

LEGGE REGIONALE 14 marzo 1984, n. 12

NORME PER L'ASSEGNAZIONE, LA GESTIONE, LA REVOCA E LA DISCIPLINA DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 2, II COMMA DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457, IN ATTUAZIONE DEI CRITERI GENERALI EMANATI DAL CIPE CON DELIBERAZIONE DEL 19 NOVEMBRE 1981

Bollettino Ufficiale n. 35 del 17 marzo 1984

Art. 1

Finalità

La presente legge detta norme che disciplinano l'assegnazione, la gestione e la revoca degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nella regione Emilia – Romagna, nonché modalità per la determinazione dei canoni di locazione.

Titolo I

NORME PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 2

Ambito di applicazione della legge

Le norme della presente legge si applicano a tutti gli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni, nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Per la individuazione degli alloggi di proprietà delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) da assoggettare alle norme della presente legge, la Regione si riserva di emanare specifici criteri con apposito provvedimento legislativo.

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 comunque 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 e fatta altresì salva la facoltà degli enti destinatari dei finanziamenti di stabilire particolari requisiti di accesso e specifiche procedure di assegnazione allo scopo di conseguire le finalità proprie dei provvedimenti stessi.

Le norme della presente legge si applicano altresì alle case – parcheggio ed ai ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie e standards abitativi adeguati e idonei alla residenza permanente. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

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

Possono altresì essere esclusi, previa autorizzazione della Giunta regionale richiesta con atto deliberativo dall'ente pubblico proprietario e sentito il parere del Comune, quelli alloggi che per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche della tipologia costruttiva o dell'utenza insediata, o per particolari caratteri di pregio storico – artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica. Per tali alloggi è comunque facoltà del Comune indicare le modalità di destinazione e di individuazione dei soggetti beneficiari.

Art. 3

Requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana. Il cittadino straniero è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali;
- 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 produttivi e/ o di servizio compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale. Si intende per attività lavorativa principale, l'attività predominante alla quale vengono dedicati almeno due terzi del tempo di lavoro complessivo e dalla quale vengono ricavati almeno i due terzi del reddito globale da lavoro quale risulta dalla posizione fiscale;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e/ o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile riferita alla sola unità immobiliare, determinata ai sensi dell'art. 13, lettera a), della Legge 27 luglio 1978 n. 392, sia non inferiore ai 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3– 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato, indipendentemente dalla superficie l'alloggio di almeno due vani, esclusi cucina e servizi, per il nucleo

familiare composto da due persone, nonchè quello di almeno un vano, esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona;

d) non titolarità di diritti di cui al precedente punto 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, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite della citata Legge 392, e con i seguenti parametri:

1 Superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: superficie convenzionale complessiva (superficie utile + 20% per aree accessorie e di servizio)

45 mq + 9 mq = mq 54 per 1- 2 persone

60 mq + 12 mq = mq 72 per 3- 4 persone

75 mq + 15 mq = mq 90 per 5 persone

95 mq + 19 mq = mq 114 per 6 persone ed oltre

2 tipologia corrispondente alla categoria catastale A/ 3 parametro 1,05;

3 classe demografica del Comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora trattasi di Comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;

4 coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1,00;

5 coefficiente di zona edificata/ periferica corrispondente a 1,00 per tutti i Comuni;

6 coefficiente di vetustà pari a 20 anni da accertarsi con riferimento all'anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;

7 coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1,00;

e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggi realizzati con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, semprechè l'alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

f) reddito annuo 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. Il reddito di riferimento per l'applicazione di tutte le norme della presente legge è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte. E' fatta salva la facoltà della Regione di adeguare il limite di reddito, di cui alla presente lettera, qualora il CER e il CIPE non vi provvedano ai sensi dell'art. 3 - lettera o) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, come integrato dall'art. 13 della Legge 15 febbraio 1980 n. 25. Tale facoltà viene esercitata trascorsi 18 mesi dall'ultima revisione sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT;

g) non aver ceduto in tutto o in parte - fuori dei casi previsti dalla legge - l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in qualsiasi forma.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more - uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purchè 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 morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni dalla data del bando di concorso ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del concorrente sia da parte della (o delle) persona (e) convivente (i).

I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente, e, limitatamente alle precedenti lettere c), d), e), g), da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data data di presentazione delle domande, nonchè al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 23 per il requisito relativo al reddito.

Particolari requisiti aggiuntivi possono essere stabiliti in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a peculiari esigenze locali. Per tali interventi, i provvedimenti regionali di localizzazione potranno prevedere i requisiti integrativi rispondenti alle finalità programmatiche, con riferimento anche all'eventuale anzianità di residenza.

Per gli alloggi eventualmente posseduti dai concorrenti, collocati nell'ambito territoriale di cui alla lettera c) e considerati non adeguati alle esigenze del nucleo familiare, il Comune, sul cui territorio sorgono gli alloggi, ha facoltà, in caso di assegnazione conseguente a bandi di concorso emanati dopo l'entrata in vigore della presente legge, di individuare i soggetti a favore dei quali effettuare la locazione.

Non possono presentare domande di assegnazione coloro che abbiano abusivamente ceduto, in tutto o in parte, altro alloggio di edilizia residenziale pubblica già ottenuto in locazione.

Art. 4

Norme per l'emanazione dei bandi di concorso

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune d' intesa con gli enti

realizzatori.

Il concorso viene di norma indetto per singoli Comuni, oppure per ambiti territoriali sovracomunali come individuati dalla Regione con i provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi. In sede di prima applicazione, i bandi vengono emanati entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Fino all'approvazione delle graduatorie relative ai nuovi bandi generali, gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

Gli aggiornamenti, almeno biennali, previsti dal successivo art. 13, vengono banditi entro il 30 settembre e la relativa graduatoria deve essere ultimata entro i successivi 180 giorni.

I bandi di concorso, finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti, debbono essere pubblicati mediante affissione di manifesti per almeno 30 giorni consecutivi all'albo pretorio dei Comuni interessati al bando. I Comuni dovranno altresì assicurare la massima pubblicizzazione dei bandi con le idonee forme, fornendone inoltre copia alle organizzazioni sindacali dei lavoratori affinché ne sia data diffusione anche nei luoghi di lavoro.

In caso di mancato adempimento nei termini prescritti di quanto disposto dal presente articolo, la Regione può provvedere in sostituzione, avvalendosi degli enti gestori competenti per territorio.

Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi o particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi speciali, indicando i requisiti per la partecipazione ai bandi stessi.

Art. 5

Contenuti del bando di concorso

Il bando di concorso deve contenere:

- a) l'ambito territoriale di assegnazione;
- b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dal precedente art. 3 e le condizioni previste dal successivo art. 7, nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti dalla Regione per specifici interventi
- c) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;
- d) il termine non inferiore a 30 e non superiore a 45 giorni per la presentazione della domanda;
- e) la documentazione da allegare alla domanda.

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 30 giorni.

La Giunta regionale, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, approva lo schema – tipo di bando di concorso ed il modulo – tipo della domanda.

Art. 6

Contenuti e presentazione delle domande

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune e da presentarsi allo stesso nei termini fissati dal bando, deve indicare:

- a) la cittadinanza, nonché la residenza del concorrente e/ o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare corredata dei caratteri anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;
- c) il reddito complessivo del nucleo familiare;
- d) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
- e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
- f) il luogo in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso;
- g) la eventuale documentazione da allegare alla domanda.

Il concorrente deve dichiarare nei modi e agli effetti di cui agli artt. 4 e 26 della Legge 4 gennaio 1968 n. 15, che sussistono a suo favore i requisiti e le condizioni di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 nonché, in favore di lui e dei componenti il suo nucleo familiare, i requisiti di cui alle lettere c), d), e), g) dello stesso art. 3.

E' facoltà del Comune stabilire, in luogo della procedura prevista dal successivo articolo 8, quinto comma, che la documentazione comprovante il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate in domanda sia presentata, in tutto o in parte, in allegato alla domanda stessa.

Art. 7

Punteggi di selezione della domanda

Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi. I punteggi sono attribuiti in dipendenza delle seguenti condizioni oggettive e soggettive del concorrente e del suo nucleo familiare:

- a) Condizioni oggettive (massimo 10 punti)

a-1) a- 1 Situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data del bando, dovuta a:

a-1.1 abitazione in locali impropriamente adibiti ad abitazione o procurati a titolo precario dall'assistenza pubblica: punti 6; oppure: sistemazione precaria a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per inadempienze contrattuali: punti 6. La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità

competente, o da provvedimento esecutivo di sfratto. Il punteggio non viene riconosciuto quando trattasi di locali impropriamente adibiti ad abitazione se tale condizione è stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando;

a-1.2 coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: punti 2; non legati da vincoli di parentela o affinità entro il quarto grado: punti 4;

a-1.3 abitazione in alloggio sovraffollato: due persone in più rispetto allo standard abitativo indicato al punto c) del precedente art. 2: punti 1; da tre persone ed oltre in più rispetto allo standard citato: punti 2;

a-1.4 abitazione in alloggio antigienico e/ o privo di servizi igienici da certificarsi dall'autorità comunale competente: punti 2. Tale punteggio non viene riconosciuto qualora l'antigienicità sia stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando.

Le condizioni dei precedenti punti a- 1.1 e a- 1.4 non sono tra loro cumulabili, così come i punti a- 1.2 e a- 1.3;

a-2.1 richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero: punti 6;

a-2.2 richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio: punti 4.

Le condizioni a- 2.1 e a- 2.2 non sono cumulabili con le altre condizioni oggettive.

b) Condizioni soggettive (massimo 8 punti)

b-1 reddito del nucleo familiare determinato con le modalità di cui all'art. 21 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo quanto indicato al precedente art. 3: non superiore a L.4.500.000 annue: punti 1.

Tale limite di reddito viene proporzionalmente aggiornato secondo le modificazioni del limite di reddito per l'assegnazione effettuata dal CIPE, ai sensi dell', nonchè in relazione agli aggiornamenti eventualmente deliberati dalla Regione di cui al precedente art. 3;

b-2 nuclei familiari composti da 5 unità ed oltre: punti 1;

b-3 richiedenti che abbiano superato il 60 anno di età alla data di presentazione della domanda, a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico: punti 2;

b-4 famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno: punti 2.

Il punteggio è attribuibile - a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il trentesimo anno di età - soltanto quando i soggetti richiedenti dimostrino di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;

b-5 convivenza di handicappati nel nucleo familiare. Si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore ai 2/ 3: punti 2;

b-6 nuclei familiari di emigrati che rientrino in Italia, o che siano rientrati da non più di 12 mesi dalla data del bando, per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi): punti 4.

La condizione b- 6 non è cumulabile con le condizioni b- 3 e b- 4.

c) Condizioni aggiuntive regionali (massimo 2 punti)

c-1 richiedenti in condizioni di pendolarità con distanza di oltre 25 km.: punti 1;

c-2 richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, calcolato secondo la Legge 392/ 1978, incida in misura non inferiore al 25% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai fini della presente legge: punti 1.

Art. 8

Istruttoria delle domande con attribuzione dei punteggi provvisori

Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità.

Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato e/ o documentate.

Il Comune, nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisiti o di condizioni dichiarate nella domanda, segnala alla commissione di cui al successivo art. 9 ogni elemento in suo possesso, corredato di eventuale documentazione, per le determinazioni di competenza della commissione stessa. Nel caso in cui si tratti di palese inattendibilità dei requisiti di cui alle lettere c), d) ed f) del precedente art. 3, il Comune può richiedere agli uffici finanziari gli opportuni accertamenti fornendo ogni elemento integrativo di conoscenza e di giudizio, nonchè ogni idonea documentazione atta a comprovare detta inattendibilità.

Entro 60 giorni dalla data di chiusura del bando, l'Amministrazione comunale procede alla formazione dell'elenco dei concorrenti secondo l'ordine dei punteggi provvisori attribuiti a ciascuna domanda e l'elenco stesso viene assunto con provvedimento del Sindaco. In calce all'elenco dovranno essere indicate le domande per le quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamenti in corso, nonchè le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.

Il Comune, qualora non abbia stabilito di far presentare la documentazione all'atto della domanda, sulla base della previsione del numero degli alloggi da assegnare nel corso dell'anno, determina il numero dei concorrenti in testa all'elenco nei cui confronti sia necessario procedere alla richiesta della documentazione per la verifica dei requisiti e delle condizioni dichiarati, assegnando un termine di trenta giorni per la presentazione della documentazione richiesta.

L'elenco, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per la opposizione, è immediatamente pubblicato nell'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi.

Per la pubblicizzazione dell'elenco il Comune dovrà seguire le stesse forme previste per il bando di concorso.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione dell'elenco e della posizione conseguita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'elenco nell'albo pretorio e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione al Sindaco.

Entro i successivi quindici giorni il Comune trasmette alla commissione, di cui all'art. 9 della presente legge, l'elenco dei concorrenti unitamente alle domande ed alle opposizioni presentate in tempo utile, nonché la documentazione relativa alle domande per le quali è stata richiesta la verifica.

La Giunta regionale, previo parere del Comitato di coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica, provvede ad impartire disposizioni ai Comuni per la raccolta e l'elaborazione a livello regionale delle informazioni contenute nei moduli di domanda da finalizzare alla formazione di indicatori componenti il fabbisogno abitativo.

Art. 9

Commissione per la formazione della graduatoria

La graduatoria di assegnazione è formata da un organo collegiale, nominato dal Presidente della Giunta regionale, con competenza territoriale comunale o sovracomunale. In ogni provincia vengono formate almeno due commissioni, una afferente il territorio del Comune capoluogo e una relativa agli altri Comuni.

Nell'ambito della provincia di Forlì viene formata una ulteriore commissione afferente i Comuni del Circondario di Rimini.

Possono essere altresì nominate, su richiesta dei Comuni interessati, ulteriori due commissioni sovracomunali fino ad un massimo di quattro per ciascuna provincia, nel rispetto di criteri di razionalità e di omogeneità territoriale, in relazione all'entità della domanda.

La commissione è così composta:

- a) da un magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di presidente, designato dal Presidente del Tribunale civile o amministrativo competente per territorio;
- b) da tre rappresentanti di ogni Comune, di cui uno di minoranza, al cui ambito territoriale si riferisce il bando di concorso;
- c) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base nazionale e delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative su base nazionale, designati d'intesa dalle medesime;
- d) da due rappresentanti dell'ente gestore nel cui ambito territoriale sorgono gli alloggi da assegnare.

Per ogni componente della commissione il Presidente della Giunta regionale nomina un supplente designato contestualmente al membro effettivo.

La commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno cinque componenti, uno dei quali sia il magistrato con funzione di presidente, sulla base delle designazioni che dovranno pervenire entro 60 giorni dalla richiesta del Presidente della Giunta regionale.

La commissione elegge nel proprio seno il vice – presidente.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti la commissione. In caso di parità di voti, prevale quello del presidente. La commissione resta in carica cinque anni.

La segreteria operativa della commissione è formata da dipendenti dei Comuni interessati, scelti d'intesa tra i medesimi, che designano anche il segretario.

La commissione con competenza sovracomunale ha sede presso uno dei Comuni interessati, indicato nel decreto di nomina della commissione stessa.

L'onere finanziario per il funzionamento della commissione, per cui si applicano le disposizioni regionali, è a carico del Comune o dei Comuni ed è ripartito, a cura della segreteria operativa della commissione sovracomunale, secondo il numero delle domande presentate.

Art. 10

Compiti della commissione e formazione della graduatoria

La commissione, ricevuti gli atti e i documenti di cui al precedente articolo 8, esamina le domande, la documentazione e le eventuali opposizioni presentate.

Nel caso in cui sia necessario ampliare il numero dei concorrenti nei cui confronti effettuare la verifica della documentazione dei requisiti e delle condizioni dichiarati in domanda, la commissione segnala i nominativi ai Comuni interessati, i quali sono tenuti a richiedere la documentazione stessa e a trasmetterla alla commissione.

La commissione redige la graduatoria previa effettuazione, da parte del magistrato che presiede la commissione stessa, dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

La graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi e costituisce provvedimento

definitivo.

Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, la cui efficacia e modalità di aggiornamento sono disciplinate dal successivo art. 13.

La graduatoria è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e di risulta, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 11 e 18.

Art. 11

Graduatorie speciali per le assegnazioni

Gli appartenenti ai gruppi sociali definiti ai punti b- 3 e b- 4 del precedente art. 7, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono dalla commissione collocati d'ufficio in graduatorie speciali, con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, ai fini della immediata individuazione dei beneficiari della quota di alloggi di superficie minima, non superiori a mq 45, che saranno assegnati ai nuclei familiari di una o due persone secondo i criteri di ripartizione definiti dal Comune, ferma restando la priorità per le due categorie indicate.

Identica procedura deve essere seguita per i nuclei familiari con presenza di handicappati di cui alla lettera b- 5 del citato articolo, ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonchè 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 citate nei due precedenti commi e non assegnati alle categorie speciali cui erano prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la graduatoria generale.

La Regione provvede, nell'ambito dei provvedimenti di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, a stabilire le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario della domanda delle citate categorie speciali. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo art. 18.

Art. 12

Accertamento dei requisiti

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente dei requisiti previsti dal precedente art. 3 e delle condizioni dichiarate, la commissione, nel caso di dubbia interpretabilità o di inattendibilità dei dati e delle condizioni dichiarate nella domanda o nella documentazione, o a seguito di segnalazione da parte del Comune, provvede a richiedere agli uffici competenti ogni elemento utile ad accertare la reale situazione del concorrente.

In particolare, per quanto riguarda i requisiti di cui alle lettere c), d) ed f) del precedente art. 3, la commissione può interessare gli uffici finanziari preposti richiedendo il relativo accertamento e può altresì richiedere al Comune ogni utile elemento di valutazione della capacità contributiva del concorrente.

Nel caso in cui sussistano elementi di incertezza in ordine ai dati dichiarati o accertati, la commissione può chiedere i necessari chiarimenti al soggetto interessato anche con eventuale audizione; inoltre, a tal fine, la commissione stessa può compiere sopralluoghi anche su richiesta dell'interessato.

I concorrenti per i quali l'accertamento non sia stato definito entro il termine di formazione della graduatoria vengono collocati in apposito elenco da pubblicarsi in calce alla graduatoria stessa e dopo la conclusione dell'accertamento vengono inseriti nella graduatoria vigente al momento con il punteggio loro spettante, in coda alla classe di punteggio di appartenenza.

Gli organi preposti alla formazione delle graduatorie ed alle assegnazioni, nonchè gli enti gestori, possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza e la permanenza dei requisiti.

Art. 13

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

La graduatoria conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata o sostituita nei modi previsti nei successivi commi.

Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate di norma biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi, indetti con le modalità di cui al precedente articolo 4, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.

Ogni quattro anni deve essere emanato un nuovo bando generale e la graduatoria che ne consegue sostituisce integralmente quella precedente.

I Comuni possono, in caso di assenza di domande di assegnazione presentate dai richiedenti residenti nel territorio comunale, destinare gli alloggi anche a cittadini residenti nei Comuni contermini.

I Comuni possono, altresì, nelle condizioni di cui al comma precedente, individuare – previa autorizzazione della Giunta regionale – i beneficiari provvisori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i quali, se privi di requisiti previsti, saranno assoggettati a contratti di locazione con termine di norma non superiore a quattro anni ed eventualmente rinnovabili, il cui canone sia determinato secondo la Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 14

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

Testo non ufficiale. La sola stampa del bollettino ufficiale ha carattere legale

In sede di assegnazione degli alloggi il Comune verifica la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione.

L'eventuale mutamento delle condizioni soggettive dei concorrenti, intervenuto tra il momento dell'approvazione della graduatoria e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, semprechè permangano i requisiti. Deve sempre essere verificata la permanenza delle condizioni oggettive che hanno dato luogo al punteggio.

Qualora sia accertata la mancanza nell'assegnatario di alcuni dei requisiti previsti o il mutamento di condizioni oggettive, il Comune trasmette immediatamente la relativa documentazione alla commissione di cui al precedente art. 9. La commissione, nei successivi venti giorni, provvede alla esclusione del concorrente dalla graduatoria o al mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.

Art. 15

Disponibilità degli alloggi da assegnare

Ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi da assegnare.

Per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero l'ente attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilità degli alloggi stessi.

Per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione l'ente gestore è tenuto a dare comunicazione al Comune della presunta data di rilascio non appena nota e comunque non oltre dieci giorni dalla data di effettiva disponibilità.

Art. 16

Assegnazione e standard dell'alloggio

L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria è effettuata dal Comune territorialmente competente.

Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unità immobiliare determinata ai sensi dell'art. 13, terzo comma, della Legge 27 luglio 1978 n. 392, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui al precedente art. 3, lettera d) riferito alla sola superficie utile aumentato del 30% per la superficie delle prime due classi e del 20% per la superficie relativa alle altre due classi.

Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio congiunto del Comune e dell'ente gestore, soluzioni valide nè ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico nè ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.

Art. 17

Scelta e consegna degli alloggi

Il Sindaco, entro trenta giorni dai termini di cui all'art. 15, comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, d' intesa con l'ente gestore, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo di cui al precedente articolo, è compiuta dagli assegnatari in base all'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, salvo quanto disposto dal secondo comma dell'art. 11.

La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune competente all'assegnazione.

In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all' interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

In caso di rinuncia ritenuta giusticiata dal Comune, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendano disponibili.

L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, degli assegnatari per la stipulazione del contratto, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni e, se si tratti di lavoratore emigrato all' estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Sindaco del Comune interessato con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto. Tale provvedimento è comunicato mediante lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 15 giorni dalla data di comunicazione.

I termini suindicati sono raddoppiati se si tratti di lavoratori emigrati all'estero.

Il provvedimento del Sindaco - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a 60 giorni - costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe. Contro il provvedimento del Sindaco, l'interessato può proporre ricorso al Pretore del luogo nel cui

mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla notificazione del decreto stesso. Il pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto.

Art. 18

Riserva di alloggi per particolari situazioni di emergenza abitativa

La Giunta regionale, su proposta dei Comuni interessati, può riservare una aliquota, non superiore al 25% degli alloggi, da assegnare annualmente per ciascun ambito territoriale per fare fronte a specifiche e documentate situazioni di particolare emergenza abitativa, quali:

- calamità naturali;
- sistemazione di famiglie colpite da provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio;
- sistemazione di profughi;
- sgombero di unità abitative soggette ad interventi di recupero;
- trasferimento di appartenenti alle forze dell'ordine;
- altre gravi o particolari situazioni individuate dai Comuni.

Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria che non può eccedere la durata di due anni, ovvero quando si tratti di sistemazione conseguente a pubbliche calamità dichiarate secondo le forme di legge.

Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica, i requisiti richiesti sono quelli previsti per la permanenza.

L'accertamento dei requisiti viene effettuato dalla Commissione di cui al precedente art. 9, previa istruttoria da parte del Comune interessato.

Non è ammessa alcuna altra forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme, salvo nel caso di dichiarazione di pubblica calamità.

La riserva di alloggi a favore dei profughi prevista dall'art. 34 della Legge 26 dicembre 1981 n. 763, è autorizzata dalla Giunta regionale su proposta dei Comuni, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita al primo comma del presente articolo e non può eccedere comunque il 15% degli alloggi compresi nei nuovi programmi di intervento.

La proposta dei Comuni dovrà tenere conto della consistenza delle domande in graduatoria presentate dai profughi in ciascun ambito di concorso in occasione dei bandi generali e integrativi emanati dai Comuni stessi.

Per la definizione della qualità di profugo si richiamano le disposizioni della citata Legge 763/ 1981.

Art. 19

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell' assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda o nella assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente art. 3 e secondo l'ordine ivi indicato.

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.

Al momento della voltura del contratto, l'ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

Art. 20

Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Ai fini della 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.

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 nel nucleo – così come definito dal precedente art. 3 – non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio.

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. 21

Ospitalità temporanea di terze persone

L'ospitalità temporanea a titolo gratuito di terze persone è ammessa, per un periodo non superiore a quattro anni, nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela o affinità e per un periodo non superiore ad un anno nei confronti di persone estranee, qualora non si configurino in entrambi i casi gli estremi per la decadenza dall'assegnazione di cui al successivo art. 23, lett. a).

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.

Quando l'ospitalità temporanea non si protragga oltre il periodo di sei mesi, non è richiesta nessuna segnalazione.

La ospitalità temporanea non ingenera alcun diritto al subentro e non comporta alcuna variazione di carattere gestionale.

Titolo II **ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE**

Art. 22

Annullamento dell'assegnazione

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 assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

In presenza di tali condizioni, comunque accertate prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il Comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento 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. I termini suindicati, decorrenti dalla data di ricevimento dell'avviso, sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui trattisi di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

Qualora, dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario, non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni, su parere conforme della commissione di cui all'art. 9.

L'annullamento dell'assegnazione comporta, nel corso del rapporto di locazione, la risoluzione di diritto del contratto.

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 e non è soggetto a graduazioni o proroghe. Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo.

Contro l'ordinanza del Sindaco, si applica la procedura prevista dagli ultimi tre commi dell'art. 11 del DPR 30 dicembre 1972 n. 1035.

Art. 23

Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);
- e) fruisca di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato all'art. 24.

La decadenza dall'assegnazione, dichiarata dal Sindaco, comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

Il provvedimento del Sindaco, nel quale può tuttavia essere previsto un termine non eccedente gli otto mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata nel successivo art. 24 per gli assegnatari nelle condizioni della lettera e) del presente articolo, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Contro il provvedimento del Sindaco, si applica la procedura prevista dagli ultimi tre commi dell'art. 11 del DPR 30 dicembre 1972 n. 1035.

Per il cedente di cui alla lettera a) del primo comma e nei confronti di chi abbia usufruito dell'alloggio, si applicano le sanzioni e le disposizioni previste dall'art. 26 della Legge 5 agosto 1977 n. 513.

Art. 24

Modalità di decadenza in caso di superamento del limite di reddito

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 al punto f) dell'art. 3 della presente legge, fino ad un massimo pari al doppio di tale limite.

Gli assegnatari con redditi superiori al limite stabilito ai sensi del precedente comma ricevono dal Comune preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati verranno applicate le norme di cui alla Legge 27 luglio 1978 n. 392, limitatamente alla parte afferente il canone con decorrenza dall'1 gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'assegnatario ha superato detto limite.

In sede di prima applicazione delle presenti norme, ed ai fini della emissione del preavviso di decadenza,

l'accertamento dei redditi deve essere compiuto entro otto mesi dalla entrata in vigore della presente legge. E' compito del Comune graduare i tempi e le modalità di esecuzione dei provvedimenti di decadenza da pronunciarsi da parte del Comune stesso dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, con facoltà di prorogare l'esecuzione di detto provvedimento fino ad un massimo di dodici mesi in situazioni di accertata ed oggettiva impossibilità di reperire sistemazioni abitative alternative. Il provvedimento del Sindaco costituisce titolo esecutivo.

Con decorrenza dal mese successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge l'ente gestore applica il canone determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392, a tutti gli assegnatari nei cui confronti sia accertato un reddito superiore al limite indicato nel primo comma del presente articolo.

Art. 25

Risoluzione del contratto

L'ente gestore procede ai sensi dell'art. 38 alla risoluzione del contratto in caso di morosità con conseguente decadenza dall'assegnazione.

Il provvedimento del legale rappresentante dell'ente gestore che deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a sessanta giorni – costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'art. 32 del RD 28 aprile 1938 n. 1165.

Art. 26

Occupazione illegale degli alloggi

L'ente gestore competente per territorio dispone, con proprio atto, il rilascio degli alloggi occupati senza titolo. A tale fine diffida preventivamente con leggera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro 30 giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

L'atto dell'ente gestore costituisce titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Per le occupazioni abusive il termine indicato nel primo comma è ridotto a 15 giorni; nei confronti degli occupanti abusivi, il legale rappresentante dell'ente gestore persegue con querela ai sensi dell'art. 633 del codice penale.

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

Titolo III

NORME PER LA GESTIONE DELLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 27

Finalità e ambito della mobilità

Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonché dei disagi abitativi e di carattere sociale, il Comune definisce – d' intesa con l'ente gestore e sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari – criteri e modalità per la predisposizione di programmi di mobilità degli utenti e ne promuove l'attuazione, stabilendone altresì i relativi tempi.

Per il processo di mobilità possono essere utilizzati, oltre agli alloggi definiti dall'art. 2 della presente legge e già assegnati, tutti gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, nonché quelli di nuova assegnazione nella misura fissata dal Comune, anche su proposta dell'ente gestore, nell' ambito di un' aliquota massima del 30% da calcolarsi sui nuovi programmi di intervento; per tutti gli alloggi indicati il cambio può essere effettuato senza distinzione fra enti proprietari.

Nell'ambito del territorio regionale il cambio di alloggio è autorizzabile previa intesa fra il Comune di provenienza e quello di destinazione.

Art. 28

Domande per il cambio di alloggio

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio di alloggio, redatte su apposito modulo fornito dall'ente gestore, indirizzate al Comune e all'ente gestore medesimo, devono contenere le motivazioni della richiesta e i dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare; esse vengono valutate dalla commissione di cui al successivo articolo sulla base delle seguenti condizioni indicate secondo l'ordine di 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 secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- c) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura ed assistenza.

Per favorire l'espressione della domanda di mobilità degli utenti soprattutto in relazione alle esigenze pregresse, l'ente gestore può, d' intesa con i Comuni interessati e sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, emanare anche appositi bandi di concorso.

Art. 29

Commissione per la valutazione delle domande di cambio di alloggio

Le domande di cambio di alloggio vengono esaminate da una commissione costituita dall'ente gestore entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, così composta:

- da due rappresentanti dell'ente gestore, di cui uno con funzioni di presidente;
- da due rappresentanti del Comune su cui sorgono gli alloggi;
- da un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli assegnatari designato d' intesa dalle medesime.

Per ogni componente della commissione è nominato un supplente designato contestualmente al membro effettivo.

La commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno tre componenti, uno dei quali abbia la funzione di presidente.

Per le altre norme di funzionamento si richiama quanto previsto al precedente art. 9, commi 7, 8 e 9.

La commissione formula la graduatoria degli aspiranti al cambio sulla base delle motivazioni dichiarate nella domanda e delle priorità di cui al precedente articolo, ferma restando la sussistenza dei requisiti previsti per la conservazione dell' alloggio.

La commissione, entro 90 giorni dalla sua costituzione, provvede all'esame delle domande eventualmente presentate in precedenza.

Trascorso tale termine, la commissione esamina le domande entro 60 giorni dalla data di presentazione.

Art. 30

Norme per la gestione della mobilità

L'ente gestore, sulla base della graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio formulata dalla commissione e pubblicizzata nei confronti degli assegnatari richiedenti secondo le seguenti indicazioni:

- a) è data priorità all'effettuazione dei cambi fondati su gravi motivi di salute attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova costruzione;
- b) hanno altresì priorità i nuclei monopersonali in situazione di sottoaffollamento che accettano il trasferimento in alloggi più piccoli;
- c) è favorita la scelta della zona di residenza da parte dell' assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere o isolato, con precedenza per i cambi che possono effettuarsi nell' ambito dello stesso edificio;
- d) è garantito il miglioramento o almeno il mantenimento delle precedenti condizioni abitative;
- e) i cambi vengono effettuati rispettando di norma lo standard abitativo di cui al precedente art. 3.

Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati prioritariamente al soddisfacimento delle richieste di cambio vengono, in caso di mancata utilizzazione entro trenta giorni, assegnati sulla base della graduatoria generale.

Gli enti gestori, attraverso i programmi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, operano per rimuovere le cause di mobilità dovute a inadeguatezza fisico - tecnica degli alloggi e degli edifici.

Art. 31

Cambi su proposta dell'ente gestore

L'ente gestore, per grave sottoutilizzazione della superficie dell'alloggio o per altro giustificato motivo, può proporre il cambio di alloggio all'assegnatario con le modalità di cui al presente titolo, previa consultazione dell'assegnatario medesimo per favorire la scelta relativa all'ubicazione di cui al punto c) del precedente art. 30.

Nel caso di non accettazione del cambio dell'alloggio l' assegnatario è tenuto a corrispondere un canone determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392, fatta eccezione per gli assegnatari percettori di redditi non superiori a quelli derivanti da pensioni minime o sociali.

L'ente gestore può stabilire la corresponsione di contributi a carico del fondo sociale di cui al successivo art. 37, per le spese di trasferimento, a favore degli assegnatari percettori di redditi non superiori a quelli derivanti da pensioni minime o sociali.

Nei Comuni organizzati in distretti circoscrizionali i cambi, su proposta del Comune, possono essere non accettati dall' assegnatario, senza incorrere nelle sanzioni di cui al secondo comma, quando le proposte siano relative ad alloggi siti al di fuori del territorio di competenza della circoscrizione di appartenenza o di quelle contigue.

Art. 32

Autogestione della mobilità - Informazione

Gli scambi consensuali fra assegnatari vengono autorizzati dall'ente gestore, su richiesta congiunta degli assegnatari medesimi, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, in costanza dei requisiti e nel rispetto, di norma, dello standard abitativo previsto per l'assegnazione al precedente articolo 16.

Al fine di favorire l'esercizio di un ruolo attivo degli assegnatari nella ricerca e individuazione degli alloggi per i quali effettuare scambi consensuali, l'ente gestore raccoglie le richieste di cambio di alloggio dandone pubblicità nelle forme più opportune agli assegnatari.

Titolo IV

NORME PER LA GESTIONE E AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI

*Art. 33**Autogestione degli alloggi e dei servizi*

Gli enti gestori promuovono e attivano l'autogestione da parte degli assegnatari degli alloggi, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie per la loro costituzione e funzionamento.

Negli stabili ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge, viene attuata l'autogestione dal momento della consegna degli alloggi disponendosi nel contratto di locazione il relativo obbligo a carico degli assegnatari.

Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori attivano, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d' intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, rinviare l'attuazione dell'autogestione, ovvero può sospenderne la prosecuzione, per il periodo di tempo strettamente necessario a rimuovere le cause ostative.

*Art. 34**Modalità per l'autogestione dei servizi*

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

L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita – in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime – sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti alle autogestioni.

Gli assegnatari che si rendono morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale approva – sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari e previo parere del Comitato di coordinamento per l'edilizia residenziale pubblica – il regolamento per la costituzione ed il funzionamento delle autogestioni, nonché quelli per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari, per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni e per l'autogestione della manutenzione.

E' facoltà dell'ente gestore – sulla base del regolamento di cui al precedente comma – estendere l'autogestione alla manutenzione secondo forme totali o parziali, accreditando agli organi dell'autogestione una aliquota definita fra il 30 ed il 100 per cento della quota c) dell'art. 19 del DPR 30 dicembre 1972 n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni.

*Art. 35**Attività di amministrazione condominiale*

Dopo dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge è fatto divieto agli enti gestori di iniziare o di proseguire l'attività di amministrazione negli stabili ceduti in proprietà integralmente od in parte. In questi stabili l'ente gestore promuove gli atti preliminari per la costituzione della amministrazione condominiale e dal momento della sua costituzione cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per spese generali di amministrazione e manutenzione, eccezion fatta per quelle afferenti il servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Giunta regionale, su proposta dell'ente gestore.

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

Le norme di cui al primo comma si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita, che costituiscono una specifica forma di autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sul condominio.

*Art. 36**Accertamento periodico dei requisiti per la conservazione dell'assegnazione*

Ai fini del controllo dei requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione l'ente gestore si avvale anche dei dati conoscitivi acquisiti nell'ambito della formazione ed aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio, di cui alla Legge regionale 30 agosto 1982 n. 41.

In pendenza della messa a regime di detta anagrafe, la situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata almeno biennialmente dagli enti gestori nei termini e secondo le modalità di cui al precedente art. 12.

E' fatto obbligo agli assegnatari di trasmettere, alla scadenza stabilita dall'ente gestore, la documentazione attestante la situazione reddituale del proprio nucleo familiare.

Qualora, previa diffida, l'assegnatario non produca la documentazione richiesta, si applica il canone determinato ai sensi del secondo comma del precedente art. 24; detto canone è altresì applicato, in via provvisoria e salvo congruaglio al momento dell'effettivo accertamento, nei confronti degli assegnatari i cui redditi dichiarati siano ritenuti palesemente inattendibili.

*Art. 37**Fondo sociale*

E' istituito nell'ambito regionale il fondo sociale per l' integrazione delle spese per i servizi accessori dell'abitazione, da destinare ai nuclei familiari di assegnatari percettori di redditi non superiori a quelli derivanti da pensioni minime o sociali; a condizione che l'alloggio occupato non superi lo standard adeguato al proprio nucleo familiare.

La Regione determina le modalità, le forme di costituzione e di funzionamento del fondo stesso, impegnando una aliquota delle entrate derivanti dai canoni di locazione determinati ai sensi della Legge 27 luglio 1978 n. 392, relativi ad immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione.

*Art. 38**Morosità nel pagamento del canone*

La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e/ o delle quote di gestione dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall' assegnazione.

La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata degli interessi derivanti dall'applicazione del tasso ufficiale di sconto, avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.

Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e/ o di un componente del suo nucleo familiare, qualora ne derivi l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ente gestore, ad effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

Se tale impossibilità o grave difficoltà si protrae oltre i sei mesi, l'ente gestore può, sentito il parere del Comune, concedere un ulteriore periodo di proroga non superiore a sei mesi prima di procedere alla risoluzione del contratto.

*Art. 39**Partecipazione dell'utenza*

I Comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi nelle forme previste dalla presente legge ed assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti che alle loro organizzazioni sindacali.

I Comuni e gli enti gestori concedono, mediante convenzione, l'uso di appositi spazi agli utenti ed alle loro organizzazioni sindacali – nelle forme e nelle strutture partecipative che le medesime organizzazioni si daranno – per lo svolgimento delle loro attività.

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.

Titolo V**NORME PER LA DISCIPLINA DEL CANONE SOCIALE***Art. 40**Definizione del canone sociale*

Il canone sociale degli alloggi indicati al precedente art. 2 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione entro i massimali fissati dal CER ai sensi dell'art. 25, secondo comma, della Legge 8 agosto 1977 n. 513, nonchè a consentire il recupero di una parte delle risorse impegate da destinare:

a) per gli alloggi assoggettati al regime di cui all'art. 10 del DPR 30 dicembre 1972 n. 1036 e successive modifiche ed integrazioni, ai fini previsti dall'art. 25, terzo comma, della Legge 8 agosto 1977 n. 513;
b) per gli altri alloggi sottoposti alla disciplina della presente legge, ai fini di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 25, terzo comma, della Legge 8 agosto 1977 n. 513, sulla base di programmi annuali comunicati alla Regione entro 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'ente gestore.

I programmi annuali di manutenzione straordinaria e di risanamento del patrimonio da effettuare ai sensi del precedente comma, sono formulati dall'ente gestore sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 37, le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati nella misura fissata dall'ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alle quote millesimali dei singoli alloggi o, in mancanza, al numero intero di vani convenzionali arrotondato per eccesso o per difetto.

*Art. 41**Elementi per la determinazione del canone sociale*

Per la determinazione del canone sociale degli alloggi di cui all'art. 2 gli enti gestori tengono conto del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari e dei caratteri oggettivi degli alloggi.

Il reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari è determinato sulla base del reddito imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte calcolato ai sensi dell'art. 21 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

In relazione ai caratteri oggettivi degli alloggi gli enti gestori definiscono il canone di locazione secondo le

disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 42

Caratteri oggettivi dell'alloggio

I caratteri oggettivi dell'alloggio e i coefficienti ad essi relativi sono quelli espressi dagli artt. 13, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, salvo quanto disposto nei successivi commi.

Per la superficie convenzionale di cui all'art. 13 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, non si applicano i coefficienti stabiliti nel quinto comma del citato articolo.

In relazione alla classe demografica di cui all'art. 17 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, la Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, su proposta dei Comuni interessati, può stabilire coefficienti unificati per aree territoriali omogenee comprendenti Comuni di differenti classi demografiche.

In relazione alla ubicazione si applicano i coefficienti previsti dall'art. 18 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, salvo la facoltà dei Comuni di individuare, anche su proposta dell'ente gestore, zone di degrado specifico per l'edilizia pubblica relative a singoli edifici o a complessi insediativi, anche sulla base dell' inadeguatezza del contesto ambientale e dei servizi della residenza e del territorio.

Per gli alloggi individuati dai Comuni ai sensi del precedente comma, si applica il coefficiente 0,90.

Per gli alloggi ubicati nei Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80.

Art. 43

Determinazione del canone sociale

Il canone di locazione per gli alloggi di cui all'art. 2 della presente legge è stabilito nella misura del 3,5 per cento del valore locativo, determinato moltiplicando il costo unitario di produzione per la superficie convenzionale di cui al precedente articolo 42.

Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati entro il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 14 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati dopo il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, con la riduzione del 15 per cento.

Per gli alloggi ultimati successivamente al 31 dicembre 1982 la Giunta regionale fisserà, entro il primo trimestre di ciascun biennio, il costo base a metro quadrato, con riferimento ai costi medi regionali di realizzazione dell'edilizia sovvenzionata. Nella fase di prima applicazione la Giunta regionale provvederà entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 44

Aggiornamento del canone sociale

Il canone sociale, determinato ai sensi del precedente articolo, è integrato, per gli alloggi ultimati prima del 31 dicembre 1983, dagli aggiornamenti annuali calcolati sulla base del 50 per cento delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell' indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati con le modalità previste dall'art. 24 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Il canone sociale è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER con decorrenza dal mese successivo della deliberazione del CER medesimo.

Art. 45

Calcolo del canone sociale

Per la determinazione del canone sociale gli enti gestori riducono il canone, definito ai sensi degli articoli precedenti, mediante l'applicazione di percentuali corrispondenti alle fasce di reddito entro cui gli assegnatari vengono collocati ai sensi delle seguenti disposizioni.

Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione stabilisce, per i redditi compresi nel limite previsto al primo comma del precedente art. 24, le fasce di reddito per l' applicazione del canone sociale, articolate in un massimo di quattro, nonché le relative percentuali di riduzione, secondo i criteri sotto indicati:

- a) le percentuali di riduzione per ciascuna fascia vengono stabilite in funzione di due obiettivi: il raggiungimento dell' ammontare delle entrate previsto dalla deliberazione del CIPE in data 19 novembre 1981 ed il contenimento dell'incidenza del canone di locazione sul reddito complessivo netto del nucleo familiare entro la misura dell'8%;
- b) ai percettori di redditi da sola pensione minima o sociale, nonché ai minori privi di redditi propri, è garantito il canone simbolico con un' incidenza massima sul reddito netto del 5%.

La Regione stabilisce inoltre, in conformità alle direttive del CIPE le modalità di collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza e la gradualità di applicazione del canone sociale, da articolarsi in un periodo non inferiore ai sei mesi, nonché le scadenze ed i metodi per i successivi aggiornamenti e variazioni.

In funzione dell'adempimento di cui al secondo comma del presente articolo, gli enti gestori sono tenuti a fornire alla Regione, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, i necessari elementi conoscitivi riguardanti il patrimonio e l'utenza.

Gli enti gestori sono altresì tenuti, contestualmente all'adozione della deliberazione di proposta alla Regione dell'ammontare annuo delle quote b) e c) di cui all'art. 25 della Legge 513/ 1977, a comunicare alla Regione stessa

la percentuale di eccedenza delle entrate per canoni di locazione rispetto all' ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi. La Regione, in conformità ai criteri nazionali stabiliti dal CIPE, a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi, apporta modifiche con deliberazione del Consiglio regionale alle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire nel tempo la maggiore entrata del 50% rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della citata Legge 513/ 1977.

Art. 46

Relazione annuale dell'ente gestore

L'ente gestore offre al Comune la base conoscitiva organica necessaria all'esercizio delle relative competenze, redigendo annualmente, nel termine e con le modalità stabilite dalla Regione, una relazione, da trasmettere ai Comuni interessati, sullo stato di attuazione dei programmi e sull'attività svolta ai sensi della presente legge, con particolare riguardo agli adempimenti previsti dal Titolo II, nonché alla comunicazione dei dati rilevati nell'ambito dei compiti di formazione ed aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio e di verifica dei requisiti ai sensi del precedente art. 36.

Art. 47

Norme transitorie e finali

In pendenza dell'emanazione della legge di riforma delle strutture operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica in virtù dell'art. 93 del DPR 24 luglio 1977 n. 616, la composizione del Consiglio di amministrazione e del Consiglio dei sindaci degli IACP, prevista dall'art. 6 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865, è così modificata:

- a) il rappresentante del Ministero dei lavori pubblici ed il rappresentante del Ministero del lavoro e della previdenza sociale in seno al Consiglio di amministrazione sono sostituiti da due rappresentanti dei Comuni designati dalla sezione provinciale dell'ANCI, fra cui uno in rappresentanza del Comune capoluogo;
- b) il rappresentante del Ministero del tesoro in seno al Consiglio dei sindaci è sostituito da un rappresentante della Regione scelto anche tra i collaboratori appartenenti all'VIII livello con qualifica funzionale attinente.

E' fatto obbligo agli Istituti autonomi case popolari di modificare i propri statuti ai sensi del comma che precede.

Il Consiglio dei sindaci invia annualmente alla Giunta regionale, entro 30 giorni dall'approvazione del bilancio consuntivo, una relazione contenente il proprio parere su ciascuna parte del bilancio e sul risultato complessivo e finale dello stesso, nonché eventuali proposte circa il miglioramento tecnico - finanziario della gestione dell'Istituto.