

**REGOLAMENTI REGIONALI**

REGOLAMENTO REGIONALE 27 maggio 2019, n. 7.

**Criteri, parametri e modalità per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERS pubblica di cui alla legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).**

La Giunta regionale ha approvato.

Il parere della Commissione consiliare competente, previsto dall'articolo 39, comma 1 dello Statuto regionale, è stato reso ai sensi dell'articolo 30 del Regolamento interno dell'Assemblea legislativa.

LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

EMANA

il seguente regolamento:

**Art. 1**  
(Oggetto)

1. Il presente regolamento, in attuazione degli articoli 43 e 44 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale) stabilisce i criteri e i parametri per la determinazione del valore dell'immobile e disciplina le modalità di calcolo dei canoni di locazione che l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della Regione Umbria di cui alla legge regionale 3 agosto 2010, n. 19 (Istituzione dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale della Regione Umbria - ATER regionale) di seguito denominata ATER regionale applica agli alloggi di ERS pubblica di cui all'articolo 27 della medesima l.r. 23/2003.

2. Il presente regolamento stabilisce altresì, ai sensi dell'articolo 29, comma 4 della l.r. 23/2003, il limite di ISEE per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica.

**Art. 2**  
(Definizione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica è calcolato sulla base delle aree omogenee di utenza di cui all'articolo 44, comma 1 della l.r. 23/2003 ed è così definito:

- a) per l'area di protezione sociale: esclusivamente in riferimento al valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare dell'assegnatario, calcolato ai sensi della normativa vigente;
- b) per l'area amministrata e per l'area di decadenza: da una quota percentuale dell'ISEE incrementata da una quota percentuale del valore dell'immobile assegnato, denominato canone oggettivo.

**Art. 3**  
(Criteri per la determinazione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione applicato agli assegnatari collocati nelle aree omogenee di utenza di cui all'articolo 2 è determinato con le seguenti modalità:

a) area di protezione sociale: rientrano in tale area omogenea di utenza gli assegnatari in possesso di un ISEE inferiore o uguale a seimila euro (€ 6.000,00). Per tale area il canone è commisurato esclusivamente all'ISEE e calcolato in base alle seguenti fasce:

1) ISEE minore o uguale a tremila euro (ISEE  $\leq$  € 3.000,00): il canone di locazione mensile è pari a quarantacinque euro (€ 45,00) e, qualora il nucleo familiare sia composto da una sola persona, lo stesso è pari a trentacinque euro (€ 35,00), entrambi aggiornati ogni anno sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

2) ISEE maggiore di tremila euro e minore o uguale a seimila euro (€ 3.000,00 < ISEE  $\leq$  € 6.000,00): il canone di locazione annuale è pari al quindici per cento dell'ISEE e comunque non inferiore al canone di cui al punto 1), qualora il nucleo familiare sia composto da una sola persona, il canone mensile è pari a quaranta euro (€ 40,00) aggiornato ogni anno sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

b) area amministrata: rientrano in tale area omogenea di utenza gli assegnatari in possesso di un ISEE superiore a seimila euro (€ 6.000,00) ed inferiore o uguale a trentamila euro (€ 30.000,00). Per tale area il canone è determinato dalla somma di una percentuale dell'ISEE del nucleo familiare dell'assegnatario e da una percentuale del canone oggettivo in base alle seguenti fasce:

1) ISEE maggiore di seimila euro e minore o uguale a dodicimila euro ( $€ 6.000,00 < ISEE \leq € 12.000,00$ ): il canone di locazione annuale è pari al diciotto per cento dell'ISEE incrementato di una quota variabile direttamente proporzionale al valore dell'ISEE della fascia stessa, tra lo zero ed il venti per cento del canone oggettivo;

2) ISEE maggiore di dodicimila euro e minore o uguale a ventimila euro ( $€ 12.000,00 < ISEE \leq € 20.000,00$ ): il canone di locazione annuale è pari al diciannove per cento dell'ISEE incrementato di una quota variabile direttamente proporzionale al valore dell'ISEE della fascia stessa, tra il venti ed il trenta per cento del canone oggettivo;

3) ISEE maggiore di ventimila euro e minore o uguale a trentamila euro ( $€ 20.000,00 < ISEE \leq € 30.000,00$ ): il canone di locazione annuale è pari al venti per cento dell'ISEE incrementato di una quota variabile, direttamente proporzionale al valore dell'ISEE della fascia stessa, tra il trenta ed il quaranta per cento del canone oggettivo;

c) area di decadenza: rientrano in tale area omogenea, per un periodo massimo di due anni consecutivi, gli assegnatari in possesso di un ISEE, rilevata in sede di aggiornamento annuale, superiore al limite massimo di 30.000,00 euro dell'area amministrata; per tale area il canone di locazione è pari al venti per cento dell'ISEE incrementato del cinquanta per cento del canone oggettivo. Il canone di locazione annuale non può comunque essere superiore al trenta per cento dell'indicatore della situazione economica (ISE).

2. I criteri per l'inserimento degli assegnatari nelle aree omogenee di utenza e le modalità di determinazione del canone sono riportate nell'Allegato A) che forma parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

3. Il canone oggettivo è determinato dall'ATER regionale sulla base dei criteri e parametri stabiliti nell'Allegato B) che forma parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

#### Art. 4

(Modalità per la determinazione e l'aggiornamento del canone di locazione)

1. Al fine della determinazione del canone di locazione l'ATER regionale accerta la situazione economica avvalendosi dell'ISEE del nucleo familiare dell'assegnatario alla data dell'assegnazione dell'alloggio.

2. Al fine dell'aggiornamento annuale del canone di locazione l'ATER regionale, ai sensi dell'articolo 41 della l.r. 23/2003, accerta, tra il 1 gennaio e il 30 giugno, la situazione economica dell'assegnatario, avvalendosi dell'ISEE con validità al 31 dicembre dell'anno precedente e la permanenza dei requisiti di assegnazione.

3. Qualora non sia possibile acquisire d'ufficio presso le amministrazioni competenti la documentazione e le informazioni di cui al comma 2, l'ATER regionale richiede all'assegnatario di trasmettere tale documentazione entro un termine stabilito nella richiesta.

4. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione e le informazioni entro il termine di cui al comma 3, l'ATER regionale diffida l'assegnatario a provvedervi entro un termine massimo di quindici giorni dalla data di ricevimento della stessa.

5. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 4, l'ATER regionale applica all'assegnatario il canone calcolato sulla base dei parametri previsti per l'area di decadenza di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) e, comunque, non inferiore a cinquecento euro ( $€ 500,00$ ) mensili. L'ATER regionale, pervenuta la documentazione, ricalcola il canone sulla base dei parametri di cui all'articolo 3 previsti per l'area omogenea di utenza riferibili all'assegnatario.

6. Qualora all'ATER regionale pervenga una relazione dei servizi sociali del Comune di residenza dell'assegnatario, non si applica quanto previsto al comma 5.

7. Il conguaglio a favore dell'assegnatario a seguito del ricalcolo del canone ai sensi del comma 5, è limitato ai soli canoni relativi ai tre mesi precedenti la presentazione della documentazione e le informazioni di cui al comma 2.

8. In presenza di una diminuzione della capacità economica e/o della composizione del nucleo familiare, l'assegnatario può richiedere il ricalcolo del canone di locazione presentando all'ATER regionale l'ISEE calcolata ai sensi dell'articolo 10, comma 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)). Le variazioni del canone sono apportate dall'ATER regionale dal mese successivo al ricalcolo del canone stesso.

9. Il canone di locazione decorre dal primo luglio ed è aggiornato entro il trenta giugno dell'anno seguente.

#### Art. 5

(Limite di ISEE per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica)

1. Il limite massimo di ISEE per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica è pari a trentamila euro ( $€ 30.000,00$ ).

2. La Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 29, comma 5 della l.r. 23/2003, sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati può, entro il 31 dicembre, aggiornare biennialmente il limite di cui al comma 1.

#### Art. 6

(Monitoraggio)

1. Il monitoraggio è effettuato dall'ATER regionale ed è finalizzato alla valutazione della metodologia di calcolo dei canoni degli alloggi di ERS pubblica, nonché al confronto tra il livello dei canoni determinati ai sensi del presente regolamento ed il livello del canone concordato applicato nei comuni.

2. L'ATER regionale predispone annualmente una relazione relativa all'attività di monitoraggio da sottoporre al Comitato permanente per l'edilizia residenziale di cui all'articolo 5 della l.r. 23/2003 per la formulazione di eventuali proposte.

#### Art. 7

(Norme transitorie e finali)

1. In fase di prima applicazione del presente regolamento l'ATER regionale acquisisce, entro il 31 maggio 2019, la documentazione e le informazioni di cui all'articolo 4, comma 2 dei nuclei familiari già assegnatari alla data di entrata in vigore del presente regolamento, al fine della determinazione del nuovo canone.

2. Ai soggetti già assegnatari degli alloggi di ERS pubblica alla data del 30 giugno 2019, al fine di garantire un progressivo adeguamento al canone determinato ai sensi del presente regolamento, per gli anni 2019, 2020 e 2021, la Giunta regionale, con propria deliberazione, sulla base di una relazione fornita dall'ATER regionale, stabilisce una percentuale di riduzione o aumento del canone da detrarre o sommare a quello applicato nell'anno precedente.

3. La percentuale di cui al comma 2 non può comunque essere superiore:

- a) per l'anno 2019, al quindici per cento del canone applicato fino al 30 giugno 2019;
- b) per l'anno 2020, al cinquanta per cento della differenza tra il canone applicato dal 1 luglio 2019 e il canone determinato ai sensi del presente regolamento;
- c) per l'anno 2021, al cinquanta per cento della differenza tra il canone applicato nel 2020 e il canone determinato ai sensi del presente regolamento.

4. Per le assegnazioni successive alla data del 30 giugno 2019, al fine di garantire parità di trattamento tra gli assegnatari, a parità di ISEE si applica lo stesso canone.

5. Il canone determinato con le variazioni di cui ai commi 2 e 3, lettera a), si applica a decorrere dal 1 luglio 2019.

#### Art. 8

(Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come regolamento della Regione Umbria.

Dato a Perugia, 27 maggio 2019

IL VICE PRESIDENTE  
FABIO PAPARELLI

**ALLEGATO A)**

<b>Area</b>	<b>Criteria per inserimento in area</b>	<b>SOTTOFASCE</b>	<b>Criteria per calcolo canone annuale</b>
<b>Area Protezione Sociale PS</b>	ISEE $\leq$ € 6.000,00	ISEE $\leq$ 3.000,00	FISSO € 540,00 (€ 45,00 canone mensile) Per i nuclei familiari composti da una sola persona FISSO € 420,00 (€ 35,00 canone mensile)
		$3.000,00 < \text{ISEE} \leq 6.000,00$	15%ISEE Min. € 540,00 (€ 45,00 canone mensile) Per i nuclei familiari composti da una sola persona 15%ISEE Min. € 480,00 (€ 40,00 canone mensile)
<b>Area Amministrata AA</b>	€ 6.000,00 < ISEE $\leq$ € 30.000,00	$6.000,00 < \text{ISEE} \leq 12.000,00$	18%ISEE+(0-20%) CO
		$12.000,00 < \text{ISEE} \leq 20.000,00$	19%ISEE+(20-30%) CO
		$20.000,00 < \text{ISEE} \leq 30.000,00$	20%ISEE+(30-40%) CO
<b>Area Decadenza AD</b>	ISEE > € 30.000,00	ISEE > 30.000,00	20%ISEE+50% CO

**ALLEGATO B)****CRITERI E PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE  
OGGETTIVO DEGLI ALLOGGI DI ERS PUBBLICA**

Il canone oggettivo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo moltiplicato per il coefficiente fisso (0,0385).

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati al punto C).

**A) Superficie convenzionale.**

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

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

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

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

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

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

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

**B) Costo base.**

Il costo base a metro quadrato varia in base all'anno di costruzione dell'immobile.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

### **C) Coefficienti correttivi del costo base.**

I coefficienti correttivi, riportati nei punti successivi, sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

#### **c.1) Tipologia.**

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

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

#### **c.2) Classe demografica dei comuni.**

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 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.

#### **c.3) Ubicazione.**

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

#### **c.4) Livello di piano.**

In relazione al 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 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.

#### **c.5) Vetustà.**

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

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

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

#### **c.6) Stato di conservazione e manutenzione.**

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- 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 dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienicosanitari;

6) impianto di riscaldamento;  
nonché dei seguenti elementi comuni:

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

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, 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 sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.



***Regolamento regionale:***

— adottato dalla Giunta regionale, su proposta dell'Assessore Chianella, ai sensi dell'art. 39, comma 1 dello Statuto regionale nella seduta del 18 aprile 2019, deliberazione n. 478;

— trasmesso alla Presidenza dell'Assemblea legislativa in data 23 aprile 2019, per il successivo iter;

— assegnato alla III Commissione consiliare permanente "Sanità e servizi sociali", per l'acquisizione del parere obbligatorio previsto dall'art. 39, comma 1 dello Statuto regionale, in data 23 aprile 2019;

— emanato previa deliberazione della Giunta regionale 24 maggio 2019, n. 697, su proposta dell'Assessore Chianella, dato atto che il parere previsto dall'art. 39, comma 1, dello Statuto regionale si intende reso ai sensi dell'art. 30, ultimo periodo del Regolamento interno dell'Assemblea legislativa.

AVVERTENZA – Il testo del regolamento viene pubblicato con l'aggiunta delle note redatte dalla Direzione Risorse finanziarie e strumentali. Affari generali e rapporti con i livelli di governo - Servizio Attività legislativa e Segreteria della Giunta regionale. Promulgazione leggi - Sezione Promulgazione leggi ed emanazione atti del Presidente. Nomine, persone giuridiche, volontariato, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 26 giugno 2012, n. 9, al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni regolamentari modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti normativi qui trascritti.

#### NOTE

##### Nota al titolo del regolamento:

- La legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, recante "Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale", (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 10 dicembre 2003, n. 52), è stata modificata dalle leggi regionali: 3 novembre 2004, n. 21 (in B.U.R. 8 novembre 2004, n. 47), 10 luglio 2008, n. 12 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 16 luglio 2008, n. 33), 11 novembre 2009, n. 22 (in S.S. al B.U.R. 12 novembre 2009, n. 51), 5 ottobre 2012, n. 15 (in S.O. al B.U.R. 10 ottobre 2012, n. 44), 21 giugno 2013, n. 12 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 26 giugno 2013, n. 29), 29 dicembre 2014, n. 29 (in B.U.R. 30 dicembre 2014, n. 61), 17 gennaio 2017, n. 1 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 25 gennaio 2017, n. 4), 7 giugno 2017, n. 6 (in B.U.R. 14 giugno 2017, n. 24), 3 agosto 2017, n. 12 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 9 agosto 2017, n. 33) e 22 ottobre 2018, n. 8 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 24 ottobre 2018, n. 55).

##### Note all'art. 1:

- Il testo degli artt. 27, 29, 43 e 44 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

#### «Art. 27 Alloggi di ERS pubblica.

1. Il presente Titolo disciplina l'assegnazione, l'alienazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica di cui all'articolo 1-ter, comma 2, lettera a) e delle relative pertinenze.
2. Sono considerati alloggi di ERS pubblica quelli che presentano i seguenti requisiti:
  - a) di proprietà dell'ATER regionale, dei comuni o di altri enti pubblici;
  - b) recuperati, acquistati o realizzati dall'ATER regionale, dai comuni o da altri enti pubblici con contributi pubblici;
  - c) destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'articolo 43.
3. Gli alloggi di ERS pubblica che presentano particolare carattere di pregio storico-artistico o che per modalità di acquisizione o di destinazione funzionale, derivanti anche da interventi di riqualificazione, non sono utilizzabili per le finalità previste dal presente Titolo, possono essere esclusi, con provvedimento motivato dell'ente proprietario, dal patrimonio di cui all'articolo 1-ter e destinati alla locazione ad uso residenziale con un canone concordato non inferiore a quello stabilito con le modalità di cui all'articolo 2 della L. 431/1998.
4. L'ente proprietario può destinare il patrimonio escluso di cui al comma 3 anche alla vendita o alla locazione ad uso non residenziale ad un canone di mercato, previa autorizzazione della Giunta regionale.
5. L'ente proprietario in sostituzione degli alloggi di cui al comma 3, previo parere dell'ATER regionale, acquista, costruisce o recupera un pari numero di alloggi, di dimensioni complessive non inferiori del dieci per cento rispetto a quelle degli alloggi esclusi.
6. Gli alloggi non più funzionali alla locazione a causa della loro ubicazione o per mancanza di domanda o per particolare onerosità dei costi di gestione possono essere inseriti nei programmi di vendita di cui all'articolo 45.
7. La Giunta regionale disciplina, con norme regolamentari, le modalità applicative delle esclusioni di cui ai commi 3, 4 e 5.

#### Art. 29 Requisiti soggettivi per l'assegnazione.

1. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 27, i beneficiari, oltre al requisito di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a), devono possedere:
  - a) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel bacino di utenza a cui appartiene il Comune che emana il bando, a condizione che le stesse sussistano nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni consecutivi;
  - b) assenza di procedimenti in corso per l'assegnazione di alloggi presso altri comuni del territorio regionale, assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributo pubblico in proprietà immediata o futura e assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi da soggetti pubblici;
  - c) non titolarità del diritto di proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio, o quota parte di esso, ovunque ubicato sul territorio nazionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

- d) capacità economica del nucleo familiare valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non superiore al limite stabilito dalla Giunta regionale ai sensi del comma 4;
- d-bis) [assenza di titolarità da parte dei componenti il nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore a euro 10.000,00, ad eccezione dei casi in cui tale valore risulti superiore al suddetto limite per l'accertata necessità di utilizzo di tali beni per lo svolgimento della propria attività lavorativa];
- d-ter) assenza di occupazioni senza titolo di alloggi di ERS pubblica nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda.
2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto.
3. I requisiti di cui al comma 1, lettere b), c) e d-ter) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del beneficiario.
4. La Giunta regionale, con norme regolamentari, stabilisce la disciplina dei requisiti di cui al comma 1, nonché i limiti di ISEE per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica.
5. La Giunta regionale sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati può, con proprio atto, aggiornare biennialmente entro il 31 dicembre i limiti di cui al comma 4.
6. Ai fini del possesso dei requisiti di cui al comma 1, lettera c), non si tiene conto del diritto di proprietà, proprietà o degli altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale che, in sede di separazione personale dei coniugi o di scioglimento degli effetti civili del matrimonio, è stata assegnata al coniuge o all'ex coniuge, e non è nella disponibilità del richiedente.
7. [Il nuovo nucleo familiare può essere costituito con alcuni componenti il nucleo anagrafico di appartenenza, o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza. I requisiti di cui al comma 1, lettere a) e d) e all'articolo 20, comma 1, lettera a) devono essere posseduti dal richiedente, i requisiti di cui al comma 1, lettere b) e c) devono essere posseduti da tutti i componenti il nuovo nucleo familiare].

#### Art. 43

##### Canone di locazione.

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui all'articolo 27, comma 1, è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo regionale di cui all'articolo 4.
2. Il canone di locazione di cui al comma 1 è calcolato dall'ATER regionale con le modalità di cui all'articolo 44, con riferimento al valore dell'immobile determinato secondo criteri e parametri stabiliti con norme regolamentari e alla capacità economica del nucleo familiare dell'assegnatario valutata sulla base dell'ISEE calcolato ai sensi della vigente normativa.

#### Art. 44

##### Applicazione del canone di locazione.

1. Le modalità di calcolo del canone di locazione sono disciplinate con norme regolamentari sulla base delle seguenti aree omogenee di utenza:
- a) area di protezione sociale, costituita da assegnatari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, alla quale si applica il canone di locazione commisurato esclusivamente all'ISEE valutato secondo i criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 29, comma 4. Il canone non può comunque essere inferiore ad un canone minimo, calcolato al fine di assicurare la copertura dei costi di gestione degli immobili;
- b) area amministrata, costituita da assegnatari in possesso di un ISEE non superiore al limite per la permanenza stabilito dalle norme regolamentari di cui all'articolo 29, comma 4, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER regionale sulla base del valore dell'immobile e graduato con riferimento alla capacità economica dei nuclei stessi entro i limiti minimi e massimi stabiliti;
- c) area di decadenza, costituita da assegnatari che risultano in possesso di un ISEE superiore al limite per la permanenza stabilito dalle norme regolamentari di cui all'articolo 29, comma 4, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER regionale apportando maggiorazioni rispetto ai canoni di cui alla lettera b) entro il limite massimo stabilito.
2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ATER regionale le spese sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ATER medesima in relazione al costo dalla stessa calcolato sul complesso degli immobili gestiti, ovvero nella misura risultante dalle contabilizzazioni relative ai singoli immobili.»
- La legge regionale 3 agosto 2010, n. 19, recante “Istituzione dell’Azienda territoriale per l’edilizia residenziale della Regione Umbria - ATER regionale”, è pubblicata B.U.R. 5 agosto 2010, n. 36, E.S..

#### Nota all'art. 2, comma 1:

- Per il testo dell'art. 44, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si vedano le note all'art. 1.

Note all'art. 4, commi 2 e 8:

- Il testo dell'art. 41 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

## «Art. 41

## Accertamento periodico dei requisiti.

1. La situazione economica e la permanenza dei requisiti per l'assegnazione sono accertate annualmente dall'ATER regionale, anche attraverso la richiesta all'assegnatario di informazioni e di documentazione, nel caso in cui non è possibile acquisirle d'ufficio presso le Amministrazioni competenti.
2. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta, l'ATER regionale, previa diffida ad adempiere, applica il canone di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c). In caso di mancato adempimento per due anni consecutivi, l'ATER regionale ne dà comunicazione al Comune, il quale provvede a dichiarare la decadenza, ai sensi di quanto disposto all'articolo 39.
3. Le eventuali variazioni del canone di locazione, a causa delle mutate condizioni economiche degli assegnatari, vengono applicate dall'ATER regionale a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stata effettuata la verifica.
4. L'assegnatario può richiedere di essere collocato in una fascia di ISEE inferiore qualora dimostri di aver subito, nell'anno solare precedente a quello della domanda, una diminuzione della capacità economica del nucleo familiare. La collocazione nella fascia di ISEE inferiore è disposta dall'ATER regionale con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stata inoltrata la domanda.»

- Si riporta il testo dell'art. 10, comma 2 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, recante "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)" (pubblicato nella G.U. 24 gennaio 2014, n. 19):

## «Art. 10.

## Dichiarazione sostitutiva unica (DSU)

*Omissis.*

2. È lasciata facoltà al cittadino di presentare entro il periodo di validità della DSU una nuova dichiarazione, qualora intenda far rilevare i mutamenti delle condizioni familiari ed economiche ai fini del calcolo dell'ISEE del proprio nucleo familiare. Gli enti erogatori possono stabilire per le prestazioni da essi erogate la decorrenza degli effetti di tali nuove dichiarazioni. È comunque lasciata facoltà agli enti erogatori di chiedere la presentazione di una DSU aggiornata nel caso di variazioni del nucleo familiare ovvero in presenza di elementi di informazione da cui risulti il possibile verificarsi delle condizioni di cui all'articolo 9.

*Omissis.».*Nota all'art. 5, comma 2:

- Per il testo dell'art. 29, comma 5 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si vedano le note all'art. 1.

Nota all'art. 6, comma 2:

- Il testo dell'art. 5 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

## «Art. 5

## Comitato permanente per l'edilizia residenziale.

1. È istituito il Comitato permanente per l'edilizia residenziale, competente a formulare pareri e proposte per la programmazione regionale e per l'attività dell'Osservatorio sulla condizione abitativa.
2. Il Comitato permanente per l'edilizia residenziale è composto dall'Assessore regionale competente o da suo delegato, con funzioni di Presidente, e da nove membri, dei quali:
  - a) due designati dalla Giunta regionale;
  - b) uno designato dall'Associazione nazionale comuni d'Italia (ANCI);
  - c) uno designato dall'ATER regionale;
  - d) uno designato congiuntamente dalle associazioni regionali delle imprese di costruzione e delle cooperative di produzione e lavoro;
  - e) uno designato congiuntamente dalle associazioni regionali delle cooperative di abitazione;
  - f) uno designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali del settore delle costruzioni;
  - g) uno designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali degli inquilini;
  - h) uno designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali dei proprietari.
3. La Giunta regionale, ai fini della designazione dei componenti del Comitato permanente per l'edilizia residenziale, individua

le associazioni e le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello regionale di cui al comma 2, lettere d), e), f), g) e h).

4. I membri del Comitato permanente per l'edilizia residenziale sono nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale e restano in carica per la durata della legislatura.

5. Il Comitato permanente per l'edilizia residenziale si dota di un proprio regolamento per l'organizzazione e il funzionamento. I membri del Comitato non percepiscono alcun compenso.».