

Relazione della IV Commissione permanente

ASSETTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE; URBANISTICA; ECOLOGIA;
ACQUEDOTTI; LAVORI PUBBLICI; VIABILITA' E TRASPORTI; CAVE E TORBIERE

(Seduta del 29 novembre 2006)

Relatore di maggioranza: ROSALBA ORTENZI

Relatore di minoranza: FRANCO CAPPONI

sulla proposta di legge n. 93

a iniziativa del Consigliere Comi

presentata in data 28 aprile 2006

MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA L.R. 16 DICEMBRE 2005, n. 36:
"RIORDINO DEL SISTEMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE"

RELAZIONE ORALE

Testo proposto

Art. 1

(Modifiche ed integrazioni alla l.r. 36/2005)

1. Dopo il Titolo III della l.r. 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative) è inserito il seguente:

“TITOLO III bis

Capo I - Principi generali

Art. 20 bis (Enti gestori e partecipazione alla gestione)

1. Gli enti proprietari del patrimonio di ERP sovvenzionata possono avvalersi per la sua gestione degli ERAP territorialmente competenti previa stipula di apposita convenzione.

2. La Giunta regionale definisce entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge gli elementi essenziali della convenzione di cui al comma 1.

3. I Comuni e gli ERAP promuovono il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione del patrimonio di alloggi di ERP nelle forme e secondo le modalità stabilite dagli enti medesimi in accordo con le organizzazioni sindacali rappresentative degli utenti.

4. I Comuni e gli ERAP assicurano l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e garantiscono il diritto dell'informazione, anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari e nell'ambito della carta dei servizi a garanzia dei diritti dell'utenza.

Art. 20 ter (Diversa destinazione degli alloggi)

1. I Comuni, su proposta dell'ente proprietario, possono destinare gli alloggi ad un utilizzo diverso da quello previsto dal presente titolo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo, nei seguenti casi:

- a) qualora gli alloggi abbiano caratteristiche che non si prestano alle finalità sociali proprie dell'ERP sovvenzionata;
- b) qualora gli alloggi abbiano caratteristiche per le quali non sussiste fabbisogno nell'ambito territoriale di competenza;
- c) qualora gli alloggi siano situati all'interno di strutture adibite a pubblici servizi o contigui e funzionalmente connessi ad esse.

2. In alternativa alla sostituzione con equivalente patrimonio abitativo, l'ente proprietario può proporre alla Regione la restituzione dei fondi statali o regionali, rivalutati ai sensi di legge, utilizzati per il recupero, l'acquisto o la costruzione degli alloggi.

Testo modificato dalla Commissione

Art. 1

(Modifiche ed integrazioni alla l.r. 36/2005)

1. Dopo il Titolo III della l.r. 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative) è inserito il seguente:

“TITOLO III bis - Assegnazione e gestione degli alloggi di ERP sovvenzionata

Capo I - Principi generali

Art. 20 bis (Enti gestori e partecipazione alla gestione)

1. Gli enti proprietari del patrimonio di ERP sovvenzionata si avvalgono per la sua gestione degli ERAP territorialmente competenti previa stipula di apposita convenzione.

2. *Identico*

3. *Identico*

4. *Identico*

Art. 20 ter (Diversa destinazione degli alloggi)

1. Gli enti proprietari possono destinare gli alloggi ad un utilizzo diverso da quello previsto dal presente titolo, garantendone la contemporanea sostituzione con un patrimonio che garantisce una equivalente offerta abitativa complessiva, nei seguenti casi:

a) *identica*

b) *identica*

c) qualora gli alloggi siano situati all'interno di strutture adibite o da destinare a pubblici servizi o contigui e funzionalmente connessi ad esse.

2. In alternativa alla sostituzione di cui al comma 1, l'ente proprietario può proporre alla Regione la restituzione dei fondi statali o regionali, rivalutati ai sensi di legge, utilizzati per il recupero, l'acquisto o la costruzione degli alloggi.

3. Gli alloggi realizzati per le forze armate e per le forze dell'ordine sono assoggettati a quanto previsto dalla presente legge, fatte salve le modalità e i criteri di assegnazione degli alloggi, previsti dalle relative leggi statali di finanziamento.

Capo II - Assegnazione e disciplina del rapporto contrattuale

Art. 20 quater (Requisiti per l'accesso e per la permanenza)

1. Per conseguire l'assegnazione di un alloggio di ERP sovvenzionata sono richiesti i seguenti requisiti:

- a) essere cittadini italiani o di un Paese appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b) avere la residenza o prestare attività lavorativa nel Comune in cui si concorre per l'assegnazione, salvo diversa disposizione del Comune medesimo;
- c) non essere titolari della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- d) avere un reddito del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal d.lgs. 109/1998, non superiore al limite determinato dalla Giunta regionale entro sei mesi dall'approvazione della presente legge. Tale limite è aggiornato, entro il 31 marzo di ciascun anno, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente;
- e) non aver avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile o sia perito senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

2. I requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della presentazione della domanda e debbono permanere al momento dell'assegnazione e successivamente nel corso della locazione.

3. La qualità di assegnatario è conservata anche da chi, nel corso del rapporto locativo, superi il limite di reddito di cui alla lettera d) del comma 1, fino ad un massimo pari al doppio di tale importo e nella fattispecie di cui al comma 4 dell'articolo 20 septies.

3. *Identico*

Capo II - Assegnazione e disciplina del rapporto contrattuale

Art. 20 quater (Requisiti per l'accesso e per la permanenza)

Identico

Art. 20 quinquies (Disciplina delle assegnazioni e durata del contratto di locazione)

1. Il Comune assegna gli alloggi su istanza degli interessati, mediante:

- a) avviso pubblico, da emanarsi anche per ambiti provinciali;
- b) formazione di una graduatoria aperta disciplinata dai regolamenti comunali nella quale le domande sono inserite in base ai punteggi attribuiti ai sensi del comma 2.

2. Il Comune, sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta regionale, provvede all'individuazione della modalità di assegnazione degli alloggi disciplinando in particolare:

- a) i contenuti e le modalità di presentazione della domanda nonché le modalità di subentro nella medesima;
- b) i criteri di priorità per l'assegnazione ed i relativi punteggi da attribuire alle domande in relazione alle condizioni dei nuclei familiari richiedenti;
- c) il contenuto del bando e le forme di pubblicità dello stesso;
- d) il procedimento di formazione e pubblicazione delle graduatorie e le modalità di aggiornamento delle stesse, compresa l'istituzione di apposite commissioni;
- e) le modalità di modificazione o integrazione della domanda al mutare delle condizioni soggettive ed oggettive;
- f) le modalità di individuazione dell'alloggio, con particolare riguardo alla dimensione del nucleo familiare dell'assegnatario, alla scelta, alla consegna, alla rinuncia ed ai termini dell'occupazione;
- g) le eventuali riserve di alloggi da assegnare a categorie speciali, per far fronte a situazioni di particolare criticità;
- h) le modalità di concertazione e partecipazione di cui all'articolo 4.

3. Il Comune, nell'assegnare gli alloggi agli

Art. 20 quinquies (Disciplina delle assegnazioni e durata del contratto di locazione)

1. Il Comune assegna gli alloggi su istanza degli interessati, utilizzando uno dei seguenti procedimenti:

- a) avviso pubblico, da emanarsi anche per ambiti sovracomunali, con cadenza almeno biennale;
- b) formazione di una graduatoria aperta, aggiornata con cadenza almeno annuale, disciplinata dai regolamenti comunali, nella quale le domande sono inserite in base ai punteggi attribuiti ai sensi del comma 2. In tale ipotesi l'adeguamento dei punteggi di cui ai numeri 2, 3, 5, 7, 8, 9 e 10 della lettera a) "condizioni soggettive" dell'allegato A avviene automaticamente a cura degli uffici competenti, nel rispetto delle norme sulla trasparenza, semplificazione ed informazione al cittadino.

2. Il Comune, sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare competente, provvede all'individuazione della modalità di assegnazione degli alloggi disciplinando in particolare:

- a) *identica*
- b) i criteri di priorità per l'assegnazione ed i relativi punteggi da attribuire alle domande in relazione alle condizioni dei nuclei familiari richiedenti, secondo le modalità di cui all'allegato A;
- c) *identica*
- d) *identica*
- e) *identica*
- f) *identica*
- g) le eventuali riserve annuali di alloggi da assegnare a categorie speciali, per far fronte a situazioni di particolare criticità. La riserva non può comunque superare il 25 per cento degli alloggi disponibili. Qualora la riserva comporti la sola sistemazione provvisoria non eccedente due anni, non è necessaria la sussistenza dei requisiti soggettivi prescritti dall'articolo 20 quater;
- h) *identica*

3. Il Comune, nell'assegnare gli alloggi agli

aventi diritto, tiene conto delle eventuali particolari esigenze di assistenza sanitaria e sociale degli interessati.

4. All'assegnazione di un alloggio di ERP fa seguito la stipula tra l'ente gestore e l'assegnatario di un contratto a tempo indeterminato.

Art. 20 sexies (Regolamenti gestionali)

1. La Giunta regionale, anche su proposta dei gestori del patrimonio di ERP o delle organizzazioni rappresentative degli utenti, determina:

- a) le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- b) la ripartizione degli oneri connessi alla manutenzione e all'uso delle parti comuni tra ente gestore e assegnatari, conformemente ai principi e alle norme del codice civile.

2. Qualora l'assegnatario o altro componente del suo nucleo familiare violi le norme d'uso degli alloggi e delle parti comuni, l'ente gestore provvede, previa formale contestazione dell'addebito, ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso delle spese per il ripristino dei beni danneggiati, ferme restando le procedure di decadenza previste dal capo III e l'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui all'articolo 20 terdecies.

Art. 20 septies (Subentro, ampliamento e ospitalità temporanea)

1. Il subentro nell'assegnazione a seguito di decesso dell'assegnatario o abbandono dell'alloggio è consentito esclusivamente a beneficio del coniuge, del convivente more uxorio, degli ascendenti e discendenti in linea retta di primo grado ovvero dei componenti del nucleo familiare al momento dell'assegnazione dell'alloggio, conviventi con l'assegnatario medesimo al momento del decesso o dell'abbandono. Ai fini della presente legge, i figli adottivi e le altre persone sottoposte a tutela dell'assegnatario sono assimilati ai discendenti in linea retta di primo grado.

2. In caso di separazione fra coniugi, di scioglimento del matrimonio ovvero di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede alla voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice. In caso di cessazione della stabile convivenza, l'ente gestore provvede, altresì, alla voltura del contratto di locazione nei confronti dell'affidatario della prole.

3. L'ampliamento stabile del nucleo familiare, diverso da quello avvenuto per matrimonio, convivenza more uxorio, cause naturali, adozione o affidamento, è autorizzato dall'ente gestore su richiesta dell'assegnatario, previa verifica della permanenza dei requisiti di cui all'articolo 20 quater e purché l'alloggio sia da considerarsi

aventi diritto, tiene conto, oltre al criterio dell'adeguatezza, delle eventuali particolari esigenze di assistenza sanitaria e delle condizioni di salute degli interessati.

4. *Identico*

Art. 20 sexies (Regolamento gestionale)

1. La Giunta regionale, con proprio regolamento, tenuto conto delle proposte dei gestori del patrimonio di ERP e sentite le organizzazioni rappresentative degli utenti, determina:

- a) *identica*
- b) la ripartizione degli oneri connessi alla manutenzione e all'uso delle parti comuni tra ente gestore e assegnatari.

2. *Identico*

Art. 20 septies (Subentro, ampliamento e ospitalità temporanea)

1. Il subentro nell'assegnazione a seguito di decesso dell'assegnatario o abbandono dell'alloggio è consentito esclusivamente a beneficio dei componenti del nucleo familiare, così come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera c), conviventi sin dal momento dell'assegnazione ovvero in virtù di ampliamento stabile avvenuto ai sensi del comma 3 e seguenti.

2. In caso di separazione fra coniugi, di scioglimento del matrimonio ovvero di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede alla voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice. In caso di cessazione della stabile convivenza, l'ente gestore provvede, altresì, alla voltura del contratto di locazione nei confronti del genitore convivente con la prole.

3. L'ampliamento stabile del nucleo familiare, diverso da quello avvenuto per matrimonio, convivenza more uxorio, cause naturali, adozione, tutela o affidamento, è autorizzato dall'ente gestore su richiesta dell'assegnatario, previa verifica della permanenza dei requisiti di cui all'articolo 20 quater e purché l'alloggio sia da considerarsi

idoneo ai sensi di quanto previsto dal regolamento comunale di cui all'articolo 20 quinquies.

4. L'ampliamento stabile del nucleo familiare viene sempre autorizzato nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela, bisognose di assistenza sanitaria certificata da strutture sanitarie pubbliche.

5. Nel caso di ospitalità temporanea di persone, superiore a trenta giorni, l'assegnatario è tenuto a darne comunicazione all'ente gestore secondo le modalità stabilite dal medesimo.

Art. 20 octies (Mobilità)

1. Gli enti gestori disciplinano con apposito regolamento la mobilità degli assegnatari negli alloggi di ERP sovvenzionata in conformità ai seguenti principi:

- a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare, per esigenze di avvicinamento al posto di lavoro, per gravi e comprovate esigenze familiari, di salute o personali;
- b) la mobilità può essere disposta d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio, per vendita a terzi dell'alloggio ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.

2. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione l'ente gestore deve indicare i tempi di ultimazione dei lavori e garantire all'assegnatario la possibilità di rientrare nell'alloggio precedentemente abitato. Le spese di trasloco sono a carico dell'ente gestore dell'immobile in tutte le ipotesi di mobilità disposta d'ufficio.

idoneo ai sensi di quanto previsto dal regolamento comunale di cui al comma 2, dell'articolo 20 quinquies.

4. L'ampliamento stabile del nucleo familiare viene sempre autorizzato nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela, qualora l'assegnatario medesimo risulti bisognoso di assistenza sanitaria certificata da strutture sanitarie pubbliche.

4 bis. L'ampliamento stabile del nucleo familiare costituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro dopo due anni dall'autorizzazione dell'ente gestore.

5. *Identico*

Art. 20 octies (Mobilità)

1. Gli enti gestori disciplinano, sentiti i Comuni, con apposito regolamento la mobilità degli assegnatari negli alloggi di ERP sovvenzionata in conformità ai seguenti principi:

- a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare, per esigenze di avvicinamento al posto di lavoro, per gravi e comprovate esigenze familiari, di salute o personali, ivi compreso l'avvicinamento per attivare meccanismi di aiuto parentale o di altro genere;
- b) la mobilità può essere disposta d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio, per vendita a terzi dell'alloggio ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento medesimo.

2. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione l'ente gestore deve indicare i tempi di ultimazione dei lavori e garantire all'assegnatario la possibilità di rientrare nell'alloggio precedentemente abitato. Le spese di trasloco e di allaccio alle pubbliche forniture sono a carico dell'ente gestore dell'immobile in tutte le ipotesi di mobilità disposta d'ufficio.

2 bis. Al fine di cui al comma 2, gli enti gestori dispongono il trasferimento degli assegnatari in altri alloggi disponibili, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 2.

2 ter. Il mancato trasferimento nel termine assegnato dall'ente gestore comporta la risoluzione del contratto.

2 quater. All'inquilino di un immobile soggetto agli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere b), c), d) ed e) del d.p.r. 380/2001, in possesso dei requisiti richiesti per la permanenza, può essere riassegnata un'unità immobiliare dello stes-

Capo III - Annullamento dell'assegnazione, decadenza, morosità

Art. 20 nonies (Annullamento dell'assegnazione)

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto dal Comune, in contraddittorio con l'assegnatario, nei seguenti casi:

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con la normativa vigente al momento dell'assegnazione medesima;
- b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione non veritiera.

2. L'annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto, ha carattere definitivo e con esso viene stabilito il termine di rilascio dell'alloggio che non può comunque essere superiore a sei mesi.

3. Dalla data di notifica dell'atto di annullamento dell'assegnazione fino alla riconsegna dell'alloggio è dovuto dall'assegnatario all'ente gestore il canone locativo di cui all'articolo 20 quaterdecies, comma 1, lettera d).

Art. 20 decies (Decadenza dall'assegnazione)

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta dell'ente gestore, nei casi in cui:

- a) l'alloggio sia stato abbandonato, senza gravi motivi, per un periodo superiore a tre mesi;
- b) l'alloggio sia stato sublocato in tutto o in parte o ne sia stata mutata la destinazione d'uso;

so edificio, con preferenza per quella precedentemente occupata, nel rispetto dei limiti previsti dall'articolo 2, comma 2, a condizione che lo stesso rilasci i locali per il tempo necessario per l'esecuzione dell'intervento e si trasferisca temporaneamente in altro immobile messogli a disposizione nello stesso comune; in alternativa, l'inquilino può chiedere il pagamento di un'indennità a titolo di risarcimento forfettario dei danni pari al doppio dell'importo dei canoni locativi dovuti dal momento di effettivo rilascio dell'immobile alla prima scadenza del contratto.

2 quinquies. Non è richiesto il possesso dei requisiti per la permanenza nel caso di locali per uso non abitativo.

2 sexies. I programmi di mobilità dell'utenza riguardano il cambio di alloggi sia di risulta sia di una quota pari al 10 per cento di quelli di nuova costruzione, con priorità per le richieste connesse al superamento delle barriere architettoniche.

Capo III - Annullamento dell'assegnazione, decadenza, morosità

Art. 20 novies (Annullamento dell'assegnazione)

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto dal Comune, anche su segnalazione dell'ente gestore, nel rispetto delle garanzie procedurali previste dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:

a) *identica*

b) *identica*

2. *Identico*

3. *Identico*

Art. 20 decies (Decadenza dall'assegnazione)

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta dell'ente gestore, nei casi in cui:

a) *identica*

b) *identica*

- c) l'alloggio sia stato adibito a scopi illeciti o immorali ovvero si sia gravemente contravvenuto alle disposizioni d'uso degli alloggi;
- d) l'alloggio o le parti comuni dell'edificio siano state gravemente danneggiati, fermo restando il rimborso delle spese di ripristino;
- e) siano venuti meno i requisiti prescritti per l'assegnazione previsti dall'articolo 20 quater;
- f) sia stato superato per due anni consecutivi il limite di reddito stabilito ai sensi dell'articolo 20 quater, comma 3.

2. La decadenza è disposta dal Comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro quarantacinque giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

3. La dichiarazione di decadenza comporta, fino alla data di effettivo rilascio dell'alloggio, il pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 20 quaterdecies, comma 1, lettera d).

4. Ai fini del presente articolo, nella determinazione della capacità economica del nucleo familiare non concorre il reddito:

- a) dei figli conviventi, fino al compimento del trentesimo anno di età;
- b) di persone anziane ultrasessantacinquenni diverse dall'assegnatario o dal coniuge;
- c) delle persone bisognose di assistenza sanitaria di cui all'articolo 20 septies, comma 4.

Art. 20 undecies (Morosità)

1. In caso di morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi o nei confronti dell'autogestione, gli enti gestori procedono alla risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione.

2. I componenti del nucleo familiare dell'assegnatario rispondono in solido del pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.

3. La morosità può essere sanata entro trenta giorni dalla messa in mora da parte dell'ente gestore ovvero attraverso un piano di recupero concordato con l'ente medesimo, ferma restando la corresponsione degli interessi legali.

4. In caso di morosità dovuta a gravi situazioni personali o familiari documentate dall'assegnatario, l'ente gestore verifica con il Comune competente la possibilità di attivare interventi di sostegno economico e sociale. In tal caso il procedimento di decadenza viene sospeso.

Art. 20 duodecies (Occupazione illegale degli alloggi)

- c) l'alloggio sia stato adibito a scopi illeciti ovvero si sia gravemente contravvenuto alle disposizioni d'uso degli alloggi;
- d) l'alloggio o le parti comuni dell'edificio siano state gravemente danneggiati, per dolo o colpa grave, fermo restando il rimborso delle spese di ripristino;

e) *identica*

f) *identica*

2. La decadenza è disposta dal Comune con provvedimento assunto, nel rispetto delle garanzie procedurali previste dalla legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, entro quarantacinque giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

3. *Identico*

4. Ai fini del presente articolo, nella determinazione della capacità economica del nucleo familiare non concorre il reddito:

a) *identica*

b) di persone anziane ultrasessantacinquenni diverse dall'assegnatario e dal coniuge;

c) dei nuovi componenti del nucleo familiare autorizzati ai sensi dell'articolo 20 septies, comma 4.

Art. 20 undecies (Morosità)

1. *Identico*

2. *Identico*

3. La morosità può essere sanata entro sessanta giorni dalla messa in mora da parte dell'ente gestore ovvero attraverso un piano di recupero concordato entro il medesimo termine con l'ente gestore, ferma restando la corresponsione degli interessi legali.

4. *Identico*

Art. 20 duodecies (Occupazione illegale degli alloggi)

1. L'ente gestore, previa diffida e contraddittorio con l'interessato, dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo entro sessanta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione.

2. Dalla data di occupazione e fino alla riconsegna dell'alloggio è dovuta all'ente gestore un'indennità pari al canone locativo di cui all'articolo 20 quaterdecies, comma 1, lettera d), incrementato del quindici per cento.

Art. 20 terdecies (Sanzioni amministrative)

1. Per la violazione delle norme del regolamento gestionale degli alloggi e delle parti comuni di cui all'articolo 20 sexsies è irrogata la sanzione amministrativa da euro 25,00 a euro 250,00.

2. Per la mancata comunicazione dell'ospitalità temporanea superiore a trenta giorni prevista dall'articolo 20 septies, comma 5, è irrogata la sanzione amministrativa da euro 25,00 a euro 150,00.

3. Per il mancato rilascio dell'alloggio entro i termini stabiliti nel provvedimento di decadenza di cui all'articolo 20 decies è irrogata la sanzione amministrativa da euro 50,00 a euro 300,00.

4. Le sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono irrogate dall'ente gestore secondo le procedure stabilite dalla l.r. 10 agosto 1998, n. 33 (Disciplina generale e delega per l'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale), fatti salvi gli ulteriori provvedimenti conseguenti alla violazione delle norme.

5. I proventi derivanti dall'irrogazione delle sanzioni amministrative sono destinati, nella misura del 30 per cento, alla copertura forfettaria delle spese afferenti il servizio di accertamento e riscossione e nella misura del 70 per cento ad incrementare il fondo regionale di cui all'articolo 6.

Capo IV - Canone di locazione

Art. 20 quaterdecies (Determinazione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi di ERP sovvenzionata è determinato sulla base dei criteri stabiliti dalla Regione con regolamento da approvarsi entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, tenendo conto di quanto stabilito all'articolo 20 sexdecies. Per la determinazione dei criteri sono osservati i seguenti principi:

a) il canone è commisurato al valore dell'immobile e al reddito del nucleo dell'assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal d.lgs. 109/1998;

1. L'ente gestore, previa diffida all'interessato e nel rispetto delle garanzie procedurali previste dalla legge 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, dispone il rilascio degli alloggi occupati senza titolo entro sessanta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione. La riconsegna deve avvenire entro sessanta giorni dalla notifica del provvedimento di rilascio

2. *Identico*

Art. 20 terdecies (Sanzioni amministrative)

Identico

Capo IV - Canone di locazione

Art. 20 quaterdecies (Determinazione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi di ERP sovvenzionata è calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla Regione con regolamento da approvarsi entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, tenendo conto di quanto stabilito all'articolo 20 sexesdecies. Per la determinazione dei criteri sono osservati i seguenti principi:

a) *identica*

- b) è individuata una fascia di protezione sociale per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito, e un canone minimo comunque da corrispondere;
- c) al di fuori della fascia di protezione sociale il canone è stabilito all'interno dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione;
- d) a decorrere dalla data della dichiarazione di decadenza e fino al rilascio dell'alloggio è dovuto il pagamento di un canone maggiorato rispetto a quello di cui alla lettera c).

2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore gli oneri sostenuti per i servizi ad essi prestati.

Art. 20 quindicesimes (Aggiornamenti del canone e verifiche periodiche)

1. L'ente gestore, entro trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per la denuncia relativa all'imposta sui redditi delle persone fisiche, richiede agli assegnatari la documentazione utile per l'aggiornamento del canone e per la verifica dei requisiti per la permanenza dell'alloggio.

2. Qualora l'assegnatario ometta l'invio della documentazione richiesta ovvero se questa sia parziale o non attendibile, l'ente gestore, previa diffida, applica il canone locativo maggiorato, di cui all'articolo 20 quaterdecimes, comma 1, lettera d), e verifica la sussistenza dei presupposti per la dichiarazione di decadenza.

Art. 20 sedicesimes (Destinazione dei proventi dei canoni)

1. I proventi dei canoni degli alloggi di ERP sono destinati prioritariamente:

a) alla copertura dei costi di gestione, di manutenzione e di riqualificazione del patrimonio ERP;

b) al cofinanziamento del fondo regionale di cui all'articolo 6. Tale quota parte destinata al fondo viene calcolata sul monte canoni effettivamente riscosso e al netto di eventuali rate di ammortamento di mutui in corso.

2. Ai proventi dei canoni non possono essere imputati costi di gestione superiori a quelli derivanti dall'applicazione dei criteri definiti dalla Giunta regionale.

3. L'ente gestore trasmette annualmente alla Giunta regionale e all'ente proprietario una relazione sull'utilizzazione dei proventi dei canoni.

b) *identica*

c) *identica*

d) *identica*

2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore gli oneri sostenuti per i servizi ad essi prestati.

2 bis. Nella determinazione del canone la Regione persegue la copertura dei costi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica, di cui all'articolo 6.

Art. 20 quindicesimes (Aggiornamenti del canone e verifiche periodiche)

Identico

Art. 20 sedicesimes (Destinazione dei proventi dei canoni)

1. I proventi dei canoni degli alloggi di ERP sono destinati:

a) alla copertura dei costi di amministrazione, di manutenzione e di riqualificazione del patrimonio ERP e al pagamento delle rate di ammortamento dei mutui;

b) al cofinanziamento del fondo regionale di cui all'articolo 6, in misura almeno pari allo 0,50 per cento sul monte canoni effettivamente riscosso, al netto dei canoni di cui all'articolo 20 quaterdecimes, comma 1, lettera b).

2. Eventuali eccedenze dei proventi di cui al comma 1 sono utilizzate per il ripiano dei disavanzi degli ERAP e per interventi che incrementano il patrimonio di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata in locazione.

3. L'ente gestore trasmette annualmente alla Giunta regionale, al Consiglio regionale e all'ente proprietario una relazione sull'utilizzazione dei proventi dei canoni.

Capo V - Alienazione del patrimonio

Art. 20 septdecies (Alienazione degli alloggi)

1. Gli alloggi di ERP possono essere alienati solo per l'esigenza di una razionale ed economica gestione del patrimonio.

2. Ai fini di cui al comma 1, i Comuni adottano programmi di alienazione e reinvestimento che sono trasmessi alla Provincia ed alla Giunta regionale.

3. Gli enti proprietari di alloggi, diversi dai Comuni, propongono alla Provincia un programma di alienazione e di reinvestimento nell'ambito degli indirizzi del piano di cui all'articolo 5. Il programma è approvato dalla Provincia con le procedure di cui all'articolo 7, comma 3, ed è trasmesso alla Giunta regionale.

4. Si procede alle alienazioni mediante avviso pubblico, assumendo come prezzo base dell'immobile il valore di mercato determinato dall'ente proprietario sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale.

5. All'assegnatario dell'alloggio in regola col pagamento dei canoni e dei servizi è riconosciuto il diritto di acquistare l'immobile al prezzo base, decurtato della percentuale stabilita nella deliberazione di cui al comma 4, prima dell'espletamento della gara pubblica. Tale diritto può essere esercitato entro sessanta giorni dalla comunicazione del prezzo di vendita.

6. L'assegnatario può chiedere, a proprie spese, la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile agli uffici provinciali delle agenzie del territorio. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva, salva la facoltà di rinunciare all'acquisto dell'immobile entro trenta giorni dalla comunicazione del prezzo così determinato.

7. Gli assegnatari che non intendono procedere all'acquisto hanno il diritto di effettuare una mobilità con altro alloggio di ERP adeguato alle esigenze del nucleo familiare. A tal fine l'ente proprietario, d'intesa con il Comune, prevede op-

Capo V - Alienazione del patrimonio

Art. 20 septiesdecies (Alienazione degli alloggi)

1. Gli alloggi di ERP possono essere alienati solo per l'esigenza di una razionale ed economica gestione del patrimonio e per reinvestimento nel settore ERP.

2. Ai fini di cui al comma 1, i Comuni approvano programmi di alienazione e reinvestimento che sono trasmessi alla Provincia ed alla Giunta regionale a fini informativi.

3. *Identico*

4. Si procede alle alienazioni mediante avviso pubblico, assumendo come prezzo base dell'immobile il valore di mercato determinato dall'ente proprietario sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, previo parere della Commissione consiliare competente.

4 bis. Decorso il termine di cui al comma 4, l'ente proprietario può richiedere agli uffici provinciali delle agenzie del territorio la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile, applicando, qualora l'acquirente sia l'assegnatario dell'alloggio, la decurtazione del 20 per cento stabilita dal comma 5.

5. All'assegnatario dell'alloggio in regola col pagamento dei canoni e dei servizi è riconosciuto il diritto di acquistare l'immobile al prezzo base, decurtato della percentuale stabilita nella deliberazione di cui al comma 4, e comunque non superiore al 20 per cento, prima dell'espletamento della gara pubblica. Tale diritto può essere esercitato entro sessanta giorni dalla comunicazione del prezzo di vendita.

5 bis. A carico dell'assegnatario che acquista l'immobile ERP sussiste il vincolo di inalienabilità quinquennale.

6. L'assegnatario può chiedere, a proprie spese, la determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile agli uffici provinciali delle agenzie del territorio. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva, salva la facoltà di rinunciare alla compravendita dell'immobile entro trenta giorni dalla comunicazione del prezzo così determinato.

7. *Identico*

portune misure per l'esercizio di tale diritto tra cui adeguate forme di incentivazione.

8. Qualora nel nucleo familiare dell'assegnatario siano presenti portatori di handicap o anziani ultrasessantacinquenni, l'assegnatario medesimo ha facoltà di rimanere nell'alloggio che pertanto non viene alienato a terzi, fatta salva la facoltà del Comune di attuare la mobilità qualora le condizioni oggettive e soggettive lo consentano.

9. Per gli alloggi compresi nei programmi di alienazione approvati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), gli enti proprietari, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, verificata la disponibilità all'acquisto degli aventi diritto, che abbiano fatto domanda nei tempi previsti, ne deliberano l'alienazione.”.

8. *Identico*

9. *Identico*

Art. 1 bis

(Disposizioni finali e transitorie)

1. Fino all'approvazione da parte della Giunta regionale dell'atto di cui all'articolo 20 quaterdecies, comma 1, lettera d), continua a trovare applicazione la disciplina previgente.

2. Fino all'approvazione da parte della Giunta regionale dei criteri previsti dall'articolo 20 quinquies, comma 2, continua a trovare applicazione la disciplina previgente.

3. Fino all'adozione da parte della Giunta regionale del regolamento di cui all'articolo 20 sexies, la gestione degli alloggi assegnati ai sensi della l.r. 22 luglio 1997, n. 44 è effettuata ai sensi della medesima legge.

4. Fino all'adozione da parte degli enti gestori del regolamento di cui all'articolo 20 octies, comma 1, continua a trovare applicazione la disciplina previgente.

5. Fino all'adozione del regolamento regionale di cui all'articolo 20 quaterdecies, comma 1, il canone di locazione degli alloggi di ERP sovvenzionata è calcolato con le modalità ed i criteri stabiliti dalla normativa previgente.

6. Qualora le singole disposizioni non prevedano un termine diverso, i regolamenti ed i provvedimenti attuativi previsti dalla presente legge sono approvati entro nove mesi dall'entrata in vigore della medesima.

7. I provvedimenti attuativi che la presente legge riserva agli enti proprietari, subordinandoli all'emanazione di un regolamento regionale, sono adottati entro sei mesi dall'emanazione del regolamento medesimo.

8. Le Commissioni di cui all'articolo 17 della

Art. 2
(Abrogazione)

1. La l.r. 22 luglio 1997, n. 44 (Norme in materia di assegnazione, gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e riordino del Consiglio di Amministrazione degli Istituti autonomi per le case popolari della Regione) è abrogata.

l.r. 44/1997 restano in carica fino all'espletamento della funzione di formazione della graduatoria relativa ai bandi di concorso già indetti dai Comuni.

9. Restano privi di efficacia i procedimenti in corso a norma dell'articolo 51 della l.r. 44/1997.

10. I provvedimenti emessi a norma del medesimo articolo 51 della l.r. 44/1997 e per i quali non sia stato rilasciato l'alloggio si intendono revocati di diritto.

11. Il regime di gestione degli alloggi di edilizia agevolata realizzati dagli Enti pubblici prima dell'entrata in vigore della l.r. 44/1997 è regolato dalle norme contenute nel Titolo III bis della presente legge.

Art. 2
(Modifiche ed abrogazioni)

1. *Identico*

2. La lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 36/2005 è sostituita dalla seguente:

“c) per nucleo familiare quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai soggetti con i quali convive e da quelli considerati a suo carico ai fini IRPEF, salva l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costituire un nucleo familiare autonomo. Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro. La convivenza è attestata dalla certificazione anagrafica, che dimostra la sussistenza di tale stato di fatto da almeno due anni antecedenti la scadenza dei singoli bandi. Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione e tutela.”.

3. Il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 36/2005 è sostituito dal seguente:

“2. Per abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare si intende quella con superficie utile calpestabile non inferiore a:

- a) mq 30 per un nucleo familiare composto da una persona;
- b) mq 45 per un nucleo familiare composto da due persone;
- c) mq 54 per un nucleo familiare composto da tre persone;
- d) mq 63 per un nucleo familiare composto da quattro persone;
- e) mq 80 per un nucleo familiare composto da cinque persone;

f) mq 90 per un nucleo familiare composto da sei o più persone.”.

4. Dopo il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. 36/2005 sono aggiunti i seguenti.

“2 bis. Ai fini dell'applicazione del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), la Giunta regionale può determinare, sentita la Commissione consiliare competente, parametri abitativi minimi diversi da quelli indicati nel comma 2.

2 ter. Per alloggio improprio si intende l'unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di fatto incompatibili con l'utilizzazione ad abitazione o priva di almeno tre degli impianti igienici di cui all'articolo 7, ultimo comma, del d.m. 5 luglio 1975. Rientrano comunque in detta categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, i garages, le cantine e gli alloggi per i quali ricorrono tutte le condizioni di cui al successivo comma 2 quater.

2 quater. Per alloggio antigienico si intende l'abitazione per la quale ricorra almeno una delle seguenti fattispecie:

- 1) altezza media interna utile di tutti i locali inferiore a metri 2,50, ridotta a metri 2,20 per i vani accessori;
- 2) presenza di stanza da bagno carente di almeno due degli impianti di cui all'articolo 7, ultimo comma, del d.m. 5 luglio 1975.”.

5. All'articolo 6 della l.r. 36/2005, dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

“2 bis. Il fondo è utilizzato per finanziare gli interventi di cui al successivo Titolo III, compreso il rimborso forfettario agli ERAP dei servizi connessi alla realizzazione degli interventi edilizi, nella misura stabilita dalla Giunta regionale”.

6. Il comma 1 dell'articolo 16 della l.r. 36/2005 è sostituito dal seguente:

“1. La Regione prevede il finanziamento di programmi di carattere sperimentale volti a promuovere l'uso di tecnologie innovative per il miglioramento della fruibilità degli immobili e della qualità abitativa, per il contenimento dei consumi delle risorse non rinnovabili, nonché per progetti di autocostruzione diretti a sperimentare nuove soluzioni organizzative nella realizzazione dei lavori e nell'integrazione sociale.”.

7. All'articolo 24 della l.r. 36/2005, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente”

“4 bis. Ai fini della definizione dello status dei componenti del Consiglio di amministrazione dell'ERAP trovano applicazione i principi contenuti nell'articolo 78, comma 2, e nell'articolo 79, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali)”.

8. Il comma 1 dell'articolo 30 (Norme transitorie e finali) della l.r. 36/2005 è abrogato.

9. La lettera c) del comma 1 dell'articolo 40 della l.r. 17 maggio 1999, n. 10, così come sostituito dall'articolo 33 della l.r. 36/2005, è sostituita dalla seguente:

“c) l'individuazione degli operatori privati e pubblici attuatori degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata;”.

10. Dopo l'articolo 4 della l.r. 36/2005 è aggiunto il seguente articolo:

“Art. 4 bis. (Comunicazione ai Comuni)

1. L'accertamento delle condizioni per le quali un alloggio deve essere dichiarato improprio, ai sensi del comma 2 ter dell'articolo 2, o antigienico, ai sensi del comma 2 quater dell'articolo 2, è comunicato all'ufficio competente del Comune ai fini dell'esercizio del potere di vigilanza edilizia e, qualora ne ricorrano i presupposti, della dichiarazione di inagibilità.”.

ALLEGATO A**PUNTEGGI**

In ogni caso alle domande di assegnazione vengono attribuiti i seguenti punteggi in relazione alle condizioni, oggettive e soggettive, del nucleo familiare richiedente.

a) condizioni soggettive:

- 1) reddito (da 2 a 5 punti). Il punteggio viene graduato dai Comuni in relazione agli importi percepiti e al numero dei componenti del nucleo familiare richiedente;
- 2) numero dei componenti del nucleo familiare (da 1 a 3 punti);
- 3) presenza di persone anziane (con età superiore ai 65 anni) nel nucleo familiare richiedente (da 1 a 3 punti);
- 4) presenza di uno o più portatori di handicap, certificata dalle competenti autorità, nel nucleo familiare richiedente (da 2 a 4 punti). Il punteggio viene graduato dai Comuni in relazione al numero dei disabili ed al grado di invalidità;
- 5) presenza di minori di età non superiore ai 10 anni nel nucleo familiare (da 0,5 a 2 punti in proporzione al numero dei minori);
- 6) nuclei familiari monoparentali con minori a carico (da 2 a 4 punti);
- 7) nuclei familiari composti esclusivamente da giovani di età non superiore a 30 anni (da 2 a 4 punti);
- 8) nuclei familiari composti esclusivamente da persone anziane di età superiore a sessantacinque anni, anche soli (da 2 a 4 punti);
- 9) presenza in graduatoria (0,5 punti per anno per un massimo di 10 anni).
- 10) residenza nel Comune (0,25 punti per ogni anno superiore al quinto fino al quindicesimo).
Non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui ai numeri 3) ed 8).

b) condizioni oggettive:

- 1) abitazione in un alloggio improprio da almeno 2 anni alla data di pubblicazione del bando (da 2 a 4 punti);
- 2) abitazione in un alloggio antigienico da almeno 2 anni alla data di pubblicazione del bando (da 1 a 2 punti);
- 3) abitazione in un alloggio inadeguato da almeno 2 anni alla data di pubblicazione del bando (da 1 a 2 punti);
- 4) sistemazione in locali procurati a titolo precario da organi preposti all'assistenza pubblica (da 1 a 3 punti);
- 5) abitazione in un alloggio da rilasciarsi per uno dei seguenti motivi:
 - a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio, non intimato per inadempienza contrattuale (da 2 a 4 punti);
 - a seguito di verbale esecutivo di conciliazione giudiziaria (da 2 a 4 punti);
 - a seguito di ordinanza di sgombero (da 2 a 4 punti);
 - a seguito di sentenza del tribunale che sancisca la separazione tra coniugi e l'assegnatario sia la parte soccombente ai sensi dell'articolo 20 septies, comma 2 (da 2 a 4 punti).Il punteggio viene graduato dai Comuni in relazione alla data di esecuzione del provvedimento medesimo.
Non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4).

PUNTEGGI AGGIUNTIVI

I Comuni possono individuare eventuali condizioni aggiuntive di punteggio rispetto a quelle sopraindicate, fino ad un massimo di 5 punti.