo.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 27

Controlli

1. I soggetti gestori provvedono ad effettuare controlli incrociati al fine di verificare la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione mediante la consultazione delle banche dati della pubblica amministrazione. A tal fine possono essere stipulati appositi protocolli e convenzioni volti a definire le relazioni istituzionali e gli scambi di dati con altre pubbliche amministrazioni, nonché a formalizzare procedure tecnico/operative volte a facilitare le conferme dei dati per i quali si richiede riscontro.
2. Per i soggetti di cui all'Art.26 comma 1 lettera c) i soggetti gestori verificano la sussistenza della presa in carico da parte dei servizi sociali o di associazioni di volontariato operanti sul territorio regionale e venga dimostrata la solvibilità economica del canone sociale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 28

Canone sociale di locazione

1. Il canone sociale di locazione è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali e a garantire la manutenzione programmata per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Eventuali eccedenze, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono destinate al miglioramento e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale.
2. Il canone sociale di locazione è calcolato dal soggetto gestore in base a quanto previsto dal regolamento approvato dalla Giunta regionale, avendo riferimento al valore dell'immobile e alla capacità economica del nucleo familiare dell'assegnatario. Per gli individui e i nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale assegnatari di alloggi ERPS, le cui condizioni siano accertate dai servizi sociali del comune, la Giunta regionale prevede annualmente forme di sostegno pubblico nei limiti delle disponibilità previste dal bilancio regionale, al fine di assicurare il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di gestione. A tal proposito, gli importi da erogare sono stabiliti annualmente dalla Giunta regionale e stanziati direttamente all'ente gestore.
3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare le spese sostenute per i servizi, nella misura stabilita dal soggetto gestore secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, sulla base dalle contabilizzazioni relative ai singoli immobili. La Giunta regionale definisce le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione degli alloggi e dei costi amministrativi dei servizi comuni nell'ambito della definizione dei contratti tipo di locazione.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 29

Sostenibilità del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica Sociale – ERPS

1. Il sistema dell'edilizia residenziale pubblica sociale assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale alla cui sostenibilità concorrono in modo responsabile ed integrato regione, comuni e IACP.
2. La regione e i comuni sostengono, nei limiti delle risorse annualmente disponibili, l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale dei nuclei familiari in condizione di disagio economico, familiare e abitativo. Per la finalità di cui al presente comma, gli IACP possono destinare una quota degli utili effettivamente disponibili, nella misura massima del trenta per cento del relativo importo.
3. Al fine di contenere il disagio abitativo per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, con regolamento approvato dalla Giunta regionale, sono stabiliti i casi in cui gli IACP, possono individuare immobili o parti di immobili del patrimonio comunale da esse gestito, quali strutture alloggiative temporanee pluri familiari, secondo quanto previsto dall'Art. 26 comma 2 lettera b). Ai nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione sono equiparate le donne vittime di violenza e i genitori separati non assegnatari dell'alloggio familiare. In tal caso, le spese di locazione e per servizi sono interamente a carico del comune, che può rivalersi sui soggetti beneficiari.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 30

Uso razionale del patrimonio

1. L'ente gestore ha l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le forze dell'ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'autorità giudiziaria in sede penale e civile, l'ente gestore provvede a un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti. Gli enti gestori predispongono un piano per la sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente che prevede:
 - a) le misure di prevenzione da adottare;
 - b) le risorse disponibili;
 - c) le modalità, concordate con l'autorità che dispone dell'uso della forza pubblica, per assicurare la progressiva liberazione delle unità abitative;
 - d) le modalità per assicurare il pieno ed efficace utilizzo delle unità abitative temporaneamente non assegnate, provvedendo tra l'altro alla loro riattazione ed assegnazione;
 - e) le azioni previste in collaborazione con i servizi sociali del comune;
2. Il piano costituisce allegato al bilancio aziendale. Le inadempienze degli enti gestori per l'attuazione delle misure di propria competenza di cui al presente comma costituiscono elementi di valutazione per l'accesso ai successivi finanziamenti.
3. I nuclei familiari che occupano un'unità abitativa in sottoutilizzo e rifiutino la proposta di mobilità verso unità abitative, localizzate nell'ambito del distretto sociale, di dimensioni adeguate ai sensi del Regolamento regionale ed il relativo rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza, corrispondono un canone maggiorato di una percentuale fissata dall'ente gestore in relazione ai valori di mercato, come da Regolamento regionale.
4. Nell'ipotesi di piani di mobilità predisposti per interventi manutentivi o di valorizzazione, il rifiuto da parte dell'assegnatario di due proposte di mobilità verso unità abitative, localizzate nel distretto sociale di appartenenza, di dimensioni e caratteristiche analoghe, costituisce motivo oggettivo di decadenza del contratto.
5. A coloro che non forniscono le informazioni richieste al fine di aggiornare il canone, si applica, previa diffida e verifica dell'avvenuta conoscenza, il canone maggiorato di una percentuale fissata dall'ente gestore in relazione ai valori di mercato, come da Regolamento regionale.
6. In caso di morosità, l'ente gestore, previa messa in mora, persegue l'assegnatario moroso ai sensi delle disposizioni del codice civile, del codice di procedura civile, delle leggi in materia di locazione o dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica). Nel corso dell'anno è ammesso il



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

pagamento delle somme arretrate, senza oneri aggiuntivi, per una sola volta e a condizione che il pagamento stesso sia effettuato entro trenta giorni dalla messa in mora; gli enti gestori possono definire accordi per il recupero della morosità.

7. L'ente gestore può rivolgersi per quanto previsto al comma 5 del presente articolo su tutti i componenti maggiorenni percettori di reddito appartenenti al nucleo familiare dell'assegnatario moroso.

8. Su richiesta dell'assegnatario, o di un suo rappresentante munito di mandato scritto, valutate le condizioni di difficoltà, l'ente gestore può concedere dilazioni o rateizzazioni per il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

9. I contratti disciplinano in maniera autonoma e distinta la locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali, applicando i prezzi di mercato. La presente disposizione si applica anche ai contratti già in essere, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile. L'ente gestore può stipulare contratti a canoni particolari nel caso di enti o associazioni senza fini di lucro per lo svolgimento di attività sociali per gli inquilini e di artigiani e commercianti per la realizzazione di servizi agli inquilini.

10. L'ente gestore, d'intesa con il comune, può utilizzare in via temporanea il proprio patrimonio non destinato all'edilizia residenziale pubblica per far fronte allo stato di imprevista e straordinaria necessità sociale, accertato dall'autorità giudiziaria. A tali nuclei si applica un canone determinato secondo le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Al fine di verificare lo stato di necessità, i comuni possono istituire specifiche commissioni che prevedano la rappresentanza dell'ente proprietario e degli inquilini.

11. Tutti gli interventi di sviluppo, volti alla realizzazione di nuovi edifici e di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, sono attuati nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico degli edifici e della normativa in materia di barriere architettoniche.

12. I nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica devono rispecchiare soluzioni tipologiche e morfologiche di qualità favorendo la socialità delle persone. La scala di intervento deve essere proporzionata e compatibile al contesto evitando, ove possibile, la eccessiva concentrazione di unità abitative e garantendo una presenza adeguata di verde condominiale.

13. Il Patto di futura vendita, da prevedere all'interno del PRERP, definisce un modello contrattuale tra i soggetti gestori e utenze nel quale è possibile determinare un contratto di affitto finalizzato alla vendita entro un arco di anni prestabilito.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 31
Aggiornamenti

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, aggiorna periodicamente o a seguito di modifiche delle condizioni socio-economiche ed abitative intervenute nella Regione Campania:
 - a) l'incidenza percentuale di cui all'allegato C;
 - b) le maggiorazioni di cui all'articolo 30, comma 2;
 - c) i limiti di accesso al canone moderato di cui all'articolo 37;
 - d) il costo convenzionale di cui all'allegato B per le unità abitative realizzate dopo il 2010, in coerenza con la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi delle costruzioni;
 - e) la percentuale di cui all'articolo 41, comma 1.
2. La Giunta regionale con propria deliberazione definisce:
 - a) le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli;
 - b) il contratto tipo di cui all'articolo 28, comma 2;
 - c) le modalità di verifica della sostenibilità e di comunicazione alla Regione dei dati di cui all'articolo 29, comma 3.
3. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 32
Norme transitorie

1. Gli enti gestori aggiornano:
- a) l'anagrafe dell'utenza secondo il Regolamento di cui all'articolo 28, comma 2;
 - b) l'anagrafe del patrimonio al fine di verificare le valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile di cui all'allegato B.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 33
Autogestione

1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, attraverso convenzioni con artigiani e cooperative che garantiscano le tutele previste dalla normativa del lavoro.
2. L'ente gestore può motivatamente deliberare di non dare corso alla gestione autonoma nel caso si presentino particolari difficoltà, ovvero di interromperla in qualsiasi momento in caso di cattivo funzionamento.
3. La cessazione della gestione autonoma può essere richiesta con motivata deliberazione dell'assemblea degli assegnatari; l'ente gestore delibera in merito alla richiesta nei sessanta giorni successivi all'adozione della deliberazione suddetta.
4. Le gestioni autonome sono costituite mediante convenzione e sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'ente gestore.
5. Si intendono "cooperative di autogestione" le cooperative di comunità la cui attività riguardi la progettazione e la gestione di servizi e di attività sociali in ambito edilizio residenziale pubblico e sociale. Le cooperative di autogestione prevedono la redazione di progetti e servizi in regime convenzionato, nel rispetto delle vigenti normative, con i soggetti gestori pubblici e privati. In tali progetti e servizi possono essere coinvolti i locatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche al fine di agevolare l'inserimento lavorativo, ridurre la morosità e favorire l'integrazione sociale. A tale scopo i soggetti gestori possono stipulare convenzioni finalizzate allo svolgimento di attività lavorative da parte di locatari morosi, eventualmente anche operando forme di compensazione dei canoni arretrati con modalità da definirsi dalla Giunta.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 34

Partecipazione dell'utenza

1. I comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi ed assicurano le necessarie informazioni agli utenti.
2. Comuni ed enti gestori riconoscono e promuovono il diritto di riunione degli utenti e delle loro organizzazioni sindacali, anche concedendo opportuni spazi, in forma temporanea, a canone agevolato.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

CAPO IV

**EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA SOCIALE:
TIPOLOGIE CONTRATTUALI – INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE**

Articolo 35

Definizione e ambito di applicazione

1. Ai fini della presente legge il servizio di edilizia residenziale sociale (ERS) consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai nuclei familiari con reddito medio basso che non sono in grado di sostenere un affitto o un mutuo sul mercato privato, e che non possono accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica sociale.
2. Ai fini della presente legge, il servizio di edilizia residenziale sociale comprende sia alloggi destinati alla locazione permanente o temporanea, che alloggi destinati alla vendita dopo un periodo minimo di locazione di otto anni.
3. Per Edilizia Residenziale Convenzionata Sociale (ERCS) si intendono tutti gli interventi volti a soddisfare il fabbisogno abitativo intrapresi da Enti privati per lo sviluppo e il sostegno di azioni e interventi per aumentare l'offerta abitativa a favore di coloro che si trovano in difficoltà ad accedere al mercato libero e non rientrano nei parametri per la locazione a canone sociale, di cui all'art. 1, comma 3, lettera c).
4. Il servizio di Edilizia Residenziale Convenzionata Sociale (ERCS) consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai nuclei familiari con reddito medio basso che non sono in grado di sostenere un affitto o un mutuo sul mercato privato e che non possono accedere ad un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica Sociale. Ai fini della presente legge, il servizio di ERCS comprende sia alloggi destinati alla locazione permanente o temporanea, che alloggi destinati alla vendita.
5. La Regione Campania può contrattare e stipulare convenzioni con soggetti privati e pubblici, giuridicamente riconosciuti, partecipando alla spesa di realizzazione dell'intervento secondo criteri stabiliti con regolamento di Giunta, anche attraverso l'ausilio degli IACP.
6. La Regione, per calmierare il mercato, può anche mettere a bando la realizzazione di interventi di Housing Sociale su immobili di sua proprietà.
7. I soggetti beneficiari sono:
 - a) Studenti universitari;
 - b) Nuclei famigliari con reddito superiore al reddito massimo per accedere al sistema ERPS, come stabilito da regolamento di Giunta di cui al comma precedente;
 - c) Individui in particolari condizioni sociali ed abitative, meritevoli di tutela, come giovani coppie e genitori separati;
 - d) Tutti i soggetti deboli riconosciuti dal Regolamento CEE



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

8. La Regione programma gli interventi di cui al presente articolo comma 1, per le tipologie di soggetti di cui al comma 2 del presente articolo, sulla base del fabbisogno abitativo riscontrato, concedendo la convenzione per gli interventi sopra elencati attuando convenzioni con soggetti privati per:

- a) Servizi residenziali per gli universitari;
- b) Alloggi a canone moderato/convenzionato per aumentare l'offerta abitativa per i soggetti nel "quasi mercato" e non farli cadere nell'ERPS;
- c) Alloggi temporanei per necessità contingenti di particolari categorie sociali meritevoli di tutela.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 36

Servizi residenziali universitari

1. La Regione programma e sostiene la realizzazione di residenze universitarie per gli studenti fuori sede e per la mobilità internazionale, nonché i servizi di supporto all'attività formativa degli studenti universitari.
2. Le strutture di cui al comma 1 possono essere realizzate da università, altri soggetti pubblici, privati e del Terzo Settore a seguito di partecipazione ad apposito bando della Regione che individua il contributo massimo concedibile, la durata dell'iniziativa, nonché il limite massimo dell'ISEE dei soggetti fruitori.
3. Il canone di locazione minimo e massimo, che deve essere inferiore a quello di mercato, è definito, sulla base di un piano economico finanziario, nella convenzione stipulata tra Regione e soggetto attuatore. La convenzione stabilisce inoltre gli obblighi di servizio pubblico e le modalità attraverso le quali il gestore della struttura, in base all'ISEE posseduto, redige una graduatoria delle domande di fruizione.
4. Per un utilizzo più efficiente delle strutture residenziali universitarie, previa stipula di apposita convenzione con la Regione, è data facoltà al gestore di destinare posti-alloggio anche a soggetti diversi da quelli elencati all'art. 14, commi 1 e 2, del decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68 (Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6), in particolare nei periodi di chiusura estiva, ferma restando la loro prevalenza.

Al



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 37

Alloggi a canone convenzionato

1. Fanno parte del sistema regionale di edilizia residenziale sociale gli alloggi sociali cui si applica un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.
2. Le modalità di attuazione e di gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale che usufruiscono di contributi o altre agevolazioni regionali sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione. La convenzione può prevedere che all'individuazione degli assegnatari degli alloggi provveda il soggetto attuatore, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 22.
3. Quando dopo un periodo di locazione, è prevista la vendita o il riscatto dell'alloggio, la convenzione di cui al comma 2 prevede che il conduttore possa imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto di acquisto futuro dell'alloggio.
4. La Regione e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, le funzioni di verifica e di controllo relativamente all'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione di cui al comma 2, nonché al rispetto degli standard di servizio, da parte dei soggetti promotori e attuatori.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 38

Locazione temporanea

1. Per locazione temporanea si intende ogni attività finalizzata alla realizzazione o alla messa a disposizione, in qualsiasi forma, di strutture residenziali da destinare a soddisfare un fabbisogno abitativo temporaneo di particolari categorie sociali, determinata da situazioni meritevoli di tutela, quali ragioni di lavoro, studio, salute, nonché la loro gestione comprensiva, eventualmente, della fornitura di servizi accessori.
2. La Giunta regionale individua le categorie sociali fruitrici e definisce modalità e criteri per l'attuazione delle misure di locazione temporanea, avuto riguardo in particolare per:
 - a) la durata dell'iniziativa;
 - b) i requisiti dei conduttori per accedere agli alloggi dedicati alle iniziative di locazione temporanea, con particolare riferimento alla distanza intercorrente tra il luogo di residenza ed il comune in cui intendono abitare temporaneamente e la condizione reddituale.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO IV
VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE (ERS)

Articolo 39

Finalità e disposizioni

1. Il presente titolo disciplina la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo di competenza regionale.
2. Gli enti proprietari possono procedere alla valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative esistenti alla data del 31 dicembre 2014. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative conferite ai fondi immobiliari di cui all'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 131. Possono derogare al limite di vendita gli enti proprietari solo qualora tale limite non consenta di alienare nemmeno un singolo edificio per intero ed i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.
3. I proventi sono destinati alla riqualificazione e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale, con priorità alla manutenzione straordinaria e al recupero delle unità abitative non assegnate, secondo i termini di cui agli ultimi due periodi del comma 14 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).. L'impiego è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale, che approva il programma predisposto dall'ente proprietario. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno di edilizia residenziale pubblica destinano i proventi alla realizzazione di servizi.
4. Per le finalità di cui al comma 2, i Comuni, anche in forma associata, e gli IACP predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale.
5. Il programma può prevedere oltre all'alienazione di alloggi, liberi o occupati, anche altre modalità di valorizzazione, come previsto dagli articoli seguenti ed è elaborato previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e sociale sul territorio comunale e nel rispetto, oltre che delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta Regionale entro 60 giorni dal ricevimento delle proposte di cessione.
6. Il programma ha durata triennale, successivamente deve essere eventualmente sottoposto a nuova approvazione ed il reimpiego dei proventi deve essere effettuato non oltre cinque anni da quando sono stati incassati, diversamente gli stessi vanno versati al fondo di cui all'art. 45 (Fondo unico per il sistema di edilizia residenziale sociale). A tal fine, l'ente



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale le unità abitative alienate o diversamente valorizzate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

7. Le unità abitative alienate non sono soggette a limiti e restrizioni temporali per le successive vendite nel caso di acquisto a prezzo di mercato. In tutti gli altri casi, non possono essere rivendute prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In tutti i contratti di vendita di unità abitative deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

8. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative di edilizia residenziale pubblica sociale non operano per le alienazioni di quota tra soggetti che hanno acquistato congiuntamente l'immobile di edilizia residenziale pubblica, a condizione che il soggetto acquirente continui ad abitare o comunque abiti l'immobile, e non lo alieni a sua volta, per il residuo periodo di durata del vincolo.

9. Anche al fine di garantire la sicurezza degli immobili e per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, gli enti proprietari assicurano il pieno utilizzo delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali. Nel programma gli enti proprietari favoriscono l'alienazione delle autorimesse e dei posti auto ai residenti nell'immobile oggetto del programma. Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Articolo 40

Strumenti di sviluppo di edilizia residenziale sociale

1. La Giunta regionale può incentivare e sviluppare l'offerta di edilizia residenziale sociale attraverso:

- a) ampliamento della gamma degli strumenti, in ottica di efficienza energetica;
- b) creazione di condizioni ad hoc affinché lo stock di invenduto incontri la domanda (garanzie per accensione mutui bancari);
- c) alienazione e vendita patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- d) creazione di un fondo regionale di garanzia per accensione mutui per giovani coppie e soggetti non rientranti nei canoni ERPS;
- e) sistema di premialità sotto forma di credito volumetrico per gli operatori del settore edile che mettono a disposizione per affitto o vendita immobili invenduti. In questo modo è prevedibile riattivare anche cantieri fermi e ultimare gli interventi.

2. Per le finalità di cui al comma 1 è istituito un fondo destinato a cofinanziare interventi di nuova edificazione, acquisto e recupero di unità abitative esistenti. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse autonome regionali approvate annualmente con legge di bilancio e le risorse statali trasferite per le medesime finalità. La Giunta regionale determina le condizioni, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo di cui al presente articolo.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 41

Alloggi assegnati

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 42 per la vendita di unità abitative libere da inquilini, gli enti proprietari possono procedere alla vendita di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative esistenti alla data del 31 dicembre 2014. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative alienate ai sensi dell'articolo 44. Possono derogare al limite di vendita gli enti proprietari solo qualora tale limite non consenta di alienare nemmeno un singolo edificio per intero ed i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.
2. Ai fini della partecipazione degli enti proprietari a fondi immobiliari di cui all'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) è consentito il conferimento nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative del proprio patrimonio esistente alla data del 31 dicembre 2014.
3. I proventi sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con priorità per il recupero delle unità abitative non assegnabili al fine di prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive, anche per interventi sugli impianti volti alla sicurezza degli inquilini, per l'incremento del risparmio energetico, con priorità per gli immobili o complessi di immobili dove le spese per riscaldamento siano particolarmente elevate, per interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di recinzioni per garantire la sicurezza degli inquilini, secondo i termini di cui agli ultimi due periodi del comma 14 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica). Gli enti proprietari non hanno la disponibilità dei proventi. L'impiego è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 4, che approva il piano predisposto dall'ente proprietario secondo le modalità disciplinate dal presente articolo. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno di edilizia residenziale pubblica destinano i proventi alla realizzazione di servizi. A tali comuni non si applica il limite di cui al comma 1. Le norme del presente comma si applicano anche alle vendite di cui all'articolo 42.
4. Per le finalità di cui al comma 1, i comuni, anche in forma associata, e gli IACP predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, anche congiuntamente al piano di cui all'articolo 42. Tale programma ha ad oggetto le unità abitative collocate in condominio con proprietari privati, interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto ed interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione dell'edificio stesso. Qualora il programma di valorizzazione abbia ad



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

oggetto interi edifici, si applicano le procedure previste ai commi da 8 a 11; è fatta salva la possibilità per gli enti proprietari di ricorrere a tali procedure qualora il programma di valorizzazione abbia ad oggetto unità abitative collocate in condominio con proprietari privati.”.

5. Al fine di contrastare lo spopolamento delle terre alte e di territori non montani, che presentano significative condizioni di svantaggio, nei piccoli comuni montani nonché nei piccoli comuni non montani che presentano analoghe condizioni di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, nei quali risulta essere presente un numero limitato di alloggi di edilizia residenziale pubblica, è consentita la cessione anche parziale dei fabbricati interessati, garantendo il mantenimento in locazione agli inquilini che non manifestano l'interesse all'acquisto.

6. Il programma di cui al comma 3 è elaborato nel rispetto delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta regionale.

7. I comuni e gli IACP determinano il valore di mercato delle unità abitative mediante apposita perizia redatta dal soggetto proprietario, in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. L'importo così determinato viene abbattuto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

8. Il proprietario comunica la proposta di vendita all'assegnatario ad un prezzo inferiore del 20 per cento del valore determinato ai sensi del comma 6. Anche al fine di ridurre i contenziosi, nel caso in cui l'assegnatario sia un soggetto che, in forza delle procedure avviate ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), sia stato destinatario di un invito a proporre offerta d'acquisto, ed abbia aderito a tale invito versando la somma richiesta quali oneri per la procedura amministrativa, la proposta di vendita è comunicata ad un prezzo inferiore del 30 per cento del valore determinato ai sensi del comma 6, a condizione che non vi sia una lite o, se avviata, si rinunci alla causa entro sessanta giorni dalla ricezione della proposta di vendita. L'ente proprietario può prevedere dilazioni nel pagamento del prezzo, anche per il corrispettivo dell'usufrutto previsto al comma 9, lettera b).

9. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi nel piano di vendita gli assegnatari o i loro familiari conviventi i quali non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

10. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:
a) alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere o in prossimità, considerata idonea e con superficie conforme allo standard e in normale stato di manutenzione e conservazione ai sensi delle disposizioni per la determinazione del canone. A



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

tal fine l'ente proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza;

b) alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa. Il corrispettivo dell'usufrutto è determinato sulla base del valore dell'immobile occupato e deve essere corrisposto all'atto del rogito. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.

11. L'ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di edilizia residenziale pubblica interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

12. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità, e non abbia rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedure di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

13. L'ente proprietario assicura l'alienazione di tutte le unità abitative dell'immobile, entro cinque anni dall'approvazione del piano di valorizzazione. Alle vendite delle unità abitative che si liberano a seguito delle procedure di cui ai commi 9, lettera a), e 11, si procede con apposite modalità stabilite dalla Giunta attraverso il Regolamento regionale.

14. Le unità abitative vendute ai sensi del presente articolo e dell'articolo 44 non sono soggette a limiti e restrizioni temporali per le successive vendite, nel caso di acquisto a prezzo di mercato. Nei casi di cui ai commi 7, 9 e 12, l'unità abitativa non può essere rivenduta prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In tutti i contratti di vendita di unità abitative ai sensi del presente articolo e dell'articolo 44, deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

15. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative di edilizia residenziale pubblica non operano per le alienazioni di quota tra soggetti che hanno acquistato congiuntamente l'immobile di edilizia residenziale pubblica, a condizione che il soggetto acquirente continui ad abitare o comunque abiti l'immobile, e non lo alieni a sua volta, per il residuo periodo di durata del vincolo.

16. L'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale il numero delle unità abitative alienate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

17. Anche al fine di garantire la sicurezza degli immobili e per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, gli enti proprietari assicurano il pieno utilizzo delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali.

18. Nel programma di cui al comma 3, gli enti proprietari favoriscono l'alienazione delle autorimesse e dei posti auto ai residenti nell'immobile oggetto del programma. Il prezzo di



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 42

Alloggi liberi

1. E' consentita la vendita degli alloggi e relative pertinenze, liberi da inquilini, di proprietà degli IACP o dei comuni, in presenza di una delle seguenti ipotesi:

a) alloggi collocati in edifici in condominio;

b) alloggi ubicati in aree o immobili di pregio, la cui vendita risulti economicamente vantaggiosa ai fini della riqualificazione e dell'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

c) alloggi, compresi in edifici o parti funzionalmente autonome di essi, non assegnabili perché in stato di grave degrado o compresi in edifici di particolare caratterizzazione architettonica, per i quali l'adeguamento agli standard essenziali di abitabilità renda necessari interventi edilizi o soluzioni tecnologiche non convenienti;

d) alloggi ubicati in aree che comportano significative difficoltà di accesso con riguardo ai servizi scolastici, socio sanitari, di trasporto pubblico e agli esercizi commerciali.

2. Alle vendite di cui al comma 1 si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio libero determinato mediante apposita perizia.

3. Per le medesime esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nonché al fine di promuovere l'inserimento nei quartieri di edilizia residenziale pubblica di nuove categorie sociali, e con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'Art. 41, gli IACP e i comuni possono prevedere specifici progetti per la destinazione a canone moderato degli ulteriori alloggi derivanti da ristrutturazioni, senza ridurre il numero di alloggi destinati a canone sociale e per rispondere, in particolare, alle esigenze abitative di nuclei familiari soggetti a provvedimenti di sfratto, giovani coppie e famiglie numerose.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 43

Piano di ospitalità temporanea

1. Qualora gli enti proprietari intendano procedere alla vendita di unità abitative per esigenze di razionalizzazione ed economicità, in particolare negli stabili a proprietà mista, prevedendo una fase di ristrutturazione dell'unità abitativa, si introduce il Contratto di ospitalità temporanea rivolto agli inquilini interessati all'acquisto.
2. Il piano prevede:
 - a) patto di futura vendita con prezzo definito;
 - b) contratto di ospitalità temporanea in unità abitative dedicate ad ospitare, per il periodo necessario alla ristrutturazione e riqualificazione degli immobili, le famiglie interessate;
 - c) servizio di trasloco;
 - d) altri supporti operativi al nucleo familiare.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 44

Forme di valorizzazione alternative alla vendita

1. Nelle situazioni indicate negli articoli precedenti, è consentita la valorizzazione degli alloggi attraverso forme alternative all'alienazione.
2. Il programma può prevedere:
 - a) locazione a canone concordato, ove previsto, ovvero a un canone agevolato, di norma non inferiore al 50 per cento del canone di mercato;
 - b) locazione a un canone convenzionato collegato a un patto di futura vendita;
 - c) locazione a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;
 - d) locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.
2. L'ente gestore individua i destinatari finali sulla base dei criteri individuati dalla Giunta regionale e nel rispetto dei principi di pubblicità, imparzialità, eguaglianza e non discriminazione.
3. Il provvedimento di approvazione regionale stabilisce la durata di uso alternativo delle unità immobiliari. Tale durata non può comunque essere superiore a 10 anni, trascorso il quale il bene va alienato o deve essere ridestinato a edilizia residenziale pubblica o sociale.
4. La Giunta regionale definisce altresì le condizioni e le modalità in cui gli alloggi non più funzionali per vetustà o inadeguatezza tipologica o ubicazione possono essere destinati a un diverso utilizzo avente finalità pubblica, qualora in base a un'approfondita valutazione tecnica ed economica non sia conveniente il loro inserimento in programmi di recupero o riqualificazione.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO V
SOSTENIBILITA' DEL SISTEMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

Articolo 45

Fondo unico per il sistema ERS

1. È istituito il Fondo Unico Regionale per il sostegno economico e finanziario alle attività di Edilizia Residenziale Sociale.
2. Il fondo concorre a realizzare gli obiettivi di cui al comma 1 con il fondo nazionale di cui all'articolo 11 della l. 431/1998.
3. Al finanziamento del fondo si provvede:
 - a) con le assegnazioni finanziarie attribuite alla Regione in sede di ripartizione del fondo nazionale;
 - b) con risorse autonome regionali;
 - c) con risorse proprie dei comuni, iscritte nei rispettivi bilanci;
 - d) con risorse di operatori immobiliari, bancari, finanziari pubblici e privati.
3. Nell'ambito della programmazione pluriennale, tenuto conto dei fabbisogni rilevati relativi alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, l'organismo regionale di gestione del fondo stabilisce le priorità e la ripartizione delle risorse disponibili in funzione degli obiettivi prefissati.
4. Il Fondo unico regionale provvede alla sostenibilità totale o parziale di iniziative di ERPS e di ERCS e housing sociale sulla base delle risorse disponibili.
5. Le disponibilità del fondo sono utilizzate per:
 - a) attività di manutenzione straordinaria e ristrutturazione o recupero di immobili;
 - b) interventi programmati di nuova edificazione sociale pubblica e privata;
 - c) sostegno alla locazione per nuclei in condizione di emergenza abitativa anche temporanea;
 - d) sostegno all'acquisto della prima casa;
 - e) sostegno per l'accesso al credito;
 - f) aiuti alle famiglie in condizioni di morosità incolpevole;
 - g) aiuti alle famiglie in condizioni di difficoltà nel pagamento del mutuo;
 - h) ogni altro intervento previsto dal PRERP triennale e dai suoi aggiornamenti annuali.
6. La Giunta regionale definisce con apposito Regolamento entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge:
 - a) le modalità di funzionamento del fondo;
 - b) gli organi di gestione e controllo del fondo;
 - c) le procedure operative per l'accesso al fondo;
 - d) la partecipazione a fondi immobiliari.
7. La Regione assicura la partecipazione finanziaria tramite cofinanziamento regionale da approvare annualmente con legge di bilancio.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 46

Azioni di contrasto dell'emergenza abitativa

1. La Regione promuove e coordina, nei limiti delle risorse disponibili, azioni per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato delle locazioni. In particolare, sostiene sperimentazioni ed iniziative che coinvolgono i comuni ed altre istituzioni e soggetti territoriali anche in chiave di integrazione delle politiche di assistenza, favorendo la partecipazione delle associazioni, dei proprietari, dei gestori e degli inquilini.
2. L'obiettivo sociale è finalizzato alla fuoriuscita dalla situazione di emergenza del soggetto in difficoltà, escludendo forme e misure di tipo cronico e assistenzialistico.
3. Le forme di sostegno alle famiglie in situazione di grave difficoltà economica devono prevedere la presa in carico da parte dei servizi sociali dei Comuni per del soggetto in difficoltà per il quale vengono individuate azioni volte al superamento della situazione emergenziale, anche attraverso il riconoscimento di contributi nell'ambito di politiche integrate di assistenza. In particolare viene garantito l'accesso a strumenti ed azioni di politiche attive del lavoro che accompagnino il soggetto verso la fuoriuscita dall'emergenza abitativa e sociale.
4. La Regione sostiene il soggetto in difficoltà abitativa attraverso:
 - a) introduzione di forme di garanzia e microcredito a favore delle famiglie che versano in situazione di temporanea difficoltà;
 - b) azioni per favorire la mobilità delle famiglie attraverso il reperimento di alloggi da concedere a canoni concordati;
 - c) azioni per agevolare la rinegoziazione delle locazioni esistenti;
 - d) concorso al pagamento dei canoni dovuti che incidono in maniera rilevante sul reddito familiare dei conduttori di alloggi in locazione con contratto registrato.
5. Le iniziative possono essere intraprese attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione, fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie.
6. La Giunta regionale stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle azioni, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra canone di locazione e reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

TITOLO VI
DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 47

Norma finale

1. Ai fini degli effetti di legge, l'espressione "edilizia residenziale pubblica" presente in altre disposizioni legislative o regolamentari deve intendersi equivalente all'espressione "edilizia residenziale sociale", qualora non diversamente specificato, individuando un servizio di interesse generale in quanto tale oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico.
2. Sono abrogate o modificate tutte le disposizioni di legge o regolamento in contrasto con la presente legge.
3. I risultati e gli effetti prodotti dalle leggi e dalle disposizioni abrogate o modificate, nonché gli atti adottati sulla base delle medesime leggi e disposizioni, continuano ad applicarsi fino alla conclusione dei procedimenti amministrativi attuativi già avviati ed ancora in corso.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Articolo 48

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione della seguente legge, quantificati in € 15.000.000,00 annui, si provvederà per i singoli anni con l'approvazione dei relativi bilanci d'esercizio a far data dal bilancio di previsione 2016-2018.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ALLEGATO A

ELENCO DEGLI IACP

NAPOLI
SALERNO
BENEVENTO
AVELLINO
CASERTA



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ALLEGATO B

MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO

Valore locativo = 5% * Valore convenzionale

Valore convenzionale = (Costo convenzionale * Superficie convenzionale * caratteristiche dell'Unità abitativa);

• *Costo convenzionale* = 1.000 €/mq per le unità abitative realizzate anteriormente al 1977;
1.250 €/mq per le unità abitative realizzate successivamente al 31.12.1977.

Per la determinazione del costo convenzionale, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori se si è proceduto a lavori di ristrutturazione dell'edificio.

Qualora si sia proceduto a ristrutturazione o completo restauro dell'unità immobiliare, gli enti proprietari adeguano il valore del parametro nei limiti e con le procedure previste dall'articolo 31, comma 6.

• *Superficie convenzionale*: La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- c. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- d. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a) e b) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b1) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c1) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b1) e c1) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

• *Caratteristiche dell'unità abitativa*: Le caratteristiche dell'unità abitativa sono:

- classe demografica dei comuni;
- ubicazione;



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

- livello di piano;
- stato di conservazione dell'immobile;
- vetustà.

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,20 per gli immobili siti in comuni capoluogo ed in comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti;
- b. 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 150.000 abitanti;
- c. 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d. 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e. 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti;
- f. 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- g. 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

UBICAZIONE

Per i comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti:

- a. 0,90 per la zona edificata periferica ed agricola;
- b. 1,25 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola e per il centro storico;
- d. 1,50 per il centro storico.

Per i comuni capoluogo:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1,00 per la zona edificata periferica;
- c. 1,30 per la zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
- d. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e. 1,50 per il centro storico.

Nei comuni capoluogo, per gli enti proprietari con un patrimonio classificato scadente inferiore al 25 per cento, il valore della lettera c) è pari a 1,25, fatta eccezione per gli stabili di pregio, individuati con le procedure previste dall'articolo 31, comma 6.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

LIVELLO DI PIANO

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano fuori terra e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

STATO DI CONSERVZIONE DELL'IMMOBILE:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di:

— elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

— elementi comuni;

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano scadenti le condizioni di 3 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 2 propri dell'unità immobiliare.

Si considera scadente qualora siano scadenti le condizioni di 4 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 3 propri dell'unità immobiliare.

In ogni caso lo stato dell'immobile è scadente se non dispone dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispone di servizi igienici privati o di impianto di riscaldamento.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Non si può procedere a nuove assegnazioni per affittare le unità immobiliari che non dispongono dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispongono di servizi igienici privati.

VETUSTA'

Per le unità abitative realizzate anteriormente al 1986, il coefficiente di vetustà pari a 1 viene ridotto dell'0,25 per cento annuo fino al 1976 e dello 0,5 per cento annuo dal 1975 al 1956.

Per le unità abitative oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia successivamente al 31.12.1985 il coefficiente è pari a 1.

Ai fini della determinazione del coefficiente della vetustà, se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria o risanamento riguardanti cinque degli elementi qualificanti lo stato di conservazione, dei quali almeno tre propri dell'unità immobiliare, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ALLEGATO C

APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

<i>Aree</i>	<i>ISEE – ERP (€)</i>	<i>% del valore locativo*</i>	<i>Incidenza max % su ISE- ERP**</i>	<i>Canone minimo</i>
Protezione	0 – 4.000	—	—	20
	4001 - 6.000	21	14	20
	6001 - 7.000	25	14	20
	7001 - 8.000	30	14	20
	8001 - 9.000	36	16	20
Accesso	9001 - 10.000	43	20	70
	10001 - 11.000	48	20	70
	11001 - 12.000	53	20	70
	12001 - 13.000	57	20	70
	13001 - 14.000	61	20	70
Permanenza	14001 - 15.000	66	22	120
	15001 - 16.000	70	22	120
	16001 - 17.000	74	22	120
	17001 -	78	22	120



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

18.000			
18001 - 19.000	82	22	120
19001 - 20.500	87	22	120
20501 - 22.000	92	22	120
22001 - 23.500	96	22	120
23501 - 25.000	100	22	120
25001 - 26.500	105	22	120
26501 - 28.000	110	22	120
28.001 - 35.000	115 - 150***	24	200

* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 20% per l'area dell'accesso e del 15% per l'area della permanenza.

** Fatto salvo il canone minimo.

*** La percentuale del valore locativo è applicata secondo i criteri stabiliti dall'ente proprietario nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

- livello di piano;
- stato di conservazione dell'immobile;
- vetustà.

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,20 per gli immobili siti in comuni capoluogo ed in comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti;
- b. 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 150.000 abitanti;
- c. 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d. 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e. 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti;
- f. 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- g. 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

UBICAZIONE

Per i comuni con popolazione superiore a 200.000 abitanti:

- a. 0,90 per la zona edificata periferica ed agricola;
- b. 1,25 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola e per il centro storico;
- d. 1,50 per il centro storico.

Per i comuni capoluogo:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1,00 per la zona edificata periferica;
- c. 1,30 per la zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
- d. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e. 1,50 per il centro storico.

Nei comuni capoluogo, per gli enti proprietari con un patrimonio classificato scadente inferiore al 25 per cento, il valore della lettera c) è pari a 1,25, fatta eccezione per gli stabili di pregio, individuati con le procedure previste dall'articolo 31, comma 6.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

LIVELLO DI PIANO

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano fuori terra e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

STATO DI CONSERVZIONE DELL'IMMOBILE:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di:

— elementi propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;

— elementi comuni;

- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano scadenti le condizioni di 3 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 2 propri dell'unità immobiliare.

Si considera scadente qualora siano scadenti le condizioni di 4 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 3 propri dell'unità immobiliare.

In ogni caso lo stato dell'immobile è scadente se non dispone dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispone di servizi igienici privati o di impianto di riscaldamento.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

Non si può procedere a nuove assegnazioni per affittare le unità immobiliari che non dispongono dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispongono di servizi igienici privati.

VETUSTA'

Per le unità abitative realizzate anteriormente al 1986, il coefficiente di vetustà pari a 1 viene ridotto dell'0,25 per cento annuo fino al 1976 e dello 0,5 per cento annuo dal 1975 al 1956.

Per le unità abitative oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia successivamente al 31.12.1985 il coefficiente è pari a 1.

Ai fini della determinazione del coefficiente della vetustà, se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria o risanamento riguardanti cinque degli elementi qualificanti lo stato di conservazione, dei quali almeno tre propri dell'unità immobiliare, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

ALLEGATO C

APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

<i>Aree</i>	<i>ISEE – ERP (€)</i>	<i>% del valore locativo*</i>	<i>Incidenza max % su ISE- ERP**</i>	<i>Canone minimo</i>
Protezione	0 – 4.000	—	—	20
	4001 - 6.000	21	14	20
	6001 - 7.000	25	14	20
	7001 - 8.000	30	14	20
	8001 - 9.000	36	16	20
Accesso	9001 - 10.000	43	20	70
	10001 - 11.000	48	20	70
	11001 - 12.000	53	20	70
	12001 - 13.000	57	20	70
	13001 - 14.000	61	20	70
Permanenza	14001 - 15.000	66	22	120
	15001 - 16.000	70	22	120
	16001 - 17.000	74	22	120
	17001 -	78	22	120



Consiglio Regionale della Campania
Gruppo Consiliare Fratelli d'Italia
On.le Alberico Gambino

	18.000			
	18001 - 19.000	82	22	120
	19001 - 20.500	87	22	120
	20501 - 22.000	92	22	120
	22001 - 23.500	96	22	120
	23501 - 25.000	100	22	120
	25001 - 26.500	105	22	120
	26501 - 28.000	110	22	120
	28.001 - 35.000	115 - 150***	24	200

* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 20% per l'area dell'accesso e del 15% per l'area della permanenza.

** Fatto salvo il canone minimo.

*** La percentuale del valore locativo è applicata secondo i criteri stabiliti dall'ente proprietario nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità.