



Giunta Regionale della Campania

Direzione Generale per il Governo del Territorio

STAFF 94

Rigenerazione Urbana e Territoriale
Politiche Abitative-Qualità dell'Architettura

A tutti i Comuni

all'ACER

E p.c. alle O.O.S.S.

SUNIA

SICET

UNIAT

ASSOCASA

FEDER.CASA

Feder Inquilini – SILA

FE.N.I.T.

Unione Inquilini Federazione Regionale della Campania

All'ANCI

all'Assessore regionale al Governo del Territorio

Oggetto: Modifiche al Regolamento n. 11 del 28.10.2019 "Nuova disciplina per l'assegnazione, per la gestione e per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica", in attuazione dell'art. 3, comma 4, lettera b) e c) della Legge Regionale 18 gennaio 2016 n. 1.
Regolamento 1° luglio 2025, n. 2.

Con la presente, si comunica che con Delibera di Giunta n. 375 del 16/06/2025, resa esecutiva il 24/06/2025, pubblicata sul BURC n. 45 del 1 Luglio 2025, sono state approvate le modifiche al Regolamento regionale 11/2019 in vigore dal 02/07/2025.

Di seguito il dettaglio delle modifiche:

A. MODIFICHE SULL'ADEGUATEZZA DEGLI ALLOGGI (ARTT. 6 E 13)

In merito all'adeguatezza degli alloggi da assegnare in relazione ai componenti del nucleo familiare, l'art. 6 comma 8 ridefinisce il limite per ritenere sovradimensionati gli alloggi. Nello specifico, tale limite (pari al 30% della previgente formulazione) viene innalzato al 50%, eccezion fatta per i nuclei familiari composti da una sola persona, per i quali il limite è pari a 55 mq. Al fine di evitare che la condizione economica-sociale dei nuclei familiari classificati alle prime posizioni in graduatoria possa sempre essere penalizzata a causa di un'applicazione asettica delle norme sull'adeguatezza degli alloggi, il nuovo comma 5 bis dell'art. 13 consente ai Comuni, in fase di assegnazione, di poter derogare ai parametri stabiliti all'art. 6, al fine di tener conto delle caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto e delle dimensioni degli alloggi esistenti.

B. MODIFICHE ALL'ISTITUTO DELL'AMPLIAMENTO, DEL SUBENTRO, DELLA COABITAZIONE E DELL'OSPITALITA' (ARTT. 8-19-20-21)

Nel novellato art. 8 è regolamentata tutta la casistica relativa alle ipotesi di ampliamento del nucleo familiare, prima confusamente rinvenibile nella precedente versione dell'art. 8 e nei commi 5 e 6 dell'art. 19. Le ipotesi di ampliamento sono ristrette ai soli casi di:

- matrimonio/unione civile/convivenza di fatto e accrescimento della prole di un componente del nucleo familiare originario;
- rientro del coniuge di un componente del nucleo familiare originario;
- rientro del figlio e dei genitori del solo assegnatario.

L'art. 19 riordina la disciplina relativa al subentro nell'assegnazione e chiarisce i controlli che gli Enti Gestori sono tenuti a fare ai fini della voltura del contratto.

L'art. 20, relativo alla coabitazione finalizzata all'assistenza, introduce la possibilità per l'assegnatario di assistere un parente invalido, non autosufficiente o in condizione di disabilità, non facente parte del nucleo familiare.

Si chiarisce, infine, che la coabitazione e l'ospitalità temporanea non danno diritto né all'ampliamento del nucleo familiare ai sensi dell'art. 8 comma 2, né al subentro ai sensi dell'art. 19 e che ogni violazione delle disposizioni in merito è causa di decadenza ai sensi del novellato art. 27 comma 3 lett. I).

Al fine di salvaguardare i diritti acquisiti dei nuclei familiari ai sensi del previgente articolo 19, si riconosce comunque nell'art. 34 comma 5 bis l'ampliamento del nucleo familiare in favore dei familiari in linea retta dell'assegnatario che, alla data del 02/07/2025, abbiano maturato un periodo di stabile convivenza di almeno due anni e in favore degli altri soggetti che, alla stessa data, abbiano maturato un periodo di stabile convivenza di almeno cinque anni.

C. MODIFICHE AI REQUISITI PER L'ACCESSO ALL'ERP (ART.9)

In merito all'art. 9 lettere b) e c) si procede ad una semplificazione del controllo sull'impossidenza e si chiariscono dettagliatamente tutte le eccezioni ad esso connesse.

Si aumenta ad euro 16.000,00 il limite di accesso relativo all'ISEE e si inserisce l'obbligo di aggiornamento biennale di tale valore da parte della Regione in misura pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il limite di accesso per i bienni successivi all'entrata in vigore delle presenti disposizioni sarà comunicato con Decreto Dirigenziale della Direzione Governo del Territorio e prontamente pubblicato sul BURC.

Si ancora il requisito relativo all'assenza di occupazioni abusive, già previsto dalla precedente lett. f) dell'art. 9, alla più precisa definizione contenuta nell'art. 5, comma 1 bis, del Decreto Legge n. 47/2014 (cd. Decreto Lupi).

Si riformula il requisito di cui all'art. 9 comma 1 lett. g), prevedendo che i componenti del nucleo familiare non debbano aver riportato condanne penali per delitti non colposi, accertati con sentenza passata in giudicato, pronunciata anche ai sensi dell'articolo 444 c.p.p., per i quali sia prevista in astratto la pena detentiva non inferiore **nel massimo edittale a dieci anni** nonché per tutti i delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dall'articolo 416 bis c.p. ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo ai sensi dell'art. 416 bis 1 comma 1 c.p.. Si considerano, inoltre, ostativi i delitti di cui agli articoli **572 c.p., 416 c.p., 558 bis c.p., 612 bis c.p., 612 ter c.p., 609 quinquies c.p., 387 bis c.p.** Si precisa, infine, che è possibile presentare la domanda per le assegnazioni qualora la pena sia stata estinta o sia intervenuta estinzione del reato o della pena. I componenti del nucleo familiare non devono, inoltre, essere sottoposti, con provvedimento definitivo, a una o più misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.lgs. n. 159/2011, recante "Codice Antimafia". La previsione di cui all'art. 9 comma 1 lett. h) ricalca, infine, quanto già disorganicamente previsto dall'art. 30 comma 3, che pertanto è abrogato.

D. SOSTITUZIONE DEI CRITERI DI FORMAZIONE DEL PUNTEGGIO DELLA GRADUATORIA ERP (ART. 10)

La nuova disciplina modifica sensibilmente i criteri per la determinazione dei punteggi di graduatoria. Nella precedente formulazione la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi ERP era ordinata in senso crescente, per cui al punteggio più basso corrispondeva la posizione migliore in graduatoria. Inoltre, il punteggio era determinato quasi esclusivamente dal valore dell'ISEE, a cui si applicavano delle riduzioni percentuali dal 2% al 5%, in ragione dei differenti criteri di priorità posseduti dal nucleo familiare. Il nuovo sistema di calcolo, invece, assegna all'ISEE un punteggio massimo di 30 punti, che si somma ai

punti assegnati alle altre condizioni socio-abitative a seconda del criterio selezionato. Con questo sistema di calcolo è possibile quindi dare maggiore rilievo alle condizioni di disabilità (per cui sono previsti anche 12 punti) nonché alle situazioni di fragilità connesse alla presenza di minori e anziani. Grazie al nuovo sistema, inoltre, la graduatoria è ordinata in senso decrescente, per cui ai punteggi più alti corrisponde la posizione più favorevole. L'ordine decrescente risulta senz'altro più comprensibile e trasparente sia per gli utenti che per gli operatori comunali.

E. MODIFICHE AL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE E PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI ERP (ARTT. 11-13)

Si introduce la possibilità per i richiedenti di presentare ricorso in opposizione avverso le graduatorie provvisorie direttamente alla Direzione Generale Governo del Territorio e non più all'Autorità regionale per le opposizioni (così come previsto dal previgente art. 12).

In materia di controlli sulle domande di assegnazione, si specifica che la Regione effettua il controllo massivo solo del valore ISEE, tramite l'interoperabilità con INPS, mentre è rimandato ad ogni Comune, ai sensi del novellato art. 13, il controllo puntuale dei requisiti e delle condizioni dei soggetti che risultino in posizione utile in graduatoria per la concreta assegnazione degli alloggi disponibili, al fine di garantire la massima celerità dell'istruttoria e prevenire i fenomeni di occupazione abusiva. Il combinato disposto dei novellati artt. 11 e 13 garantisce, quindi, il controllo puntuale di tutti i requisiti di accesso e delle condizioni socio-economiche-abitative in capo agli aspiranti assegnatari, prima dell'emanazione dei provvedimenti di assegnazione.

Nel novellato art. 11 si prevede, infine, l'obbligo per i Comuni nel cui territorio è presente un numero di alloggi disponibili superiore al fabbisogno abitativo di assegnare gli alloggi disponibili mediante una procedura ad evidenza pubblica rivolta ai soggetti collocati nelle graduatorie definitive dei Comuni della provincia di riferimento, nonché dei Comuni interamente collocati nelle aree in cui si applica la Legge regionale n. 21/2003 (cd. Zona Rossa) e di quelli privi di patrimonio ERP.

F. SOSTITUZIONE DELL'ART. 16 RELATIVO AL SUBENTRO NELLA DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

La previgente versione dell'art. 16 prevedeva che in caso di separazione o di scioglimento del matrimonio subentrasse nella domanda di assegnazione sempre l'ex coniuge non titolare della domanda, indipendentemente dalla volontà delle parti. L'attuale formulazione prevede, invece, la possibilità di subentro dell'ex coniuge solo in caso di rinuncia del titolare della domanda di assegnazione.

Sono, inoltre, apportate modifiche ai commi 2 e 2 bis in quanto non coerenti con il funzionamento della Piattaforma regionale.

G. MODIFICHE AI CONTROLLI DI PERMANENZA EX ART. 17

Le modifiche all'art. 17 chiariscono quali siano i controlli di permanenza che i Comuni e gli Enti gestori hanno l'obbligo di eseguire con cadenza biennale. In particolare, si specifica che i requisiti di cui all'art. 9, comma 1, lett. a), b), c), d), e) f), h), i) debbano essere verificati in capo a tutti i componenti del nucleo familiare mentre il requisito di cui all'art. 9, comma 1, lett. g) (relativo alle condanne) debba essere verificato in capo al solo assegnatario.

H. MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEI CANONI

In merito all'art. 22, al fine di salvaguardare i nuclei familiari che subiscono un incremento dell'ISEE dovuto a ragioni contingenti connesse al pagamento di indennità conseguite anche in forma assicurativa a titolo di risarcimento di danni, si prevede la facoltà di richiedere con apposita istanza che l'Ente Gestore consideri l'ISEE dell'anno precedente ai fini del calcolo del canone di locazione, alla stregua di quanto già previsto per il pagamento del trattamento di fine rapporto.

Si chiarisce, inoltre, che in caso di consegna tardiva dell'ISEE, gli Enti Gestori determinano il canone di locazione sulla base della documentazione in corso di validità tardivamente prodotta dall'assegnatario a decorrere dal mese successivo alla data di presentazione della stessa, salvo quanto previsto dall'art. 34 comma 5 ter che prevede, solo per l'annualità 2025, l'obbligo di congruaggio per l'intera annualità, purché l'attestazione ISEE sia consegnata entro il 31/08/2025.

Il comma 5 quater dell'art. 34 stabilisce, inoltre, che solo per il biennio 2025 – 2026, qualora i criteri di calcolo dei canoni di locazione di cui all'articolo 22 determinino un aumento rispetto all'ultimo canone applicato prima del 01 gennaio 2025, gli Enti Gestori applicano il cinquanta per cento dell'aumento, fermo restando il limite minimo mensile pari a 15 euro e provvedono ad effettuare i dovuti conguagli per l'intera annualità purché l'attestazione ISEE risulti consegnata entro il 31/08/2025.

I. MODIFICHE ALLA DECADENZA (ART. 27 E ART. 34)

In merito all'art. 27, si uniforma la disposizione di cui al comma 3 lett. f) alla disciplina sui controlli per la permanenza dei requisiti di cui all'art. 17, comma 1.

Si modifica la disposizione di cui al comma 3 lett. g), prevedendo che sia dichiarata la decadenza nei confronti del nucleo familiare che abbia superato il limite ISEE di cui all'art. 17, comma 1 bis per due bienni consecutivi e non più per due anni consecutivi, alla stregua dei termini già previsti dall'art. 22 commi 7 e 13. Con la modifica del comma 5 dell'art. 27 e l'abrogazione dell'art. 28, si elimina la possibilità per l'assegnatario decaduto a causa del superamento del limite ISEE di rimanere *sine die* nell'alloggio ERP in qualità di conduttore, al fine di rimettere l'alloggio nella disponibilità di una nuova assegnazione, nonché di superare le numerose problematiche emerse in sede di applicazione della normativa di riferimento.

L'art. 34 comma 5 sexies prevede comunque la disciplina transitoria da applicare a coloro che siano stati dichiarati conduttori ai sensi della previgente normativa.

Al comma 4 bis dell'art. 27 si introduce una specifica causa di decadenza nei confronti dell'assegnatario autore di delitti di violenza domestica ai sensi dell'articolo 3 bis del Decreto Legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province), convertito con modifiche dalla Legge 15 ottobre 2013, n. 119 nonché nei confronti dell'assegnatario che abbia commesso uno dei reati di cui all'art. 9, comma 1, lett. g. Si prevede, con riferimento ad entrambe le suddette cause di decadenza, che gli altri componenti del nucleo familiare possano subentrare ai sensi dell'art. 19, comma 2 bis.

Le ulteriori modifiche dell'art. 27 integrano o coordinano le nuove cause di decadenza introdotte dagli artt. 8 comma 4 (ampliamento), 20 comma 3 (coabitazione), 21 comma 4 (ospitalità) e 22 comma 8 (canoni).

La disciplina transitoria dell'art. 34 puntualizza infine che "ai fini dell'emanazione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione di cui agli articoli 22, comma 13 e 27, comma 3, lettere g), i) e j), **il primo biennio decorre dal 30 giugno 2026**".

J. MODIFICHE DEGLI ARTICOLI 1, 2, 5, 12, 15, 26 e 29

Le ulteriori modifiche di cui agli artt. 1, 2, 5, 12, 15, 26 e 29 chiariscono eventuali dubbi interpretativi o sono necessarie per coordinare quanto stabilito nelle norme precedentemente illustrate.

Si comunica, infine, che la Direzione Generale Governo del Territorio ha pianificato un ciclo di incontri informativi destinati agli operatori dei Comuni e degli Enti Gestori, **finalizzati ad illustrare le nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione** e a fornire adeguati strumenti per facilitarne l'applicazione.

Il primo webinar si terrà il giorno martedì 15 luglio 2025, alle ore 10.30

Tutti gli interessati potranno partecipare ai webinar accedendo tramite il seguente link:
<https://meet.jit.si/CampaniaAvvisoERP2022>

Per segnalare difficoltà di accesso al webinar, contattare:

- Cecilia Amendola Telefono: 081.7967074 e-mail: cecilia.amendola@regione.campania.it;
- Laura Luciano Telefono: 081.7966971 e-mail: laura.luciano@regione.campania.it;
- Vlady Vitello Telefono 081.7967872 e-mail: vlady.vitello@regione.campania.it.

La Dirigente
Arch. Donata Vizzino