

REGOLAMENTO REGIONALE 10 ottobre 2008, n. 5.

Regolamento dei canoni di locazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

PREMESSO che:

il Consiglio Regionale ha approvato la deliberazione n. 271 del 30 settembre 2008;

IL PRESIDENTE della REGIONE

emana

il seguente regolamento:

INDICE

- ART. 1 – Ambito di applicazione.
- ART. 2 – Determinazione del canone di locazione.
- ART. 3 – Reddito.
- ART. 4 – Valore dell'immobile.
- ART. 5 – Superficie.
- ART. 6 – Costo totale.
- ART. 7 – Coefficienti correttivi.
- ART. 8 – Tipologia.
- ART. 9 – Classe demografica.
- ART. 10 – Ubicazione.
- ART. 11 – Vetustà.
- ART. 12 – Canone di locazione.
- ART. 13 – Revisione e aggiornamento.
- ART. 14 – Occupati senza titolo.
- ART. 15 – Assegnatari inadempienti.
- ART. 16 – Canone convenzionale.
- ART. 17 – Applicazione.

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Le presenti norme regolamentari, emanate in attuazione dell'art. 20 della legge regionale 7 luglio 2006, n. 17, si applicano agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica indicati all'art. 1 della legge regionale 4 agosto 1998, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.

Art. 2

Determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi è commisurato al reddito annuo lordo del nucleo familiare e, solo per la Fascia "B", al valore dell'immobile.

Art. 3

Reddito

1. Ai fini del presente Regolamento, per reddito annuo lordo del nucleo familiare deve intendersi qualsiasi reddito prodotto, di varia natura, compreso quello esente e/o per il

quale non vi è obbligo di presentazione della denuncia dei redditi, con esclusione di quelli percepiti dai componenti diversamente abili a causa della loro inabilità. In presenza di soli redditi esenti verranno applicati i canoni della fascia A1.

2. Concorrono a formare il nucleo familiare tutti i componenti risultanti dallo stato di famiglia del titolare del rapporto locativo, compresi i coabitanti, tenuto comunque conto del concetto del nucleo familiare di cui all'art. 24, comma 5, della legge regionale 7 luglio 2006, n. 17.

3. I canoni devono essere calcolati tenendo conto della situazione reddituale riferita all'anno precedente.

Art. 4

Valore dell'immobile

1. Il valore dell'immobile è costituito dal prodotto della superficie utile per il costo totale al mq. già moltiplicato per i coefficienti correttivi di cui agli artt. 8, 9, 10 e 11.

Art. 5

Superficie

1. La superficie utile è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c. il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d. il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e. il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f. il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Art. 6

Costo totale

1. Il costo totale al mq. per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975 è fissato in Euro 120,00.

2. Per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata dopo il 31 dicembre 1975, il costo totale al mq. è così determinato:

- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1976.....Euro 150,00;
- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1977.....Euro 185,00;
- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1978.....Euro 220,00;
- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1979.....Euro 255,00;
- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1980.....Euro 290,00;
- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre

1981.....Euro 325,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1982.....Euro 360,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1983.....Euro 395,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1984.....Euro 430,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1985.....Euro 465,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1986.....Euro 500,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1987.....Euro 535,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1988.....Euro 570,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1989.....Euro 605,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1990.....Euro 640,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1991.....Euro 675,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1992.....Euro 710,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1993.....Euro 745,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1994.....Euro 780,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1995.....Euro 815,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1996.....Euro 850,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1997.....Euro 885,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1998.....Euro 920,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 1999.....Euro 955,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 2000.....Euro 990,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 2001.....Euro 1.025,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 2002.....Euro 1.060,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre
 2003.....Euro 1.095,00;
 - per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre

2004.....Euro 1.130,00;

- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre

2005.....Euro 1.165,00;

- per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre

2006.....Euro 1.200,00.

3. Per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 2006, il costo totale al mq. verrà determinato, in carenza di specifico provvedimento regionale, sulla base di quello relativo ad un fabbricato residenziale ultimato entro l'anno 2006 aggiornato annualmente sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale così come previsto dall'art. 9 del decreto Ministeriale 5 agosto 1994.

4. La data di ultimazione dei lavori è quella del certificato di abitabilità/agibilità o, in mancanza, quella del certificato di ultimazione dei lavori oppure quella comunque accertata.

Art. 7

Coefficienti correttivi

1. I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione della tipologia, della classe demografica, dell'ubicazione e della vetustà.

Art. 8

Tipologia

1. In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti stabiliti dalla seguente tabella:

- a. 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- b. 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- c. 1,00 per le abitazioni di tipo popolare (A/4) e rurale (A/6);
- d. 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11);
- e. 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5).

Art. 9

Classe demografica

1. In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,00 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- b. 0,95 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti;
- c. 0,90 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- d. 0,85 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 3.000 abitanti;
- e. 0,80 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 3.000 abitanti.

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

Art. 10

Ubicazione

1. In relazione all'ubicazione, nei Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti il territorio è ripartito in quattro zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a. 1,00 per la zona A degli strumenti urbanistici;
- b. 1,10 per la zona B degli strumenti urbanistici;
- c. 1,15 per la zona C degli strumenti urbanistici;
- d. 1,20 per le altre zone edificatorie destinate alla residenza dagli strumenti urbanistici.

2. Nei Comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,90 per il centro storico;
- b. 1,00 per il centro edificato.

3. Nei Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti si applica il coefficiente 1,30 per il centro storico.

Art. 11 Vetustà

1. In relazione alla vetustà si applica un coefficiente per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di fine lavori dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a. - 1% per i successivi quindici anni;
- b. - 0,50% per gli ulteriori anni successivi.

2. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Fasce di reddito aggiornate **per l'anno 2013**

Determina n. 361 del 19/12/2012 in applicazione dell'art. 13 del presente Regolamento

Art. 12

Canone di locazione

A – FASCIA PROTETTA SOCIALMENTE

. Sono inseriti in tale fascia i nuclei familiari percettori di reddito annuo lordo fino all'importo di due pensioni minime INPS.

Si applica un canone commisurato al solo reddito del nucleo familiare, così come descritto dalla Tabella "A" che segue.

La rendita catastale fino ad Euro 180,00 annui non viene considerata ai fini dei massimali di reddito e non costituisce motivo di esclusione della Fascia A.

Il canone dovrà, comunque, essere non superiore a quello minimo della Fascia B con le riduzioni conseguenti alla composizione del nucleo familiare dell'assegnatario.

TABELLA A

FASCIA	REDDITO	CANONE	COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE				
			1	2	3	4	OLTRE 4
A1	fino a € 1.608,90	MENSILE	17,00	16,15	15,30	14,45	13,60
A2	da € 1.608,91 a € 3.217,80	in euro	19,00	18,05	17,10	16,15	15,20
A3	da € 3.217,81 a € 5.856,53		23,00	21,85	20,70	19,55	18,40
A4	da € 5.856,54 fino a due pensioni minime INPS		(6,0% del reddito)/12	(5,5% del reddito)/12	(5,0% del reddito)/12	(4,5% del reddito)/12	(4,0% del reddito)/12

(2 pensioni minime INPS anno fiscale 2011 € 12.160,00)

B – FASCIA AMMINISTRATA

2. Sono inseriti in tale fascia i nuclei familiari percettori di reddito annuo lordo non rientrante tra quelli previsti per la Fascia A e non superiore ai limiti di reddito per la decadenza, così come prevista dall'art. 3, comma 1, della legge regionale 4 agosto 1998, n. 12, e successive modifiche.

Si applica un canone commisurato al reddito per la permanenza definito dall'art. 23, comma 1, della legge regionale 4 agosto 1998, n. 12, e successive modifiche e sulla base del valore dell'immobile, così come descritto dalla Tabella "B" che segue.

Il canone dovrà, comunque, essere superiore a quello massimo della Fascia A, calcolato con le riduzioni conseguenti alla composizione del nucleo familiare dell'assegnatario.

TABELLA B

FASCIA	REDDITO	CANONE	COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE				
			1	2	3	4	OLTRE 4
B1	oltre due pensioni minime INPS fino a € 19.306,83	MENSILE in euro	(9% del reddito)/12	(8,5% del reddito)/12			(8% del reddito)/12
B2	da € 19.306,84 a € 25.742,44		(9,5% del reddito)/12	(9% del reddito)/12			(8,5% del reddito)/12
B3	da € 25.742,45 a € 32.178,06		(10% del reddito)/12	(9,5% del reddito)/12			(9% del reddito)/12
B4	da € 32.178,07 al limite di decadenza (41.553,95)	<i>Limite aggiornato con determina Reg. Molise n.104 del 16.11.2012</i>	(10,5% del reddito)/12	(10% del reddito)/12			(9,5% del reddito)/12

% DECREMENTO – INCREMENTO CANONE		
-20%	per gli immobili di valore* fino a € 10.000,00	* Il valore dell'alloggio è dato dal prodotto della superficie utile dell'immobile per il costo totale al mq. del medesimo già moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati all'art. 4.
-16%	per gli immobili di valore* da € 10.000,01 a € 15.000,00	
-12%	per gli immobili di valore* da € 15.000,01 a € 20.000,00	
-8%	per gli immobili di valore* da € 20.000,01 a € 30.000,00	
-5%	per gli immobili di valore* da € 30.000,01 a € 45.000,00	
+5%	per gli immobili di valore* da € 45.000,01 a € 55.000,00	
+8%	per gli immobili di valore* da € 55.000,01 a € 65.000,00	
+12%	per gli immobili di valore* da € 65.000,01 a € 75.000,00	
+16%	per gli immobili di valore* da € 75.000,01 a € 85.000,00	
+20%	per gli immobili di valore* da € 85.000,00 a € 100.000,00	
+30%	per gli immobili di valore* oltre € 100.000,00	

C – FASCIA DI DECADENZA

3. Sono inseriti in tale fascia i nuclei familiari percettori di reddito imponibile superiore al limite di decadenza.

Si applica un canone maggiorato rispetto a quello di cui alla Fascia B, così come descritto dalla Tabella "C" che segue.

Tabella "C"

			COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE				
FASCIA	REDDITO	CANONE	1	2	3	4	OLTRE 4
C	Oltre il limite di decadenza	MENSILE in euro	(12% del reddito)/12	(11,5% del reddito)/12			(11% del reddito)/12

Art. 13
Revisione e aggiornamento

1. Le fasce di reddito e i canoni di locazione di cui all'art. 12 potranno essere revisionati ed aggiornati, ogni due anni, dalla Giunta regionale, anche su proposta motivata degli Enti gestori degli immobili.
2. In ogni caso, le fasce di reddito e i canoni di locazione sono aggiornati annualmente dagli Enti gestori sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Art. 14
Occupanti senza titolo

1. Agli occupanti senza titolo si applica, fino al rilascio dell'immobile, una indennità mensile pari a:
 - a. Euro 50,00 per gli immobili con superficie utile fino a 45 mq.;
 - b. Euro 75,00 per gli immobili con superficie utile da 46 mq. a 55 mq.;
 - c. Euro 100,00 per gli immobili con superficie utile da 56 mq. a 70 mq.;
 - d. Euro 125,00 per gli immobili con superficie utile da 71 mq. a 85 mq.;
 - e. Euro 150,00 per gli immobili con superficie utile da 86 mq. a 95 mq.;
 - f. Euro 175,00 per gli immobili con superficie utile superiore a 95 mq..
2. La superficie utile è calcolata ai sensi del precedente art. 5.
3. Le indennità mensili di cui al comma 1 sono aggiornate annualmente dagli Enti gestori, previa comunicazione alla Struttura regionale competente, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Art. 15
Assegnatari inadempienti

1. Agli assegnatari che non producono la documentazione relativa al reddito si applica, fino all'accertamento della situazione reddituale, un canone mensile pari a:
 - a. Euro 150,00 per gli immobili con superficie utile fino a 45 mq.;
 - b. Euro 200,00 per gli immobili con superficie utile da 46 mq. a 55 mq.;
 - c. Euro 250,00 per gli immobili con superficie utile da 56 mq. a 70 mq.;
 - d. Euro 300,00 per gli immobili con superficie utile da 71 mq. a 85 mq.;
 - e. Euro 350,00 per gli immobili con superficie utile da 86 mq. a 95 mq.;
 - f. Euro 400,00 per gli immobili con superficie utile superiore a 95 mq..
2. La superficie utile è calcolata ai sensi del precedente art. 5.
3. I canoni mensili di locazione di cui al comma 1 sono aggiornati annualmente dagli Enti gestori, previa comunicazione alla Struttura regionale competente, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Art. 16
Canone convenzionale

1. Il Comune che non provveda ad assegnare gli alloggi a seguito di graduatoria come per legge o non proceda ad approvare il bando per l'assegnazione degli alloggi non occupati è tenuto, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 7 luglio 2006, n. 17, a versare alla regione Molise il 20% su un canone convenzionale mensile di Euro 400,00 da aggiornare annualmente sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Art. 17
Applicazione

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 45° giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Molise.
Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Molise.