

Legge regionale 20 marzo 1990, n. 19.

Nuova disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Commissario del Governo ha apposto il visto

Il Presidente della Giunta regionale

promulga

la seguente legge:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Ambito di applicazione delle norme

1. Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle province o dei comuni, nonché agli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

2. Per quanto riguarda gli alloggi acquisiti o realizzati dai comuni ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, e dell'art. 2 della legge 25 marzo 1982, n. 94, nonché quelli realizzati o acquisiti ai sensi di provvedimenti legislativi straordinari o speciali, si applicano le norme della presente legge fatto salvo quanto già esplicitamente stabilito dalle leggi medesime.

3. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata;
- c) di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplina e senza contratto di locazione;
- d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- e) destinati a case albergo, comunità, o comunque destinati ad attività assistenziali.

4. La Giunta regionale, previa proposta motivata dell'ente proprietario, può procedere all'esclusione degli alloggi che per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche dell'utenza insediata o da insediare, o per particolari caratteri di pregio storico-artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica.

5. Le norme della presente legge si applicano, altresì, alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 2

Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

1. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di Erp sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il cittadino di uno stato membro della Cee che risieda e svolga la propria principale attività lavorativa in Italia nonché, ai sensi della legge 30 dicembre 1986, n. 943, il lavoratore immigrato extra comunitario, residente in Italia, sono equiparati al cittadino italiano. Il lavoratore extra comunitario che non svolga la propria attività lavorativa sul territorio nazionale è ammesso a partecipare all'assegnazione degli alloggi se uguale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un unico ambito territoriale;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nell'ambito regionale non dichiarato inabitabile per motivi statici o impropri o ai sensi del punto 1), lett. a) dell'art. 7 del dpr 30 dicembre 1972, n. 1035;
- d) non titolarità di diritti di cui alla lett. c) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni, sia almeno pari a valore locativo di alloggio adeguato e con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso;
- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato e da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;
- f) reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della scadenza del bando di concorso, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni. Il reddito di riferimento è quello imponibile ai fini fiscali desumibile dall'ultima dichiarazione dei redditi. È fatta salva la facoltà della Giunta regionale di adeguare il limite di reddito qualora il Cer e il Cipe non vi provvedano ai sensi della lett. o), dell'art. 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 13 della legge 15 febbraio 1980, n. 25. In mancanza di tale adeguamento da parte del Cer, del Cipe o della Regione, il limite di reddito sarà adeguato annualmente, con decorrenza dal 1° gennaio, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni Istat dell'anno precedente;

- g) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma;
- h) non occupare senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

2. È inadeguato l'alloggio la cui superficie determinata ai sensi del comma 3 dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni, sia del 20% inferiore ai valori stabiliti dal comma 3 dell'art. 12.

3. Il valore locativo medio è determinato applicando alle superfici indicate i seguenti parametri:

- a) tipologia corrispondente alla categoria catastale A/3 parametro 1.05;
- b) classe demografica del comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora si tratti di comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0.80 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;
- c) coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1.00;
- d) coefficiente di zona edificata periferica corrispondente a 1.00 per tutti i comuni;
- e) coefficiente di vetustà pari a 20 anni da accertarsi con riferimento all'anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;
- f) coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1.00.

4. I lavoratori emigrati all'estero che intendono partecipare a concorsi per l'assegnazione di alloggi di cui al presente titolo, indicano il comune prescelto in una dichiarazione raccolta da un rappresentante consolare che rilascia apposito certificato da allegare alla domanda.

5. I profughi, in conformità al comma 2 dell'art. 24 della legge 26 dicembre 1981, n. 763, possono partecipare ai concorsi per l'assegnazione degli alloggi prescindendo dall'obbligo della residenza di cui alla lett. b) del comma 1, per un quinquennio dalla data del rimpatrio.

6. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi ovvero da un genitore e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando di concorso, risultare da certificazione anagrafica ed essere dichiarata con atto di notorietà sia da parte del concorrente che da parte delle persone conviventi.

7. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), e), g), h), da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla scadenza del termine di presentazione delle domande e al momento dell'assegnazione, e debbono permanere in costanza del rapporto:

8. La Giunta regionale può stabilire, con propria deliberazione, ulteriori particolari requisiti in relazione all'assegnazione di alloggi da realizzarsi con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a peculiari esigenze locali.

TITOLO II

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 3

Norme per l'assegnazione degli alloggi

1. Per l'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto, di norma, per singoli comuni, i quali possono delegare lo Iacp territorialmente competente.

2. Il Consiglio regionale, in relazione ai provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi, può emanare disposizioni per l'assegnazione degli alloggi anche per ambiti territoriali sovracomunali, stabilendo che una quota degli alloggi messi a concorso venga destinata prioritariamente a coloro che abbiano la residenza anagrafica, ovvero prestino attività lavorativa, esclusiva o principale, nel comune ove sono situati gli alloggi da assegnare.

3. Gli alloggi che si rendono disponibili successivamente alla assegnazione sono attribuiti sulla base della graduatoria definitiva del comune nel quale sono ubicati.

4. Gli aggiornamenti, di norma annuali, previsti dallo art. 10, vengono banditi entro il 31 maggio di ogni anno successivo e la relativa graduatoria definitiva è approvata entro 6 mesi.

5. Il bando di concorso è pubblicato all'albo pretorio dei comuni interessati sino alla scadenza dei termini previsti dal bando medesimo; i comuni assicurano, altresì, la massima pubblicizzazione del bando con le forme ritenute più idonee.

6. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative, la Giunta regionale può autorizzare, anche su proposta dei comuni, l'emanazione di bandi speciali con l'indicazione di eventuali requisiti aggiuntivi.

7. Per l'assegnazione di immobili necessari alla sistemazione di assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati alla demolizione o a interventi di integrale risanamento e/o ristrutturazione, a seguito di piani di recupero urbanistico, l'ente gestore dispone con proprio provvedimento, previa autorizzazione della Giunta regionale, l'individuazione degli alloggi sostitutivi.

Art. 4

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso deve contenere:

- a) l'ambito territoriale di assegnazione;
- b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dall'art. 2;
- c) le modalità per la determinazione dei canoni di locazione;
- d) il termine di 30 giorni per la presentazione della domanda. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è di 60 giorni;
- e) i documenti da allegare alla domanda.

Art. 5

Istruttoria della domanda

1. Il comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande verificando la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda, nonché l'esistenza della documentazione richiesta; a tal fine invita se necessario gli interessati a fornire la documentazione o le informazioni mancanti.

2. Il comune provvede, sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato, all'attribuzione, in via provvisoria, dei punteggi a ciascuna domanda.

3. Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai commi 1 e 2 i comuni possono avvalersi, previa convenzione, del personale degli Iacp territorialmente competenti. L'istruttoria della domanda e la relativa attribuzione di punteggi provvisori possono essere delegate dal comune all'Iacp territorialmente competente.

4. Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse entro 60 giorni dalla scadenza del termine fissato dal bando alla commissione di cui all'art. 6, per la formazione della graduatoria.

Art. 6

Commissione per la formazione delle graduatorie e per la gestione della mobilità

1. Il Presidente della Giunta regionale nomina con proprio decreto le commissioni per la formazione delle graduatorie e per la gestione della mobilità. In ogni provincia vengono formate almeno 2 commissioni, una per il comune capoluogo e una relativa agli altri comuni.

2. Possono essere altresì nominate, su richiesta dei comuni, in relazione all'entità delle domande, ulteriori commissioni, fino a un massimo di 3 per ciascuna provincia, nel rispetto dei criteri di razionalità e di omogeneità territoriale.

3. La commissione è composta:

- a) da un magistrato ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzione di presidente, designato dal presidente del Tribunale civile o amministrativo competente per territorio;

- b) dal sindaco del comune interessato o da un consigliere comunale suo delegato, con funzioni di vice-presidente;
- c) da tre rappresentanti del comune, o dei comuni interessati, di cui almeno uno espresso dalle minoranze, designati rispettivamente dal consiglio comunale o dall'Associazione nazionale comuni italiani su indicazione dei consigli comunali;
- d) dal presidente dell'Istituto autonomo case popolari o da un membro del consiglio di amministrazione suo delegato;
- e) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base nazionale, designati d'intesa tra le medesime;
- f) da tre rappresentanti delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale, designati d'intesa tra le medesime;
- g) da un rappresentante delle associazioni di categoria dei lavoratori autonomi più rappresentative su base nazionale, designato d'intesa tra le medesime;
- h) dal presidente dell'Azienda municipalizzata del comune, ove esista, o da un suo delegato;
- i) da un dipendente regionale esperto nella materia, designato dall'assessore regionale all'edilizia residenziale pubblica.

4. Con lo stesso decreto sono nominati i componenti supplenti che partecipano alle sedute della commissione nel caso di assenza dei titolari, salvo che per il sindaco o per il presidente dell'Iacp la cui sostituzione è regolata dalle norme concernenti i rispettivi ordinamenti.

5. La Commissione provvede:

- a) alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b) alla formazione delle graduatorie degli assegnatari aspiranti al cambio degli alloggi;
- c) a quanto previsto dagli artt. 18, 20 e comma 7 dell'art. 42.

6. La commissione è regolarmente costituita quando è nominata almeno la metà più uno dei componenti previsti, sulla base delle designazioni pervenute.

7. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della metà più uno dei componenti nominati. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza e, in caso di parità di voti, prevale il voto del presidente.

8. Il presidente e gli altri componenti designati restano in carica 5 anni e non possono essere riconfermati per un periodo superiore al successivo quinquennio.

9. La segreteria operativa della commissione è formata da dipendenti dell'Iacp territorialmente competente o dei comuni interessati, designati dagli enti medesimi, tra i quali la commissione nomina il segretario.

10. Il Presidente della Giunta regionale, sentiti i comuni interessati, individua, nel decreto di nomina, la sede della commissione presso l'Iacp competente per territorio ovvero presso il comune.

11. La Giunta regionale può determinare norme di comportamento e metodi di valutazione e di interpreta-

zione uniforme, sentita la competente commissione consiliare.

12. Il compenso spettante al presidente della commissione è di lire 75.000 per seduta, per gli altri componenti, qualora spetti, il compenso è di lire 50.000.

13. Ai componenti effettivi e supplenti, individuati dal verbale relativo alle sedute, l'indennità di presenza è corrisposta per l'effettiva partecipazione alle sedute formalmente convocate.

14. La misura dei compensi potrà essere aggiornata con delibera della Giunta regionale nella misura del 75% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, come risulta dalle determinazioni Istat.

15. L'onere finanziario per il funzionamento della commissione è a carico dei comuni ed è ripartito, a cura della segreteria operativa, in proporzione al numero delle domande presentate a ciascun comune.

Art. 7

Punteggi di selezione della domanda

1. Le graduatorie di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono formate sulla base dei punteggi assegnati e dei criteri di priorità sottoindicati:

A) condizioni soggettive:

- 1) reddito pro-capite del nucleo familiare, determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni e integrazioni:
 - a) non superiore a lire 2.500.000 annue: punti 4;
 - b) non superiore a lire 3.500.000 annue: punti 3;
 - c) non superiore a lire 6.000.000 annue: punti 2;
 dette classi di reddito sono aggiornate annualmente dalla Giunta regionale;
- d) ai nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo è costituito dalla sola pensione sociale: punti 3;
- e) ai nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo è costituito da pensioni di valore non superiore alla pensione minima Inps per i lavoratori dipendenti: punti 2;
- 2) richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data della scadenza del bando, a condizione che vivano soli o in coppia, ovvero con eventuali minori o soggetti portatori di handicap a carico: punti 1;
- 3) coppie che abbiano contratto il matrimonio da non oltre due anni dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro due anni e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio: punti 2;
- 4) presenza di handicappati o di anziani non autosufficienti nel nucleo familiare certificata da parte degli organi competenti: punti 3;
- 5) nuclei familiari di emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per ristabilirvi la loro residenza, e di profughi che godano della qualifica e dei requisiti di cui all'art. 34 della legge 2 dicembre 1981, n. 763: punti 3;

- 6) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da oltre 5 persone: punti 2;
- 7) la presenza nel nucleo familiare di lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal:
 - a) con anzianità di contribuzione fino ad anni 5: punti 1;
 - b) con anzianità di contribuzione superiore ad anni 5: punti 2;
 - c) con anzianità di contribuzione superiore ad anni 10: punti 3;
 - d) il pensionato da lavoro subordinato e il lavoratore dipendente, in cassa integrazione o disoccupato, è assimilato al lavoratore dipendente in costanza di versamento Gescal;
 - e) nel caso di presenza di più lavoratori con più caratteristiche i punteggi non sono cumulabili;
- 8) punti 1 da attribuire con le modalità stabilite con deliberazione del consiglio comunale in rapporto alle particolari situazioni presenti nel proprio territorio, qualora il bando di concorso riguardi esclusivamente il territorio comunale;

B) condizioni oggettive:

- 1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte della autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data di scadenza del bando, salvo che si tratti di trasferimento obbligatorio documentato a causa di lavoro, dovuta a:
 - a) abitazione impropria o procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica: punti 3;
 - b) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità: punti 2;
 - c) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari composti da una sola unità: punti 1;
 - d) presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatori di handicap motorio: punti 1.

La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria di cui alla lettera a) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dalla autorità competente, o a seguito di sistemazione precaria derivante dall'esecuzione di un provvedimento di rilascio non intimato per inadempimento contrattuale. Gli appartenenti ai gruppi sociali più deboli, individuati alla lett. A), numeri 2) e 3), oltre a essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in una graduatoria speciale, con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, per rendere più agevole l'individuazione dei beneficiari della quota di alloggi di superficie minima che sono da ripartire fra le due categorie proporzionalmente alle domande presentate. Identica procedura deve essere seguita per i nuclei familiari con presenza di handicappati, di cui alla lett. A), numero 4), ai fini della destina-

zione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonché di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto disposto dall'art. 17, del dpr 27 aprile 1978, n. 384. Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche richiamate e non assegnati alle categorie speciali cui erano prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la graduatoria generale. Il Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, stabilisce le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario della domanda delle citate categorie speciali;

- 2) situazione di disagio abitativo esistente alla data di scadenza del bando dovuto a:
- a) abitazione in alloggio sovraffollato:
 - A.1) da due a tre persone a vano utile esclusi servizi e la cucina se inferiore a mq. 14: punti 1;
 - A.2) da più di tre persone a vano utile: punti 2;
 - b) abitazione in alloggio antigenico da certificarsi dalla competente autorità secondo quanto previsto dall'art. 7 del dpr 30 dicembre 1972, n. 1035, privo di servizi igienici all'interno dell'alloggio o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi: punti 2;
 - c) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, nonché per qualsiasi altra condizione oggettiva che renda impossibile l'uso dell'alloggio; ovvero richiedenti che dimostrino di essere privi di alloggio da almeno due anni: punti 3.

2. La Giunta regionale con proprio provvedimento può emanare direttive intese a uniformare l'applicabilità dei criteri di attribuzione dei punteggi sopra indicati.

3. Per ciascuna classe di punteggio le domande di assegnazione vengono collocate in graduatoria secondo l'ordine risultante dai sorteggi effettuati dalla commissione di cui all'art. 6.

4. All'inizio di ciascuna classe di punteggio vengono sorteggiati in via prioritaria e collocati nelle prime posizioni i richiedenti che si trovino in una delle due condizioni previste dal numero 1), lett. B) o nella condizione di cui alle lett. b) e c) del numero 2), lett. B).

Art. 8

Formazione della graduatoria

1. La commissione di cui all'art. 6, entro 90 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, for-

ma la graduatoria provvisoria che, entro 15 giorni dalla formazione, è pubblicata all'albo pretorio del comune per 30 giorni consecutivi, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per le opposizioni.

2. Agli emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita a mezzo di raccomandata.

3. Entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria e, per gli emigrati all'estero entro 45 giorni dall'invio a mezzo di raccomandata della comunicazione di cui al comma 2, gli interessati possono presentare opposizioni alla commissione che le esamina, sulla base dei documenti acquisiti, entro 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle stesse.

4. Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, fatto salvo il disposto dell'art. 7.

5. La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse formalità stabilite per quella provvisoria e costituisce provvedimento definitivo valido per l'assegnazione di tutti gli alloggi di Edilizia residenziale pubblica.

6. Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva che, a tali effetti, conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dalla presente legge.

Art. 9

Verifica del reddito per l'accesso

1. Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui alla lett. f) dell'art. 2, nonché della relativa documentazione, la commissione di cui all'art. 6 può richiedere la verifica dei dati indicati nella dichiarazione fiscale dei redditi al sindaco del comune di residenza.

Art. 10

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

1. Le graduatorie definitive conservano la loro efficacia fino a quando non vengano aggiornate nei modi previsti dai commi successivi.

2. Le graduatorie vengono aggiornate almeno annualmente, mediante bandi di concorso integrativi indetti con le modalità di cui all'art. 3, ai quali possono partecipare sia gli aspiranti all'assegnazione che coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli. In caso di mancato aggiornamento annuale delle graduatorie, la Giunta regionale, previa diffida, provvede alla nomina di un commissario ad acta.

3. I concorrenti collocati in graduatoria sono tenuti a confermare, a pena di cancellazione dalla stessa, la domanda di assegnazione ogni 2 anni.

4. La Giunta regionale, in caso di assenza di richiedenti utilmente collocati in graduatoria, su richiesta del comune interessato, può autorizzare l'assegnazione degli alloggi a richiedenti individuati dal comune stesso, anche

in deroga ai prescritti requisiti. In tale caso il contratto di locazione è stipulato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 11

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

1. Prima dell'emissione dell'ordinanza di assegnazione degli alloggi, deve essere verificata la permanenza nell'aspirante assegnatario dei requisiti di cui all'art. 2.

2. L'eventuale mutamento delle condizioni oggettive e soggettive del concorrente, intervenute fra la pubblicazione della graduatoria definitiva e l'assegnazione, non influisce sulla sua collocazione in graduatoria, sempreché permangano i requisiti prescritti, eccezione fatta per il punteggio relativo alla nuova situazione abitativa, purché questa non costituisca sistemazione precaria derivante da provvedimenti di sgombero da parte dell'autorità competente, o di rilascio a seguito di esecuzione di sentenza od ordinanza di sfratto, e non siano trascorsi più di dodici mesi dalla formazione della graduatoria definitiva relativa al bando al quale ha partecipato. In caso contrario la verifica deve riguardare anche la permanenza delle condizioni che hanno dato luogo al punteggio.

3. Qualora il comune accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuno dei requisiti o delle condizioni di cui al comma precedente trasmette la relativa documentazione e le controdeduzioni dell'interessato alla commissione di cui al precedente art. 6, la quale, nei successivi venti giorni, provvede all'eventuale esclusione del concorrente dalla graduatoria o all'eventuale mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.

Art. 12

Assegnazione dell'alloggio

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto, in base all'ordine della graduatoria definitiva, è effettuata con ordinanza del sindaco del comune territorialmente competente.

2. Ogni ente gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi entro 8 giorni dalla data di disponibilità.

3. Di norma non possono essere assegnati alloggi la cui superficie determinata ai sensi del comma 3 dell'art. 13, della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni, sia superiore a:

- a) mq. 45 per 1 persona;
- b) mq. 60 per 2 persone;
- c) mq. 75 per 3 persone;
- d) mq. 85 per 4 persone;
- e) mq. 95 per 5 persone;
- f) oltre i 95 mq. per nucleo familiare con più di 5 persone.

4. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto dal comma precedente qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto all'assegnazione e degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggi consen-

tano, a giudizio del comune e dell'ente gestore, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e nei casi di presenza di handicappati gravi.

Art. 13

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il sindaco comunica, a mezzo raccomandata, l'assegnazione dell'alloggio agli aventi diritto, e fissa in accordo con l'ente gestore il giorno per la scelta dello stesso.

2. La scelta degli alloggi è effettuata, nell'ambito di quelli da assegnare, dagli assegnatari o da persona all'uopo delegata secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria definitiva. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio a essi proposto.

4. Il sindaco revoca il provvedimento di assegnazione e, in caso di rinuncia non determinata da gravi e documentati motivi, lo comunica alla commissione di cui all'art. 6 per l'esclusione dalla graduatoria del concorrente.

5. In caso di rinuncia ritenuta giustificata l'interessato non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o che comunque si rendano disponibili.

6. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal sindaco, provvede con lettera raccomandata alla convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dello alloggio.

7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna, ovvero entro 60 giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dall'ente gestore a seguito di motivata istanza.

8. L'inosservanza dei termini di cui al comma 7 comporta la decadenza dall'assegnazione con le procedure di cui all'art. 41.

Art. 14

Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. Il Consiglio comunale può riservare un'aliquota non superiore al 15% degli alloggi, da assegnare annualmente con proprio provvedimento, per far fronte sia a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, quali sfratti e sgombero di unità abitative da recuperare, e sia per provvedere a favore di particolari categorie quali profughi, a norma della legge 26 dicembre 1981, n. 763, forze armate, emigrati, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 19 giugno 1984, n. 28, e immigrati extracomunitari ai sensi delle leggi vigenti.

2. L'assegnazione degli alloggi di cui al comma 1, è effettuata con ordinanza del sindaco sulla base di graduatorie deliberate dal consiglio comunale.

3. I beneficiari degli alloggi riservati devono possedere i requisiti di cui all'art. 2 anche se non hanno partecipato al bando di concorso.

4. Un'ulteriore aliquota, non superiore al 10%, è riservata per assegnazioni annuali a favore delle forze dell'ordine. Qualora questa aliquota rimanga totalmente o parzialmente inutilizzata, la residua disponibilità si aggiunge alla riserva di cui al comma 1.

5. Le assegnazioni di alloggi a favore delle forze dello ordine sono effettuate con ordinanza del sindaco, su proposta annuale della prefettura interessata, e sono equiparate alla concessione di alloggi di servizio. Ferma restando l'applicazione del canone di locazione di cui all'art. 31, le assegnazioni decadono con la cessazione dell'assegnatario dal servizio. Nel caso che la cessazione del servizio sia dovuta a infermità, è concessa, a domanda, una proroga della decadenza dell'assegnazione fino a tre anni. Se la cessazione del servizio è dovuta al decesso dell'assegnatario si applicano, per la durata di tre anni, le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 15.

6. Nel caso di graduatorie sovracomunali le predette aliquote di riserva sono stabilite dal Consiglio regionale, anche su proposta dei comuni interessati.

7. Nel caso di dichiarazione di pubblica calamità può procedersi in deroga a quanto previsto dal comma 1 del presente articolo, nonché al possesso dei requisiti di cui all'art. 2 per la durata di 2 anni.

Art. 15

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso del concorrente all'assegnazione subentrano nella titolarità della domanda i componenti del nucleo familiare come definito nell'art. 2, secondo l'ordine ivi indicato, facendo riferimento per quanto concerne i 2 anni di convivenza alla data del decesso.

2. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare, purché stabilmente conviventi alla data del decesso, compresi i soggetti previsti dall'articolo 16.

3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del Giudice.

4. In caso della cessazione della convivenza more uxorio, il genitore affidatario della prole, ha titolo a subentrare nell'assegnazione dell'alloggio e a ottenere la voltura del contratto di locazione da parte dell'ente gestore.

Art. 16

Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

1. Ai fini dell'estensione del diritto al subentro a favore di nuovi soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, al di fuori degli accrescimenti naturali, l'assegnatario presenta apposita domanda al sindaco del comune competente e all'ente gestore.

2. Entro 90 giorni dalla presentazione della suddetta richiesta, il comune provvede ad aggiornare la composizione del nucleo familiare originario dandone comunicazione all'assegnatario richiedente, previo accertamento da parte dell'ente gestore che l'inclusione dei nuovi componenti del nucleo — così come definito dall'art. 2 — non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio.

3. La comunicazione del comune costituisce per i nuovi componenti, diritto al subentro nell'assegnazione con applicazione delle norme di gestione di cui alla presente legge.

Art. 17

Ospitalità temporanea

1. È ammessa, previa autorizzazione del comune, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a due anni e prorogabile solo per un ulteriore biennio, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'ente gestore.

2. L'ospitalità temporanea negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che non può comportare trasferimenti di residenza o domicilio, è segnalata all'ente gestore a cura dell'assegnatario.

3. Quando l'ospitalità temporanea non si protragga oltre il periodo di sei mesi, non è richiesta nessuna segnalazione. Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

TITOLO III

LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 18

Programmi della mobilità

1. Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di Erp, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, gli enti gestori, di intesa con i comuni, sulla base dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio edilizio, predispongono biennialmente un programma di mobilità dell'utenza da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli resisi disponibili, ovvero con la previsione di un'aliquota di quelli di nuova assegnazione.

2. Il programma di mobilità viene formato sulla base dei seguenti elementi:

- a) individuazione da parte dell'ente gestore delle situazioni di sovra/sotto affollamento di disagio abitativo, in relazione anche alla composizione e alle caratteristiche socio economiche dei nuclei familiari;
- b) graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità formata con i criteri indicati all'art. 19.

3. Il programma è comunicato agli interessati, i quali, nei successivi 30 giorni, possono presentare opposizione al sindaco del comune il quale decide entro 60 giorni, sentita la commissione di cui all'art. 6.

Art. 19

Formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità

1. La graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità è formata attraverso la pubblicazione periodica, con

frequenza almeno biennale, di appositi bandi da emanarsi a cura dell'ente gestore.

2. Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio degli alloggi, indirizzate all'ente gestore, corredate dalle motivazioni della richiesta e dai dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, vengono valutate dalla commissione di cui all'art. 6 sulla base del bando che deve tener conto delle seguenti priorità:

- a) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicaps o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- b) situazioni di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo come definito al comma 3 dell'art. 12, secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- c) esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura e assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
- d) ulteriori motivazioni di rilevante gravità da valutarsi da parte della commissione stessa.

Art. 20

La gestione della mobilità

1. L'ente gestore sulla scorta della graduatoria degli aspiranti alla mobilità di cui all'art. 19, e a seguito dell'individuazione delle situazioni di cui al comma 2, lett. a), dell'art. 18, formula il programma della mobilità per l'attuazione del quale tiene conto delle preferenze in ordine alla scelta della zona di residenza da parte degli assegnatari, stabilendo il numero e la percentuale degli alloggi resisi disponibili o di nuova costruzione da destinare alla mobilità.

2. L'ente gestore comunica, con lettera raccomandata, agli assegnatari interessati il loro inserimento nel programma della mobilità e l'alloggio che si propone per il cambio.

3. Gli interessati, entro 20 giorni dal ricevimento della citata comunicazione, possono presentare opposizione all'ente gestore.

4. L'ente gestore esamina le opposizioni entro 30 giorni dal ricevimento e decide in ordine alle stesse in via definitiva, disponendo il cambio obbligatorio e concorre alle spese di trasloco.

5. Il provvedimento di cui sopra ha valore di titolo esecutivo e viene comunicato, a mezzo di raccomandata, agli interessati, i quali in caso di accettazione devono occupare l'alloggio entro 30 giorni dalla comunicazione, mentre in caso contrario sono tenuti a corrispondere, con decorrenza immediata, il canone determinato dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni e integrazioni.

6. Gli alloggi resisi disponibili e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, qualora non siano utilizzati entro 30 giorni dal rilascio dell'autorizzazione, vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.

7. Su richiesta degli interessati sono comunque consentiti i cambi consensuali tra assegnatari, con l'autorizzazione dell'ente gestore, previa verifica dell'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

8. Nell'ambito del territorio regionale, il cambio di alloggio è autorizzato previa intesa tra il comune di provenienza e quello di destinazione.

9. In caso di necessità di provvedere allo sgombero di unità abitative per la realizzazione dei programmi di recupero da parte di enti pubblici, è consentita l'attuazione di un piano di mobilità straordinario per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. La mobilità viene attuata in accordo con l'ente gestore, e disposta con ordinanza del sindaco. Il trasferimento potrà essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato. L'ordinanza del sindaco ha valore esecutivo. L'ente gestore, sulla base dei redditi degli assegnatari, concorre alle spese di trasloco.

TITOLO IV

NORME PER LA FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 21

Determinazione del canone di locazione degli alloggi

1. Il canone di locazione è stabilito nella misura del 3,50% del valore locativo dell'immobile locato.

2. Il valore locativo è dato dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

3. Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'art. 24.

4. Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone d'affitto vanno indicati nel contratto di locazione.

5. Le suddette modalità si applicano fino all'attuazione della riforma del catasto edilizio urbano.

Art. 22

Superficie convenzionale

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

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili;
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.

2. È detratto il 30% della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

3. Le superfici di cui alle lett. a), b), d) del comma 1 si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

4. L'elemento di cui alla lett. e) del comma 1 entra nel computo della superficie convenzionale fino a un massi-

mo non eccedente la superficie di cui alla lett. a) dello stesso comma.

Art. 23

Costo base

1. Il costo base per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1976, è fissato in lire 250.000 a metro quadrato per tutto il territorio regionale.

2. 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.

3. Per gli immobili ultimati successivamente alla data indicata nel comma 1, il costo base di produzione è determinato per la Regione ai sensi dell'art. 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni, diminuito del 15%.

Art. 24

Coefficienti correttivi del costo base

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

Art. 25

Tipologia

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

- a) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- b) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- c) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- d) 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- e) 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- f) 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- g) 0.80 per le abitazioni e alloggi tipici dei luoghi.

2. Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, e al solo fine di cui al comma 1, la categoria catastale è richiesta all'Ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria e abbiano caratteristiche analoghe. A tal fine gli interessati devono presentare all'Ute competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile, con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati.

Art. 26

Classe demografica dei comuni

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

- a) 1.10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

- b) 1.05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- c) 0.95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- d) 0.90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- e) 0.80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

2. Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'Istat.

Art. 27

Ubicazione

1. In relazione all'ubicazione, i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in 5 zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0.85 per la zona agricola;
- b) 1.00 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.

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

- a) 0.85 per la zona agricola;
- b) 1.00 per il centro edificato;
- c) 1.10 per il centro storico.

3. All'interno delle zone di cui alle lett. b), c), ed e) del comma 1 e alle lett. b) e c) del comma 2, i consigli comunali individuano edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0.90, in sostituzione dei coefficienti suindicati.

4. Per la determinazione del canone degli alloggi siti in comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica sempre il coefficiente 0.90.

Art. 28

Livello di piano

1. 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 terra;
- c) 1.00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano.

2. Per le abitazioni situate dal quarto piano in poi in immobili sprovvisti di ascensore il coefficiente previsto alla lett. c) del comma 1 è ridotto a 0.95.

Art. 29

Vetustà

1. 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) 1.00% per i successivi quindici anni;
- b) 0.50% per gli ulteriori trenta anni.

2. Qualora si sia proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, l'anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori accertato ai sensi dell'art. 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 30

Stato di conservazione e manutenzione

1. 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.

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

- a) pavimenti;
- b) pareti e soffitti;
- c) infissi;
- d) impianto elettrico;
- e) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- f) impianto di riscaldamento;
- g) accessi, scale e ascensori;
- h) facciate, coperture e parti comuni in genere.

3. Gli elementi di cui alle lett. a), b), c), d), e), f) sono propri dell'unità immobiliare; gli elementi di cui alle lett. g), h), sono elementi comuni.

4. 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.

5. 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.

6. 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 e se essi sono comuni a più unità immobiliari, in relazione agli elementi di valutazione fissati dal D.M. 9 ottobre 1978.

Art. 31

Applicazione del canone di locazione

1. Per la determinazione del canone di locazione degli assegnatari degli alloggi, gli enti gestori riducono il cano-

ne definitivo ai sensi dell'art. 21 alle percentuali sotto indicate, sulla base del reddito convenzionale complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni, con l'esclusione del reddito di cui alla lett. a) comma 2.

2. A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti aree di reddito, con le relative percentuali:

A) area di protezione:

nella misura del 20% del canone agli assegnatari con reddito derivante unicamente da due pensioni minime Inps con più di 750 contributi settimanali ciascuna, ovvero redditi a esso assimilabili quali i sussidi di povertà e simili e comunque non superiore all'incidenza del 3% del reddito effettivo annuo;

B) area sociale:

1) nella misura del 60% del canone agli assegnatari con reddito di entità non superiore al limite per l'accesso. Per ogni milione in meno al predetto limite di reddito si applica al canone una ulteriore riduzione del 5%;

2) nella misura del 100% del canone agli assegnatari con reddito compreso tra il limite per l'accesso e lo stesso aumentato del 50%. Per ogni milione in meno al sopraddetto limite di reddito si applica al canone una riduzione del 5%;

C) area amministrata:

nella misura del 100% del canone agli assegnatari con reddito pari al limite di cui alla precedente lett. B), punto 2). Agli assegnatari con reddito superiore al predetto limite e fino al doppio del limite per l'assegnazione si applica per ogni milione in più un incremento dell'1,3% fino all'importo massimo del canone di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392;

D) area di decadenza dall'assegnazione:

agli assegnatari con reddito superiore al doppio del limite per l'assegnazione il canone è determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Per l'area sociale e per l'area amministrata l'incidenza del canone sul reddito imponibile - di cui all'art. 2, comma 1, lettera f) secondo periodo - del nucleo familiare non può comunque essere superiore al 10%.

4. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, adotta i provvedimenti di modifica delle percentuali delle aree di reddito necessari ad assicurare che il gettito annuo complessivo dei canoni riscossi non sia inferiore all'ammontare risultante dalla applicazione dei massimali in vigore, ai sensi del secondo comma dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, aumentati del 50% da destinare, dedotte le quote di competenza degli enti gestori, alle finalità indicate nel penultimo comma dello stesso art. 25.

Art. 32

Utilizzazione entrate canoni di locazione

1. Le somme riscosse dagli enti proprietari o gestori diversi dagli IACP per canoni di locazione devono essere impiegate per:

- a) il pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi;
- b) l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento del proprio patrimonio;
- c) il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica.

2. L'utilizzazione delle somme è effettuata sulla base di programmi annuali da comunicarsi alla Giunta regionale entro i 30 giorni successivi all'approvazione del bilancio preventivo dell'ente gestore.

3. Alle somme riscosse dagli Iacp per canoni di locazione si applica quanto stabilito dall'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Art. 33

Aggiornamento del canone di locazione

1. Gli aggiornamenti dei canoni conseguenti alle variazioni dell'indice Istat di cui all'art. 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni, sono applicati annualmente dall'ente gestore, con decorrenza dal 1° gennaio e nella misura stabilita dal Cer.

Art. 34

Verifica periodica del reddito

1. L'ente gestore provvede alla verifica annuale del reddito degli assegnatari degli alloggi, sulla base della dichiarazione fiscale inoltrata all'ente, entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa agli uffici finanziari.

2. La variazione del canone di locazione derivante dall'eventuale diversa collocazione degli assegnatari nelle aree di reddito di cui all'art. 31, è comunicata dall'ente gestore agli interessati e ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione fiscale.

3. Nel caso di regolare presentazione della dichiarazione da parte degli assegnatari, l'aumento del canone decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello dell'avvenuto accertamento e comunque dal mese successivo a quello in cui viene comunicato dall'ente gestore.

4. Qualora l'assegnatario non produca la documentazione di cui al comma 1, si applica il canone previsto dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni.

5. L'ente gestore può richiedere la verifica dei dati indicati nella dichiarazione dei redditi al sindaco del comune di residenza.

Art. 35

Servizi accessori e fondo sociale

1. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese per i servizi accessori forniti, nella misura fissata dall'ente in relazione ai costi dei servizi medesimi.

2. I costi sono ripartiti in proporzione alla superficie degli alloggi determinata ai sensi della presente legge.

3. Nell'ambito regionale è istituito il fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori della abitazione, destinato agli assegnatari percettori di redditi da pensione minima e sociale appartenenti all'area di protezione di cui all'art. 31.

4. La Giunta regionale determina le modalità, le forme di costituzione e di funzionamento dello stesso.

5. Possono essere destinati al fondo sociale i canoni percepiti dall'ente gestore per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione, nonché contributi integrativi messi a disposizione dai comuni.

6. Gli enti pubblici diversi dagli Iacp costituiscono il fondo sociale attraverso la destinazione di una quota delle entrate derivanti dai canoni in modo da assicurare ai propri assegnatari i medesimi benefici previsti dai commi precedenti.

Art. 36

Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto.

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.

3. Qualora la morosità sia dovuta, a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e ne sia derivata impossibilità o grave difficoltà, anche con riferimento al nucleo familiare dell'assegnatario, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione, l'ente gestore può concedere proroghe per il pagamento del canone per periodi superiori a quello indicato al comma 1.

TITOLO V

AUTOGESTIONE

Art. 37

Alloggi soggetti ad autogestione

1. Gli enti gestori promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, ivi compresa la manutenzione straordinaria, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo.

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, il contratto di locazione prevede l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari.

3. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.

4. Gli assegnatari che si rendono morosi nel caso di autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Art. 38

Partecipazione dell'utenza

1. I comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi e assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti che alle loro organizzazioni sindacali, anche attraverso apposite conferenze periodiche. L'informazione avrà particolarmente a oggetto i dati concernenti le spese di investimento e quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito anche attraverso la definizione di appositi protocolli d'intesa tra gli enti interessati e le organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

2. I comuni e gli enti gestori possono concedere, mediante convenzione, l'uso di appositi spazi agli utenti e alle loro organizzazioni sindacali nelle forme e nelle strutture partecipative che le medesime organizzazioni si daranno per lo svolgimento della loro attività.

3. La Regione favorisce altresì la partecipazione dell'utenza alla formazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica mediante preventiva consultazione delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

Art. 39

Alloggi in amministrazione condominiale

1. È fatto divieto dall'1 gennaio 1990 agli enti gestori di proseguire o di iniziare l'attività di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezione fatta per quelle afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Giunta regionale, su proposta dell'ente gestore.

2. Negli stabili in cui siano prevalenti le locazioni, l'ente gestore promuove la costituzione di un condominio con proprio regolamento, a norma del codice civile.

3. Le norme di cui al comma 1 si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita, che costituiscono un'autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sul condominio.

4. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli edifici a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore.

TITOLO VI

ANNULLAMENTO, DECADENZA
E RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Art. 40

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del sindaco del comune competente nei seguenti casi:

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) per l'assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

2. In presenza di tali condizioni accertate prima della consegna dell'alloggio, ovvero nel corso del rapporto in locazione, il comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di 15 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'ente gestore.

3. I termini suindicati sono raddoppiati per gli emigrati all'estero, nel caso in cui trattasi di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

4. Esperite tali procedure il sindaco richiede il parere della commissione di cui all'art. 6, alla quale invia tutta la documentazione relativa all'accertamento e le controdeduzioni dell'interessato.

5. La commissione comunica all'interessato l'avvio del procedimento di annullamento e ha facoltà di richiedere alle parti ulteriore documentazione integrativa atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni.

6. Il parere della commissione è obbligatorio e vincolante.

7. In esecuzione del parere emanato dalla commissione il sindaco, entro i successivi 30 giorni, pronuncia nel corso del rapporto di locazione l'annullamento dell'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto.

8. L'ordinanza del sindaco — che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sei mesi — costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe e ha carattere definitivo.

Art. 41

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal sindaco del comune territorialmente competente nel caso in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui all'art. 2, salvo quanto indicato alla successiva lett. e);
- e) fruisca di un reddito annuo convenzionale complessivo, del nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza come indicato all'art. 42;
- f) non abbia occupato l'alloggio entro il termine previsto dal comma 8 dell'art. 13;
- g) sia responsabile di grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione.

2. Per il procedimento di dichiarazione della decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.

3. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dello alloggio.

4. Il sindaco può tuttavia concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata all'art. 42 per gli assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui alla lett. e) del comma 1.

Art. 42

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui alla lett. f) dell'art. 2, fino a un massimo pari al doppio di tale limite. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra di tale limite agli assegnatari è applicato il canone di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni e integrazioni.

2. Ai soli fini dell'invio del preavviso e della dichiarazione di decadenza, il reddito dei figli dell'assegnatario viene computato nella misura del 50%.

3. Gli assegnatari che non producano la dichiarazione dei redditi ricevono dall'ente gestore preavviso che verrà dichiarata la decadenza dall'assegnazione se non ottemperano all'obbligo di presentazione della dichiarazione nel termine di 90 giorni.

4. Gli assegnatari con reddito superiore al limite stabilito ai sensi del comma 1, ricevono dall'ente gestore preavviso che la decadenza viene dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite.

5. Gli enti gestori, d'intesa con i comuni, predispongono, secondo periodicità e modalità indicate dalla Regione, progetti che promuovono il passaggio degli assegnatari che hanno ricevuto il preavviso di decadenza a forme di proprietà agevolata o di locazione convenzionata.

6. In tutti i comuni della Regione i provvedimenti di decadenza vengono inviati ed eseguiti entro un anno dal terzo accertamento annuale dei redditi, fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei comuni capoluoghi di provincia per i quali i provvedimenti vengono eseguiti entro un anno dal quinto accertamento annuale dei redditi.

7. Eventuali ulteriori forme di proroga dell'esecuzione della dichiarazione di decadenza potranno essere autorizzate dalla Giunta regionale, per un periodo massimo di un anno, soltanto su motivata richiesta del comune, d'intesa con l'ente gestore, limitatamente a situazioni di accertata e oggettiva impossibilità degli assegnatari di disporre di soluzioni abitative anche precarie. Tale termine può essere prorogato dalla commissione di cui all'art. 6, a tempo indeterminato per giustificati motivi, in presenza di soggetti anziani o handicappati.

Art. 43

Occupazione e cessione illegale degli alloggi

1. Per tutti gli alloggi che dalla data di entrata in vigore della presente legge vengono occupati senza titolo, si

procede ai sensi dell'art. 633 del codice penale, da parte del legale rappresentante dell'ente gestore nei confronti di chi occupi senza titolo un alloggio gestito dall'ente medesimo.

2. L'ente gestore competente per territorio dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

3. A tale fine diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro 15 giorni, e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

4. L'intimazione di rilascio nel termine di 30 giorni ha forza esecutiva nei confronti degli occupanti senza titolo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

5. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni.

6. Per le situazioni in atto alla data del 31 marzo 1986 i comuni interessati, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, anche su richiesta degli enti gestori, possono avvalersi di quanto previsto dagli artt. 3, comma 7, e 13 della presente legge.

TITOLO VII

NORME FINALI

Art. 44

Abrogazione

1. È abrogata la legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 «Disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni di edilizia residenziale pubblica».

Art. 45

Norma transitoria

1. Nei confronti degli assegnatari per i quali alla data di entrata in vigore della presente legge non è stata dichiarata la decadenza per superamento del reddito, ovvero se dichiarata non sia stato ancora eseguito il provvedimento di rilascio, si applicano le norme di cui all'art. 42.

Art. 46

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione veneta. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 20 marzo 1990

Cremonese

Dal procedimento di formazione della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19

- Il procedimento di formazione della legge regionale è stato avviato su iniziativa dei sottoelencati consiglieri regionali e della Giunta regionale, che hanno presentato rispettivamente 5 proposte di legge e 2 disegni di legge, a ciascuno dei quali è stato attribuito uno specifico numero di progetto di legge:
 - disegno di legge d'iniziativa della Giunta regionale relativo a «Modifica alla legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 recante norme sulla disciplina per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica - Modifica delle percentuali nelle fasce di reddito» (progetto di legge n. 326);
 - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Perticaro e Pasetto relativa a «Integrazioni dell'art. 2 della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 "Disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"» (progetto di legge n. 353);
 - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Mainardi, Salzano e De Blasio relativa a «Modifica dell'art. 41 della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 "Disciplina per l'assegnazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"» (progetto di legge n. 358);
 - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Calimani, Mainardi, Pison, Salzano, Varnier e Basso relativa a «Modifica degli artt. 2, 33, 34, 41 della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60, "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"» (progetto di legge n. 373);
 - proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Pasetto, Benedos, Dal Sasso, Delaini, Leone, Perticaro, Siviero, Tassinari e Rugolotto relativa a «Novellazione della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 "Disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"» (progetto di legge n. 407);
 - disegno di legge d'iniziativa della Giunta regionale relativo a «Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica». Petizione popolare per l'abrogazione articoli 40 e 41 della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 (progetto di legge n. 418);
 - proposta di legge d'iniziativa del consigliere Pasetto relativa a «Modifica del punto f) dell'art. 2 della legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60 «Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica"» (progetto di legge n. 491);
- I progetti di legge sono stati assegnati alle commissioni consiliari 1^a e 2^a le quali sulla base delle predette iniziative legislative, hanno elaborato un unico progetto di legge denominato «Nuova disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»;
- La 2^a commissione ha completato l'esame del progetto di legge in data 12 dicembre 1989, presentandolo all'assemblea consiliare unitamente alla prescritta relazione, ai sensi dell'art. 24 del provvedimento del Consiglio regionale 30 aprile 1987, n. 456;
- Il Consiglio regionale, su relazione del Consigliere Antonio Pasetto, ha esaminato e approvato a maggioranza il progetto di legge con deliberazione legislativa 19 dicembre 1989, n. 5815;
- La deliberazione legislativa è stata inviata al Commissario del Governo in data 22 dicembre 1989;
- Il Commissario del Governo, con nota 22 gennaio 1990, n. 1083/21804/16, ha notificato il rinvio della deliberazione legislativa a nuovo esame del Consiglio regionale disposto dal Governo della Repubblica;
- La 2^a commissione consiliare ha completato il riesame del progetto di legge in data 1 febbraio 1990, presentandolo all'assemblea consiliare, unitamente alla prescritta relazione, ai sensi dell'art. 24 del provvedimento del Consiglio regionale 30 aprile 1987, n. 456;
- Il Consiglio regionale, su relazione del Consigliere Antonio Pasetto, ha riesaminato e riapprovato a maggioranza il progetto di legge con deliberazione legislativa 21 febbraio 1990, n. 554;
- La deliberazione legislativa è stata inviata al Commissario del Governo in data 23 febbraio 1990;
- Il Commissario del Governo, con nota 10 marzo 1990, n. 3691/21804/16, ha trasmesso copia della deliberazione legislativa munita del visto di cui al 1° comma dell'art. 127 della Costituzione, con il consenso del Governo della Repubblica alla dichiarazione d'urgenza.

Scadenze e adempimenti recati dalla legge regionale 20 marzo 1990, n. 19:

- Dall'1 gennaio 1990 è fatto divieto agli enti gestori di proseguire o di iniziare l'attività di amministrazione degli alloggi ceduti in proprietà (art. 39, comma 1, l.r. n. 19/1990).
- Entro il 20 settembre 1990, i comuni interessati, per le situazioni in atto, anche su richiesta degli enti gestori, possono avvalersi di quanto previsto dagli artt. 3, comma 7, e 13 (art. 43, comma 6, l.r. n. 19/1990).
- Entro il 31 maggio di ogni anno, vengono banditi gli aggiornamenti delle graduatorie di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (artt. 3, comma 4, e 10, comma 2, l.r. n. 19/1990).

Struttura amministrativa regionale competente:

Dipartimento per l'edilizia abitativa.

Nota all'art. 44 della legge regionale 20 marzo 1990, n. 19.

Si riportano gli estremi della legge regionale abrogata dall'art. 44 della l.r. n. 19/1990 nonché il fascicolo del Bollettino in cui è stata pubblicata:

- 12 dicembre 1984, n. 60 «Disciplina per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» (Bur 14 dicembre 1984, n. 58).