

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 14/R.

**Regolamento regionale recante: “Regolamento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale in attuazione dell’articolo 19, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale)”.**

#### IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l’articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Vista la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 29-2230 del 22 giugno 2011;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 133-36714 del 27 settembre 2011

*emana*

il seguente regolamento:

Regolamento regionale recante: “Regolamento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale in attuazione dell’articolo 19, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale)”.

#### SOMMARIO

Art. 1 (Ambito di applicazione)

Art. 2 (Limite di accesso all’edilizia sociale)

Art. 3 (Limite di decadenza)

Art. 4 (Variabili oggettive)

Art. 5 (Costo base di costruzione)

Art. 6 (Applicazione del canone di locazione)

Art. 7 (Definizione di morosità incolpevole)

Art. 8 (Norme transitorie e finali)

Art. 9 (Entrata in vigore)

ALLEGATO A Variabili oggettive per la determinazione del canone base di locazione (art. 4, comma 1)

ALLEGATO B Aree e fasce di reddito dei nuclei assegnatari degli alloggi di edilizia sociale (art. 6, comma 1)

ALLEGATO C Misure di applicazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia sociale (art. 6, comma 4)

Art. 1.

*(Ambito di applicazione)*

1. Il presente regolamento, previsto dall'articolo 19, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale), definisce:

- a) il limite di accesso all'edilizia sociale;
- b) il limite di decadenza dall'edilizia sociale;
- c) le variabili oggettive per la determinazione del canone base di locazione;
- d) le modalità per la definizione del costo base di costruzione;
- e) le modalità e i parametri per l'applicazione in misura differenziata del canone di locazione;
- f) l'individuazione della morosità incolpevole.

Art. 2.

*(Limite di accesso all'edilizia sociale)*

1. Il limite massimo di indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) per l'accesso all'edilizia sociale, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera i), della l.r. 3/2010, è stabilito in 20.000,00 euro.

2. Il limite di cui al comma 1 è aggiornato ogni anno dalla struttura regionale competente, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 3.

*(Limite di decadenza)*

1. Il limite massimo di ISEE per la permanenza dell'assegnazione di un alloggio di edilizia sociale, di cui all'articolo 17, comma 1, lettera b), della l.r. 3/2010, è pari al doppio del limite di accesso di cui all'articolo 2.

2. Gli assegnatari con ISEE superiore al limite di permanenza dell'assegnazione ricevono dall'ente gestore preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due accertamenti biennali consecutivi, che documentano la stabilizzazione dell'ISEE al di sopra del doppio del limite di accesso.

Art. 4.

*(Variabili oggettive)*

1. Le variabili oggettive da considerare ai fini della determinazione del canone base di locazione, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010, sono stabilite nell'allegato A.

Art. 5.

*(Costo base di costruzione)*

1. Il costo base di costruzione, di cui all'articolo 19, comma 3, della l.r. 3/2010, fatti salvi quelli già stabiliti con precedenti provvedimenti, è aggiornato annualmente dalla Giunta regionale sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Art. 6

*(Applicazione del canone di locazione)*

1. I nuclei assegnatari degli alloggi di edilizia sociale sono suddivisi sulla base del loro reddito, ai sensi dell'articolo 19, comma 4, della l.r. 3/2010, nelle aree e fasce di cui all'allegato B al presente regolamento, salvo quanto previsto all'articolo 8, comma 3.

2. Ai fini della collocazione dei nuclei nelle rispettive aree e fasce di appartenenza, per reddito si intende quello annuo complessivo imponibile, relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari di ciascun componente il nucleo che svolga attività lavorativa autonoma o dipendente o percepisca pensione. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse, ad eccezione dei sussidi o assegni percepiti, in attuazione delle vigenti norme, da componenti il nucleo familiare handicappati o disabili.
3. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce reddituali di cui all'allegato B sulla base delle risultanze del censimento socio-economico di cui all'articolo 3, comma 5, della l.r. 3/2010.
4. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia sociale è applicato nelle misure previste dall'allegato C, sulla base della suddivisione dei nuclei in aree e fasce reddituali.
5. La collocazione degli assegnatari nelle fasce reddituali e l'applicazione del relativo canone di locazione hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stato effettuato il censimento socio-economico. A tal fine, le fasce reddituali di cui all'allegato B sono aggiornate dalla Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
6. L'assegnatario ha in ogni caso diritto, su specifica e documentata richiesta, di essere collocato in una fascia reddituale inferiore se subisce una diminuzione del reddito. La collocazione nella fascia reddituale inferiore è disposta dall'ente gestore con decorrenza dal mese successivo alla richiesta. L'assegnatario è tenuto ad autocertificare trimestralmente il perdurare della diminuzione della situazione reddituale, fino al successivo censimento socio-economico. Se l'assegnatario non provvede a tale autocertificazione, l'ente gestore provvede a ripristinare il canone applicato prima della collocazione nella fascia reddituale inferiore.
7. L'assegnatario è tenuto a comunicare all'ente gestore ogni incremento della propria situazione economica, anche al fine di consentire, a decorrere dal mese successivo a quello dell'avvenuta variazione, l'adeguamento del canone di locazione.
8. Ai nuclei destinatari di provvedimento di decadenza è applicato, fino al rilascio dell'alloggio, un corrispettivo pari a 2,5 volte il canone base. Tale corrispettivo, se la decadenza non viene fatta eseguire nel termine previsto, è posto a carico del comune che ha pronunciato la decadenza.
9. Il canone base, determinato ai sensi del presente regolamento, è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Sono fatti salvi tutti gli aggiornamenti disposti a seguito delle variazioni degli indici ISTAT antecedentemente l'entrata in vigore del presente regolamento.
10. I componenti del nucleo sono obbligati, in solido con l'assegnatario, a corrispondere quanto dovuto all'ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

#### Art. 7.

##### *(Definizione di morosità incolpevole)*

1. E' definito moroso incolpevole il nucleo:
  - a) in possesso di un ISEE non superiore al 30 per cento del limite di accesso all'edilizia sociale, di cui all'articolo 2;
  - b) che ha corrisposto all'ente gestore una somma, su base annua, stabilita annualmente dalla Giunta regionale.
2. La Giunta regionale, informata la Commissione consiliare competente, stabilisce il parametro di cui al comma 1, lettera b) sulla base dell'andamento della situazione socio-economica, della disponibilità di risorse destinate alla copertura della morosità incolpevole e dell'analisi dei risultati degli esercizi precedenti.

Art. 8.

*(Norme transitorie e finali)*

1. I canoni di locazione determinati ai sensi degli articoli 4, 5 e 6 si applicano a partire dal mese successivo a quello di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone di locazione, a coloro che risultino assegnatari alla data di entrata in vigore del presente regolamento le differenze, in aumento e in diminuzione, tra i canoni di locazione determinati ai sensi del presente regolamento e i canoni dovuti alla data di entrata in vigore del medesimo sono applicate nella misura del 50 per cento fino al 31 dicembre 2012.
3. Successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, gli enti gestori effettuano il censimento socio-economico degli assegnatari, di cui all'articolo 3, comma 5, della l.r. 3/2010, anche sulla base dell'ISEE. Ove se ne riscontri la praticabilità e l'equità, sulla base dell'analisi di detto censimento, verrà applicato l'ISEE anche per il canone di locazione.

Art. 9.

*(Entrata in vigore)*

1. Le disposizioni di legge di cui si dà attuazione e il presente regolamento entrano in vigore, ai sensi dell'articolo 54, comma 1, della l.r. 3/2010, novanta giorni dopo la pubblicazione del regolamento sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.  
E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.

Torino, addì 4 ottobre 2011.

Roberto Cota

Variabili oggettive per la determinazione del canone base di locazione.

1. Le variabili oggettive da considerare ai fini della determinazione del canone base di locazione, ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della l.r. 3/2010, sono le seguenti:

a) la categoria catastale, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- a1) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A1);
- a2) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A2);
- a3) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A3);
- a4) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A4);
- a5) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A5);
- a6) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A6);
- a7) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A7);
- a8) 0,80 per abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A11);

b) la classe demografica del comune, sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- b1) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 500.000 abitanti;
- b2) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- b3) 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 80.000 abitanti;
- b4) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- b5) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- b6) 0,85 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 5.000 abitanti;
- b7) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti;

c) l'ubicazione, con riferimento ai seguenti coefficienti:

c1) per i comuni con popolazione superiore a ventimila abitanti:

- c1.1) 0,85 per la zona agricola;
- c1.2) 1,00 per la zona edificata periferica;
- c1.3) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c1.4) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- c1.5) 1,30 per il centro storico;

c2) per i comuni con popolazione non superiore a ventimila abitanti:

- c2.1) 0,85 per la zona agricola;
- c2.2) 1,00 per il centro edificato;
- c2.3) 1,10 per il centro storico;

d) la vetustà, con riferimento ai seguenti coefficienti di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile o, qualora si sia proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, a quello di ultimazione di tali lavori comunque accertato:

d1) 1,00 per cento per i successivi quindici anni;

d2) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni;

e) lo stato di conservazione e manutenzione, con riferimento ai seguenti coefficienti:

- e1) 1,00 se lo stato è normale;
- e2) 0,80 se lo stato è mediocre;
- e3) 0,60 se lo stato è scadente.

f) il coefficiente moltiplicatore, pari a 0,0385.

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

a) elementi propri dell'unità immobiliare:

- a.1) pavimenti;
- a.2) pareti e soffitti;
- a.3) infissi;
- a.4) impianto elettrico;
- a.5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

a.6) impianto di riscaldamento;

b) elementi comuni:

b.1) accessi, scale e ascensore;

b.2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al punto 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui al punto 2, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. E', inoltre, scadente l'unità immobiliare che non dispone di servizi igienici privati o che dispone di servizi igienici comuni a più unità immobiliari.

**ALLEGATO B**

Aree e fasce di reddito dei nuclei assegnatari degli alloggi di edilizia sociale.

(Art. 6, comma 1)

		COMPOSIZIONE NUCLEO				
		1 PERSONA coeff. 1	2 PERSONE coeff. 1,05	3 PERSONE coeff. 1,16	4 PERSONE coeff. 1,37	5 O PIU' PERSONE coeff. 1,56
AREA	Fascia	REDDITO	REDDITO	REDDITO	REDDITO	REDDITO
<b>Sostegno</b>	1	0-6.000,00 €	0-6.300,00 €	0-6.960,00 €	0-8.220,00 €	0-9.360,00 €
<b>Protezione</b>	2	6.000,01-8.000,00 €	6.300,01-8.400,00 €	6.960,01-9.280,00 €	8.220,01-10.960,00 €	9.360,01-12.480,00 €
	3	8.000,01-10.000,00 €	8.400,01-10.500,00 €	9.280,01-11.600,00 €	10.960,01-13.700,00 €	12.480,01-15.600,00 €
	4	10.000,01-12.000,00 €	10.500,01-12.600,00 €	11.600,01-13.920,00 €	13.700,01-16.440,00 €	15.600,01-18.720,00 €
	5	12.000,01-14.000,00 €	12.600,01-14.700,00 €	13.920,01-16.240,00 €	16.440,01-19.180,00 €	18.720,01-21.480,00 €
	6	14.000,01-16.000,00 €	14.700,01-16.800,00 €	16.240,01-18.560,00 €	19.180,01-21.920,00 €	21.480,01-24.960,00 €
	7	16.000,01-18.000,00 €	16.800,01-18.900,00 €	18.560,01-20.880,00 €	21.920,01-24.660,00 €	24.960,01-28.080,00 €
<b>Stabilità</b>	8	18.000,01-20.000,00 €	18.900,01-21.000,00 €	20.880,01-23.200,00 €	24.660,01-27.400,00 €	28.080,01-31.200,00 €
	9	20.000,01-22.000,00 €	21.000,01-23.100,00 €	23.200,01-25.520,00 €	27.400,01-30.140,00 €	31.200,01-34.320,00 €
	10	22.000,01-24.000,00 €	23.100,01-25.200,00 €	25.520,01-27.840,00 €	30.140,01-32.880,00 €	34.320,01-37.440,00 €
	11	24.000,01-26.000,00 €	25.200,01-27.300,00 €	27.840,01-30.160,00 €	32.880,01-35.620,00 €	37.440,01-40.560,00 €
	12	26.000,01-28.000,00 €	27.300,01-29.400,00 €	30.160,01-32.480,00 €	35.620,01-38.360,00 €	40.560,01-43.680,00 €
<b>Sicurezza</b>	13	28.000,01-30.000,00 €	29.400,01-31.500,00 €	32.480,01-34.800,00 €	38.360,01-41.100,00 €	43.680,01-46.800,00 €
	14	30.000,01-32.000,00 €	31.500,01-33.600,00 €	34.800,01-37.120,00 €	41.100,01-43.840,00 €	46.800,01-49.920,00 €
	15	32.000,01-34.000,00 €	33.600,01-35.700,00 €	37.120,01-39.440,00 €	43.840,01-46.580,00 €	49.920,01-53.040,00 €
	16	34.000,01-36.000,00 €	35.700,01-37.800,00 €	39.440,01-41.760,00 €	46.580,01-49.320,00 €	53.040,01-56.160,00 €
<b>Permanenza</b>	17	36.000,01-38.000,00 €	37.800,01-39.900,00 €	41.760,01-44.080,00 €	49.320,01-52.060,00 €	56.160,01-59.280,00 €
	18	38.000,01-40.000,00 €	39.900,01-42.000,00 €	44.080,01-46.400,00 €	52.060,01-54.800,00 €	59.280,01-62.400,00 €
<b>Permanenza</b>	19	oltre 40.000,00 €	oltre 42.000,00 €	oltre 46.400,00 €	oltre 54.800,00 €	oltre 62.400,00 €

**ALLEGATO C**Misure di applicazione del canone di locazione  
degli alloggi di edilizia sociale.

(Art. 6, comma 4)

<b>AREA</b>	<b>Fascia</b>	<b>CANONE DOVUTO rispetto al canone base</b>	<b>CANONE MASSIMO rispetto al reddito</b>	<b>CANONE MINIMO</b>
<b>Sostegno</b>	1	35%		40 €
<b>Protezione</b>	2	35%	14%	50 €
	3	40%	16%	55 €
	4	45%	16%	60 €
	5	50%	16%	70 €
	6	60%	16%	90 €
	7	70%	16%	110 €
	8	75%	16%	120 €
<b>Stabilità</b>	9	85%	18%	140 €
	10	90%	18%	150 €
	11	95%	18%	160 €
	12	100%	18%	180 €
	13	105%	18%	200 €
<b>Sicurezza</b>	14	120%	20%	220 €
	15	125%	20%	230 €
	16	130%	20%	245 €
	17	140%	20%	260 €
	18	150%	20%	280 €
<b>Permanenza</b>	19	240%	20%	300 €