

D.G. Politiche sociali, abitative e disabilità

Comunicato regionale 19 giugno 2019 - n. 77

Indicazioni operative in ordine alla decadenza a seguito dell'anagrafe straordinaria (articolo 28, comma 5 del r.r. 4 agosto 2017) e dell'anagrafe ordinaria (articolo 26, comma 1 del r.r. 4 agosto 2017, n. 4). Determinazione del canone di locazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici

1. Premessa

La legge regionale n. 16/2016 e il regolamento attuativo n. 4/2017 in tema di decadenza dall'assegnazione di un servizio abitativo pubblico, individuano due distinte fattispecie, quella di cui all'articolo 28, comma 5, conseguente all'anagrafe straordinaria dell'utenza (art. 26 comma 9, legge regionale n. 16/2016) e quella dell'art. 25 del regolamento regionale n. 4/2017 conseguente all'anagrafe ordinaria (art. 26 del regolamento regionale n. 4/2017).

2. Anagrafe straordinaria dell'utenza ai sensi dell'articolo 28, comma 5 del regolamento regionale n. 4/2017.

Ai sensi dell'articolo 28 comma 5 del regolamento regionale n. 4/2017, come disposto dalla legge regionale 16/2016, art. 26, comma 9, gli enti proprietari, per coloro che all'entrata in vigore del regolamento regionale n. 4/2017 sono già assegnatari, aggiornano l'anagrafe regionale dell'utenza e accertano che la condizione economica (ISEE o soglia patrimoniale, come indicati all'art. 25 comma 1 lettera a) punti 1) e 2) del citato regolamento regionale n. 4/2017) non superi la soglia economica di permanenza nei servizi abitativi pubblici. Qualora l'ente proprietario accerti la perdita di tali requisiti di permanenza dichiara la decadenza dall'assegnazione e l'assegnatario deve rilasciare l'unità abitativa entro ventiquattro mesi dalla dichiarazione (provvedimento) di decadenza da parte dell'ente proprietario.

Si precisa che ai fini della pronuncia della decadenza per superamento della condizione economica (ISEE o soglia patrimoniale) non si deve tener conto delle detrazioni previste al comma 3 dell'articolo 31 della legge regionale n. 27/2009.

Il provvedimento di decadenza costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'unità abitativa e non è soggetto a graduazioni o proroghe. Nel tempo che intercorre tra il provvedimento di decadenza e la data stabilita per il rilascio dell'unità abitativa permane la vigenza del contratto di locazione per servizio abitativo pubblico, e la determinazione del relativo canone di locazione avviene sulla base della condizione economica attuale del nucleo familiare, tenendo conto del valore locativo dell'alloggio (all. B l.r. 27/2009) e delle condizioni economiche del nucleo familiare, utilizzando i criteri dell'articolo 31, comma 5, lettera d) della legge regionale n. 27/2009.

Nei ventiquattro mesi intercorrenti tra la dichiarazione (provvedimento) di decadenza e la data prevista per il rilascio dell'unità abitativa, l'ente proprietario formula all'assegnatario una proposta di mobilità presso un'altra unità abitativa, diversa dal servizio abitativo pubblico, di dimensione e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, stipulando un nuovo contratto di locazione il cui canone è determinato sulla base della condizione economica attuale del nucleo familiare. In assenza di unità abitative disponibili, l'ente proprietario può utilizzare le modalità relative alla valorizzazione di cui all'art. 31 della legge regionale n. 16/2016 con la determinazione di un canone di locazione, di norma, non inferiore al 40% del canone di mercato (art. 31, comma 2, lettera a), legge regionale n. 16/2016).

L'istituto della decadenza ed il conseguente obbligo di rilascio dell'unità abitativa, non si applica nel caso in cui l'unità abitativa sia occupata da soli anziani ultrasessantacinquenni o nel caso di un nucleo familiare nel quale siano presenti disabili o soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti. In tali fattispecie, i nuclei familiari non devono rilasciare l'alloggio loro assegnato e permane la vigenza del contratto di locazione per servizio abitativo pubblico. Si modifica tuttavia il canone di locazione che sarà determinato sulla base della condizione economica attuale del nucleo familiare interessato, tenendo conto del valore locativo dell'alloggio (all. B l.r. 27/2009) e delle condizioni economiche del nucleo familiare, utilizzando i criteri dell'articolo 31, comma 5, lettera d) della legge regionale n. 27/2009.

3. Anagrafe ordinaria dell'utenza ai sensi dell'articolo 26, comma 1 del regolamento regionale n. 4/2017

Ai sensi dell'articolo 26, comma 1 del regolamento regionale n. 4/2017, gli enti proprietari e gli enti gestori, ai fini dell'esercizio

delle funzioni di verifica e controllo dei requisiti per la permanenza nel servizio abitativo pubblico del nucleo familiare assegnatario, nonché per la determinazione del canone di locazione applicabile, aggiornano, con cadenza almeno biennale, l'anagrafe regionale dell'utenza e del patrimonio. La decadenza dall'assegnazione è disposta nel rispetto e con le modalità stabilite all'articolo 25 del regolamento regionale n. 4/2017.

Si precisa che ai fini della pronuncia della decadenza per superamento della condizione economica (ISEE o soglia patrimoniale) non si deve tener conto delle detrazioni previste al comma 3 dell'articolo 31 della legge regionale n. 27/2009.

L'istituto della decadenza ed il conseguente obbligo di rilascio dell'unità abitativa, non si applica nel caso in cui l'unità abitativa sia occupata da soli anziani ultrasessantacinquenni o nel caso di un nucleo familiare nel quale siano presenti disabili o soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti. In tali fattispecie, i nuclei familiari non devono rilasciare l'alloggio loro assegnato e permane la vigenza del contratto di locazione per servizio abitativo pubblico. Si modifica tuttavia il canone di locazione che sarà determinato sulla base della condizione economica attuale del nucleo familiare interessato, tenendo conto del valore locativo dell'alloggio (all. B l.r. 27/2009) e delle condizioni economiche del nucleo familiare, utilizzando i criteri dell'articolo 31, comma 5, lettera d) della legge regionale n. 27/2009.

4. Determinazione del canone di locazione delle unità abitative destinate ai servizi abitativi pubblici

Ai sensi dell'articolo 43, comma 2 della legge regionale n. 16/2016, fino all'entrata in vigore del regolamento regionale relativo alla disciplina del canone di locazione dei servizi abitativi pubblici di cui all'articolo 24, comma 3, della medesima legge regionale, per la determinazione dei canoni di locazione delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Titolo III, Capi II e IV e relativi allegati della legge regionale n. 27/2009.

Il canone delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici è commisurato alla condizione economica del nucleo familiare misurata con l'ISEE-ERP, determinato con le modalità del regolamento regionale n. 1/2004.

Si forniscono di seguito alcune indicazioni operative in ordine all'applicazione dell'articolo 31 della legge regionale n. 27/2009.

- Per i nuclei familiari collocati nell'area della decadenza (comma 4 lettera d) il canone è determinato maggiorando di una percentuale fissata dall'ente proprietario in relazione ai valori di mercato. Non si applicano le disposizioni relative alla stipula di un nuovo contratto (articolo 31, comma 5, lettera d).
- Il nucleo familiare assegnatario che abbia ISEE erp superiore a 35.000 e, al contempo, risulti residente nella stessa unità abitativa da più di trent'anni e sia composto soltanto da persone di età superiore a sessantacinque anni, oppure comprenda una o più persone con handicap grave (articolo 3, legge n. 104/1992), è inserito, nell'area della permanenza (articolo 31, ultimo capoverso, comma 4, lettera d).
- Ai nuclei familiari appartenenti alle forze di polizia e al corpo nazionale dei Vigili del fuoco si applica il canone più favorevole tra il canone di locazione sopportabile (articolo 31 l.r. 27/2009) e il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo) (articolo 31, comma 8).
- Per l'adeguamento del canone di locazione continuano ad applicarsi le disposizioni relative all'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza (articolo 31, commi 11 e 12).

A coloro che non forniscono le informazioni richieste al fine di calcolare o aggiornare il canone si applica il canone dell'area di decadenza (articolo 34, comma 4)

L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo (articolo 36, primo periodo del comma 3).

Francesco Foti