

**PUNTO N. 5            DISPOSIZIONI PER IL RECUPERO AGEVOLATO DELLE  
MOROSITÀ LOCATIVE RELATIVE AD IMMOBILI AD USO  
ABITATIVO ERP DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL  
COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA**

**PRESIDENTE:**

Passiamo al punto n. 5: *“Disposizioni per il recupero agevolato delle morosità locative relative ad immobili ad uso abitativo ERP del Patrimonio Immobiliare del Comune di Giugliano in Campania”*.

Proposta di deliberazione del Consiglio comunale, oggetto: *“Approvazione Regolamento Disposizione per il recupero agevolato di morosità locative relative agli immobili ad uso abitativo ERP del patrimonio immobiliare del Comune di Giugliano in Campania”*.

Il dirigente del settore patrimoniale del Comune di Giugliano in Campania è proprietario di 92 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ubicata in via Casacelle n. 79.

La gestione amministrativa e contabile degli alloggi ERP viene disciplinata da un'apposita normativa emanata dalla Regione Campania competente in materia. La Regione Campania con una delibera di Giunta n. 485 del 08.10.2019 ha emanato, con il Regolamento regionale del 28 ottobre 2019 n. 11 una nuova disciplina per l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

In attuazione dell'articolo 3 comma 4 lettera B e C della Legge regionale del primo aprile 2016.

Con i successivi regolamenti regionali del 30 novembre 2020 n. 12, 28 giugno 2021 n. 5, del 30 dicembre 2021 n. 7, 29 dicembre 2022 n. 13, 7 agosto 2023 n. 1, 29 dicembre 2023 n. 2, 1 luglio 2025 n. 2, sono state apportate modifiche al suddetto Regolamento regionale n. 11/2019.

Regionale del numero 11 2019. Gli enti proprietari o il gestore di alloggi ERP devono chiaramente adeguarsi alla suddetta normativa, dotandosi necessariamente degli strumenti amministrativi necessari a regolamentare la gestione amministrativa e contabile dei suddetti alloggi in ottemperanza e in quanto stabili con la normativa regionale.

In particolare si richiama ai contenuti e alla previsione di cui l'articolo 23 del predetto Regolamento regionale n. 11/2019 e in particolare ai commi 4, 4 Bis e 4 Ter che qui di seguito si riportano integralmente:

Articolo 4: ai fini di favorire il recupero della morosità pregressa è prevista la possibilità di rateizzare le somme dovute garantendo che nell'anno in cui viene autorizzato il realizzo, l'ammontare totale del canone annuo dovuto e della quota del debito pregresso è dovuto per lo stesso anno, non supera il 30 per cento del valore ISEE del nucleo familiare.

Articolo 4 Bis: la rata mensile del Piano di ammortamento del debito pregresso dovrà essere ricalcolato dall'ufficio dell'Ente gestore in occasione della verifica biennale di cui l'articolo 27 comma 1 o in qualsiasi momento su istanza di parte, in relazione alle mutate condizioni reddituali, attestato l'ISEE, in ogni caso la suddetta rata non potrà essere inferiore ai 25 euro.

Articolo 4 Ter: è facoltà degli enti gestori ricalcolare la morosità tenendo conto dei redditi effettivi degli assegnatari, anche in riferimento agli anni pregressi.

La norma standing di carattere patologico assunto ormai dal fenomeno della morosità dei canoni degli alloggi ERP su tutto il territorio regionale e anche a seguito di una particolare congiuntura economica negativa che perdura ormai da anni mira ad agevolare il recupero della morosità da parte di enti proprietari e gestori degli alloggi, tenendo bene conto anche della situazione di disagio economico sociale presente nel contesto degli alloggi ERP.

Impone altresì di regolamentare la modalità di accesso alla dilazione, la tempistica dei termini di ricorrenza e scadenza del beneficiario.

Considerato:

che risultano presenti al Comune di Giugliano in Campania diverse richieste di regolarizzazione dei pagamenti a mezzo dilazione da parte degli utenti degli alloggi ERP, sono, inoltre, in corso, in seguito a sentenze TAR Campania, diverse istruttorie ed istanze di sanatoria delle occupazioni abusive, tra cui la Legge regionale n. 18/1997 e n. 5/2013, presentano, nell'anno 2013, che tale

regolarizzazione prevede il pagamento di eventuale morosità dalla data di occupazione del cespite anche a mezzo di un Piano di Rientro con la rateizzazione e la morosità totale accumulata.

Ritenuto che occorre intraprendere tutte le azioni necessarie al recupero della morosità a cui dovrà seguire, in caso di esito negativo, l'adduzione delle misure previste dall'ordinamento per la tutela del credito e per gli alloggi ERP, in particolare fino alle missioni del provvedimento di decadenza dell'assegnazione;

che il Comune Giugliano in Campania è dotato di un Regolamento per la riscossione coattiva delle entrate comunali, approvato con delibera della Commissione n. 23 e n. 1607/2020, attualmente vigente ma lo stesso non risulta aggiornata alle suddette previsioni normative regionali, si rende necessario regolamentare, con atto di parte, recupero agevolato, delle entrate patrimoniali derivanti dai canoni di locazione degli alloggi ERP.”

Dato atto:

che quest'ufficio ha predisposto e allegato un Regolamento “Disposizione del recupero agevolato delle morosità locative relative agli immobili ad uso abitativo ERP e del patrimonio immobile del Comune di Giugliano in Campania”;

che la nota protocollo n. 27951 del 25.02.2026; protocollo n. 29678 del 27.02.2026, protocollo n. 43121 del 2403/2025, sono stati richiesti, ai fini della stessa definitiva del testo del Regolamento, pareri della Commissione consiliare competente.

Propone al Consiglio comunale di approvare il Regolamento avente in oggetto: “Disposizione del recupero agevolato delle morosità locative relative agli immobili ad uso abitativo ERP e del patrimonio immobile del Comune di Giugliano in Campania”, che viene allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Qui c'è la relazione del dirigente del settore Domenico D'Alterio, che ne do lettura, che poi rimarca la stessa cosa: “Approvazione del Regolamento Disposizione del recupero agevolato delle morosità locative relative agli immobili ad uso abitativo ERP e del patrimonio immobile del Comune di Giugliano in Campania”.

Relazione istruttoria: i dirigenti del settore manutenzione idrico patrimoniale, il Comune di Giugliano in Campania, proprietario di Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ubicati in via Casacelle n. 79. La gestione amministrativa contabile degli alloggi ERP viene disciplinata dall'apposita normativa emanata da Regione Campania, competente in materia.

La Regione Campania, con delibera n. 485 del 08.10.2019, ha emanato il Regolamento regionale n. 28 ottobre 2019, n. 11, una 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'articolo 3 comma 4 lettere B e C della Legge regionale n. 1/2016.

Con successivi regolamenti regionali: 30 novembre 2020, n. 12; 28 giugno 2021, n. 5; 30 dicembre 2021, n. 7; 29 dicembre 2022, n. 13; 7 agosto 2023, n. 1; 29 dicembre 2023, n. 2; 1 luglio 2025, n. 2, sono state apportate modifiche al suddetto Regolamento 11/2019.

Gli Enti proprietari o gestori di alloggi ERP devono chiaramente adeguarsi alla suddetta normativa, dotandosi necessariamente di strumenti amministrativi necessari a regolamentare la gestione amministrativa e contabile dei suddetti alloggi in ottemperanza di quanto stabilito dalla normativa regionale.

In particolare si richiama ai contenuti della previsione di cui l'articolo 23 del predetto Regolamento regionale n. 11/2019, in particolare il comma 4, 4 Bis, 4 Ter, i quali riportano integralmente: 4, al fine di favorire il recupero o della morosità progressiva, è prevista la possibilità di rateizzazione delle somme dovute garantendo che, nell'anno in cui viene autorizzato il rateizzo, l'ammontare totale del canone annuo, dovuto alla quota del debito pregresso, dovuto per lo stesso anno, non supera il 30 per cento dei valori ISEE e del nucleo familiare.

Articolo 4 Bis: la rata mensile del Piano di ammortamento del Debito pregresso dev'essere ricalcolata dall'Ufficio Ente di Gestione in occasione della verifica biennale in cui l'articolo 27 comma 1 o in qualsiasi momento in cui l'istanza parte in relazione alle mutate condizioni individuali attestando ISEE, in ogni caso la suddetta rata non potrà essere inferiore ai 25 euro.

Articolo 4 Ter: la facoltà degli Enti gestori di calcolare la morosità tenendo conto del reddito effettivo delle assegnazioni anche in riferimento agli anni pregressi.

La norma, stante carattere patologico, ha assunto ormai un fenomeno di morosità dei canoni alloggi ERP su tutto il territorio regionale anche in seguito della particolare congiuntura economica negativa che perdura ormai da anni e mira ad agevolare il recupero della morosità da parte degli Enti proprietari e gestori degli alloggi, tenendo bene in conto anche le situazioni di disagio economico sociale presenti in contesto degli alloggi ERP.

Impone altresì il Regolamento alle modalità di accesso alla dilazione tempistica di attuazione dei termini di ricorrenza e scadenza dei benefici.

Considerato che risultano presenti al Comune di Giugliano in Campania diverse richieste di pagamenti a causa di dilazione da parte degli utenti degli alloggi ERP.

Sono inoltre in corso, in seguito di sentenza TAR Campania, diverse istruttorie sulle istanze di sanatoria delle occupazioni abusive in cui la Legge regionale n. 18/1997; 13/2000 e 5/2013 presentano, nell'anno 2013, tale regolarizzazione prevede il pagamento di eventuali morosità dalla data di occupazione del cespite, anche nel Piano di Rientro con la dilazione e morosità totale accumulata.

Ritenuto che occorre intraprende tutte le azioni necessarie al recupero della morosità in cui dovrà eseguire, in caso di esito negativo, l'adozione delle misure previste dall'ordinamento per la tutela del credito e per gli alloggi ERP, in particolare ai fini dell'emissione del provvedimento per l'assegnazione.

Considerato che il Comune Giuliano in Campania è dotato di un Regolamento per la riscossione coattiva delle entrate comunali, approvato con delibera del Commissario Straordinario del 16.07.2020, attualmente vincente, che però non risulta aggiornata della suddetta previsione normativa regionale.

Si rende necessario regolamentare un atto, il recupero agevolato delle entrate patrimoniali derivanti dai canoni di locazione degli enti ERP.

Allo scopo quest'ufficio ha predisposto, allegato al Regolamento, disposizione del recupero agevolato morosità locative relative agli immobili ad uso abitativo ERP, patrimonio immobiliare del Comune di Giugliano.

Questo è il tutto e poi c'è la relazione della Commissione preposta che relaziona la consigliere Anastasia. Prego.

### **CONSIGLIERA KATSIVELOS:**

Signor Presidente, Sindaco, Giunta e colleghi Consiglieri, intervengo in qualità di Presidente della II Commissione per illustrare il lavoro che abbiamo svolto su questo Regolamento che prevede il recupero agevolato delle morosità locative relative, appunto, agli immobili ERO, ovvero Edilizia Residenziale Pubblica presente sul nostro Comune.

Desidero innanzitutto riconoscere il lavoro puntuale che è stato svolto dall'ingegnere Domenico D'Alterio che già ci ha fornito una base tecnica ben strutturata sulla quale la nostra Commissione ha potuto operare facilmente.

Il nostro intervento infatti non ha stravolto l'impianto originario, lo ha, piuttosto, reso aderente a quelle che sono le esigenze che abbiamo riscontrato sul territorio, con una particolare attenzione all'articolo 6 relativo all'acconto e alla durata dei piani di rateizzo.

In particolare abbiamo modificato e precisato il Piano di Rientro, abbiamo introdotto una maggiore articolazione che si basa proprio sul reddito ISEE al fine di garantire equità e sostenibilità.

Gli obiettivi principali infatti erano proprio questi. Abbiamo previsto una durata fino a 60 mesi senza conto per i redditi pari a zero, piani differenziati: 48, 36 e 18 mesi con acconti progressivi e delle condizioni ovviamente più stringenti per coloro i quali hanno un reddito superiore ai limiti di permanenza ERP.

Inoltre è stato specificato dalla II Commissione, nel Regolamento, che cosa s'intende per "oltre il limite di decadenza", ossia quei nuclei familiari che superano le soglie previste dalla normativa regionale, prevedendo per, appunto, tali nuclei delle condizioni più rigorose.

Inoltre abbiamo proposto l'introduzione di un ulteriore articolo che prevede di regolamentare quelle situazioni di grave disagio economico con piani fino a 120 mesi e senza obbligo di acconto, laddove, ovviamente, viene accertato dagli uffici competenti.

Quest'intervento, ovviamente, va a rendere il Regolamento non solo uno strumento di recupero crediti ma anche una misura di giustizia sociale.

Vorrei sottolineare che questo lavoro è stato condiviso all'unanimità dalla nostra Commissione a dimostrazione della convergenza sul tema così delicato.

Inoltre abbiamo anche svolto una Commissione congiunta con la I Commissione proprio per rendere i tempi più celeri e garantire quello che è stato, appunto, il risultato, a parere nostro, efficace e tempestivo.

L'adozione, infatti, di questo Regolamento risulta fondamentale perché oggi il nostro Comune gestisce un patrimonio ERP composto da circa 92 immobili, un patrimonio pubblico che, ovviamente, necessita di essere valorizzato e tutelato.

Con questo Regolamento infatti forniamo agli assegnatari uno strumento per regolarizzare la propria posizione.

Spetta adesso a loro cogliere quest'opportunità per ristabilire equità tra i cittadini che pagano regolarmente poiché c'è un aspetto che va oltre il dato amministrativo che è quello morale. Parliamo di case popolari destinate a cittadini in stato di bisogno e chi adempie ai propri doveri non deve sentirsi penalizzato rispetto a chi non lo fa.

Allo stesso tempo contribuire significa anche permettere di sostenere le famiglie che ne hanno bisogno ed è per questo e per tutte queste ragioni che invito il Consiglio ad approvare questo Regolamento che rappresenta un passo importante verso una gestione più giusta, efficiente e responsabile del patrimonio pubblico. Grazie.

**PRESIDENTE:**

È aperta la discussione. Ci sono interventi? La parola al consigliere Iovinella.

**CONSIGLIERE IOVINELLA:**

Presidente, Sindaco, colleghi Consiglieri, signori della Giunta. Prendo la parola su questa proposta di libera che riguarda il recupero della morosità degli immobili di residenziale pubblica.

Come Commissione e come rappresentanza della minoranza che rappresentavo la I Commissione consiliare abbiamo studiato il testo, abbiamo chiarito alcuni aspetti giuridici adeguandoci alla Legge regionale e in particolare questo non vuole essere e non vuole far passare questo messaggio come un atto di generosità ma un adeguamento normativo e soprattutto il nostro voto in Commissione è stato un voto costruttivo di lavoro, in sinergia anche con gli uffici dove abbiamo ascoltato un paio di volte anche il responsabile che ha redatto, insieme alla dirigenza, questo Regolamento.

Abbiamo ottenuto una serie di riduzioni anche per le fasce più deboli, quindi, tutto quello che poi è stato illustrato anche dalla Presidente della II Commissione.

L'aspetto che però volevo porre un attimo all'attenzione dell'Aula, del Sindaco, colgo l'occasione anche dell'Assessore ai Lavori Pubblici, lì abbiamo degli interventi incompiuti. Qualche anno fa ho presentato e ho discusso in quest'Aula un Question Time sulla questione in quanto lì ci sono 92 alloggi, ci fu un finanziamento di quasi 5 milioni di euro, ad un certo punto i lavori sono stati sospesi ed è iniziato un contenzioso con la ditta appaltante.

Non so ad oggi l'iter giuridico a che punto è, però di tenere l'attenzione alta perché ci sono dei lavori eseguiti e altri non eseguiti, immobili, lasciati in condizioni, non voglio dire di non agibilità, ma non nella completezza e soprattutto per alcuni la parte interna non è stata completata, quindi, l'attenzione che oggi voglio porre all'Aula è di tenere allertato il problema e ove mai fosse possibile ottenere qualche altro finanziamento che vada ad integrare quell'opera che non è stata mai ultimata.

In conclusione abbiamo votato favorevolmente, ritenendo anche importante lo studio che si fa nelle Commissioni consiliari, quindi, il lavoro che viene fatto e quando si lavora poi in sinergia, in questo caso, tra la prima e la seconda, alla fine poi escono dei lavori fatti con concretezza e soprattutto vengono posti all'attenzione dei cittadini e al servizio dei cittadini nel miglior modo possibile.

Già preannuncio il voto nostro di Fratelli d'Italia favorevole al Regolamento. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi chiedo se ci sono dichiarazioni di voto. Se non ci sono dichiarazioni di voto passiamo alla votazione.

Chi è favorevole?

Chi è contrario?

Chi si astiene?

**Il Consiglio approva all'unanimità.**

Stessa votazione per l'immediata esecutività.

Iniziamo con i debiti fuori bilancio. Al fine della votazione dovremmo restare 5 minuti, perché dobbiamo fare delle prove con il voto elettronico.

Proviamo adesso. Abbiate pazienza di restare fino a dopo aver votato tutto.

**SINDACO D'ALTERIO:**

Presidente, possiamo darli per letti i debiti fuori bilancio? Grazie. Procediamo come facciamo di solito? Poi facciamo le prove tecniche.