

Legge regionale 14 dicembre 1983, n.78

Disciplina per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione e l'applicazione del canone sociale

<TITOLO INIZIALE>

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

(Oggetto)

In conformita' ai criteri stabiliti dal CIPE con deliberazione del 19 novembre 1981, la presente legge disciplina l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la determinazione ed applicazione dei canoni di locazione.

ARTICOLO 2

(Alloggi soggetti alla disciplina regionale)

La disciplina di cui alla presente legge si applica a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Provincie o dei Comuni nonche' a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalita' sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

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 e convenzionata;
- c) di servizio e cioe' quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) di proprieta' di enti pubblici previdenziali purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione.

Possono essere altresì esclusi, previa specifica individuazione, con atto deliberativo dell'Ente pubblico proprietario quegli alloggi che per le modalita' di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche dell'utenza insediata, o per particolari caratteri di pregio storico - artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica. L'esclusione e' autorizzata dalla Giunta regionale.

Le norme della presente legge si applicano altresì alle case parcheggio o ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e

sempreche' abbiano tipologie e standards abitativi adeguati.

TITOLO I

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ARTICOLO 3

(Requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

Per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione e' richiesto il possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana; il cittadino straniero puo' concorrere all'assegnazione soltanto se tale diritto e' riconosciuto, in condizioni di reciprocita', da convenzioni o trattati internazionali;
- b) residenza anagrafica o attivita' lavorativa nel Comune o nei Comuni 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 e' ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale.
- c) non titolarita' di diritti di proprieta', usufrutto, uso e 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, determinata ai sensi dell'articolo 13, primo, secondo, terzo e quarto comma della legge 27/7/1978 n. 392, sia non inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per un nucleo di 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per un nucleo di 5 persone, non inferiore a 95 mq per un nucleo di 6 persone ed oltre;
- d) non titolarita' di diritti di cui al precedente punto c) su uno o piu' alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi localita', il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della legge 27/7/1978 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 e' determinato secondo le modalita' stabilite dalla citata legge 392, applicandosi i seguenti parametri:
 1. superficie corrispondente allo standard abitativo regionale, per tale intendendosi la superficie convenzionale complessiva, ossia la superficie utile aumentata del 20% per spazi accessori e di servizio come dal seguente prospetto:
Sup. 45 mq + 9 mq = 54 per 1-2 persone
Sup. 60 mq + 12 mq = 72 per 3-4 persone

Sup. 75 mq + 15 mq = 90 per 5 persone

Sup. 95 mq + 19 mq = 144 per 6 pers. 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 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;
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 vetusta' 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 proprieta' immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreche' l'alloggio non sia inutilizzabile o 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 5-8-1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini di tale determinazione sono equiparati ai figli a carico gli altri soggetti che risultino essere a carico ai sensi dell'art. 15, comma 2, n. 3 del DPR 29-9-1973 n. 579 e successive modificazioni ed integrazioni. Il reddito di riferimento e' quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennita', pensione, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

g) non aver ceduto in tutto o in parte - fuori dei casi previsti dalla legge - l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca;

h) non occupare un alloggio di edilizia residenziale pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

Agli effetti della presente legge 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, purché la stabile convivenza con il richiedente 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 dai vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno due anni dalla data del bando di concorso e sia dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà e certificato anagrafico sia da parte del concorrente sia da parte dei conviventi.

I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lettere c), d), e), g), h), da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di pubblicazione del bando nonché al momento della assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 39 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 requisiti integrativi rispondenti alle finalità programmatiche, con riferimento anche alla eventuale anzianità di residenza.

Il limite di reddito di cui al comma 1 lett. f), è aggiornato ogni anno con delibera del Consiglio regionale, sulla base delle indicazioni del CIPE o, in mancanza, sulla base delle variazioni accertate dall'ISTAT del reddito dei lavoratori dipendenti verificatesi nell'anno precedente.

ARTICOLO 4 (Bandi di concorso)

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dai Comuni.

Due o più Comuni possono stabilire che l'ambito di efficacia della graduatoria ai fini della assegnazione e riassegnazione degli alloggi sia intercomunale. In tal caso, i bandi di concorso indetti da ciascun comune indicheranno anche gli altri comuni interessati; le assegnazioni avverranno in base ad una graduatoria unica, ottenuta mediante l'integrazione anche previo sorteggio delle graduatorie definitive formate da ciascun Comune. La graduatoria unica è formata dal Comune nel cui territorio si trovano gli alloggi da assegnare o riassegnare.

La Regione puo' disporre localizzazioni intercomunali; in tal caso, le assegnazioni degli alloggi saranno effettuate dal Comune destinatario delle localizzazioni in base ad un'unica graduatoria ottenuta mediante la integrazione anche previo sorteggio delle graduatorie definitive formate da ciascun Comune.

In sede di prima applicazione i bandi di concorso indetti dai Comuni dovranno assumere la data del 30 giugno 1984 quale termine d'efficacia dei bandi stessi.

I bandi di concorso, finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti, debbono essere pubblicati mediante affissione di manifesti per almeno 30 giorni utili consecutivi all'albo pretorio del Comune.

I Comuni devono assicurare la massima pubblicita' dei bandi con le opportune forme, tra cui:

- affissione di manifesti nelle sedi decentrate, nelle bacheche delle sedi centrali delle aziende con piu' di 100 dipendenti, nelle sedi degli IACP e degli altri Enti pubblici, nelle sedi dei sindacati dei lavoratori e delle associazioni dell'inquilinato;
- pubblicazione di avviso sui quotidiani e radiogiornali di maggiore ascolto e diffusione locale nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, relative ai nuovi bandi generali di cui al presente articoli, gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze abitative, la Regione puo' disporre, anche su proposta dei Comuni, l'emanazione di bandi speciali nei quali siano previsti gli eventuali requisiti integrativi nonche' le forme aggiuntive di pubblicita' dei bandi di concorso.

ARTICOLO 5

(Contenuto del bando di concorso)

Il bando di concorso deve indicare in particolare:

- a) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dal precedente art. 3, nonche' gli eventuali altri requisiti stabiliti per specifici interventi;
- b) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;
- c) il termine di 60 giorni per la presentazione della domanda;
- d) i documenti da allegare alla domanda, con specifiche indicazioni per i lavoratori emigrati all'estero.

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la

presentazione della domanda e' prorogato di 60 giorni per i residenti nell'area europea, e di 90 giorni per i residenti nei paesi extra europei.

La Giunta regionale, entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge delibera lo schema tipo di bando di concorso ed il modulo tipo di domanda.

ARTICOLO 6

(Presentazione delle domande)

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune e da presentarsi al Comune di residenza o dove si svolge l'attivita' lavorativa, nei termini indicati dal bando, deve indicare:

- a) la cittadinanza nonche' la residenza del concorrente e il luogo in cui lo stesso presta la propria attivita' lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare, con i dati anagrafici, lavorativi, 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.

Il concorrente deve dichiarare nei modi previsti dall'art. 4 della legge 4-1-1968 n. 15 che sussistono in favore di lui e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui alle lettere c), d), e), g), h) dell'art. 3.

La dichiarazione mendace e' punita ai sensi della legge penale.

ARTICOLO 7

(Istruttoria delle domande)

Il Comune che ha indetto il bando procede alla istruttoria delle domande dei concorrenti, verificandone la completezza e la regolarita'. A tal fine puo' richiedere agli interessati le informazioni o la documentazione mancanti anche avvalendosi della collaborazione del Comune in cui il richiedente risiede o lavora.

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

Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, entro 60 giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui all'art. 8 per la formazione della graduatoria.

Il termine e' aumentato a 90 giorni per bandi di concorso

relativi ad ambiti territoriali con popolazione residente superiore a 150 mila abitanti.

Il Comune, qualora riscontri che il reddito di cui al primo comma, lettera f) del precedente articolo 3, dichiarato ai fini fiscali, sia inferiore a quello fondatamente attribuibile al concorrente ed ai componenti il suo nucleo familiare, effettua, anche sulla base delle informazioni fornite dal Consiglio tributario e dagli uffici finanziari dello Stato, gli opportuni accertamenti e ne dà comunicazione dettagliata alla Commissione di cui al successivo articolo 8.

ARTICOLO 8

(Commissione per la formazione della graduatoria)

La graduatoria di assegnazione e' formata da una Commissione provinciale nominata con decreto del Presidente della Giunta regionale. La Commissione ha sede presso l'Amministrazione provinciale.

Al fine di assicurare che i tempi di formazione della graduatoria definitiva della assegnazione non superino i 10 mesi dalla pubblicazione del bando, possono essere nominate una o piu' sottocommissioni.

La Commissione e' composta da:

- a) 1 magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di presidente, designato dal presidente della Corte di Appello o dal TAR;
- b) il Presidente della Provincia o suo delegato;
- c) 3 rappresentanti delle Organizzazioni sindacali degli assegnatari piu' rappresentative a livello nazionale, designati dalle rispettive Organizzazioni;
- d) 3 rappresentanti delle Organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti piu' rappresentative a livello nazionale, designati dalle rispettive Organizzazioni;
- e) 1 rappresentanti degli Enti gestori del patrimonio pubblico;
- f) 8 rappresentanti del Comune nel quale si trovano gli alloggi da assegnare, designati dal Consiglio comunale in modo che sia assicurata la presenza delle minoranze.

La Commissione e' regolarmente costituita quando siano nominati almeno sei componenti, oltre al Presidente.

La Commissione elegge nel proprio seno il Vice Presidente.

Per la validita' delle deliberazioni e' sufficiente la presenza di meta' piu' uno dei componenti la Commissione.

In caso di parita' di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione, ove lo ritenga utile per il migliore espletamento dei compiti ad essa affidati, può tenere le proprie riunioni anche nella sede del Comune interessato alla formazione della graduatoria.

Il Presidente e gli altri componenti restano in carica cinque anni e non possono essere riconfermati per un periodo superiore al successivo quinquennio.

Il Segretario e i componenti della Segreteria della Commissione sono nominati d'intesa fra i Comuni interessati, su iniziativa dell'Amministrazione provinciale che ne dà atto con propria deliberazione.

Alla spesa per il funzionamento della Commissione e della Segreteria provvede l'Amministrazione provinciale e cura la successiva attribuzione degli oneri sostenuti a carico dei Comuni direttamente interessati dalla graduatoria approvata dalla Commissione.

Fino alla nomina delle Commissioni di cui ai commi precedenti sono prorogate le funzioni esercitate dalle Commissioni Assegnazioni alloggi, istituite ai sensi dell'art. 6 DPR 30-12-1972 n. 1035.

ARTICOLO 9

(Punteggi di selezione delle domande)

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

I criteri di priorità sono riferiti alla gravità del bisogno abitativo.

La prima fase di selezione delle domande comporta l'attribuzione dei seguenti punteggi:

a) condizioni soggettive:

- a - 1) reddito pro - capite del nucleo familiare determinato con le modalità di cui al primo comma, lettera f) del precedente articolo 3:
 - non superiore a L. 1.500.000 annue per persona:
due punti;
 - da L. 1.500.000 a L. 2.000.000 annui per persona:
un punto.

Dette classi di reddito vengono automaticamente aggiornate in relazione ai corrispondenti aggiornamenti del limite di reddito di cui all'art. 3, comma 1,

lettera f;

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

a - 3) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data, salva la revoca dell'assegnazione qualora la costituzione non avvenga entro il termine detto: punti uno.

Il punteggio è attribuibile, a condizione che nessuno
die due componenti la coppia abbia superato il 35mo anno di età, soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario, o, comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;

a - 4) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini della attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3):
punti uno;

a - 5) nuclei familiari che rientrino in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi);
punti uno;

a - 6) canone di locazione che incide per oltre il 30% sul reddito familiare determinato ai sensi del precedente art. 3 lett. f):
punti uno;

a - 7) richiedenti in condizioni di pendolarità: punti uno

(distanza fra il luogo di lavoro e quello di residenza superiore a 15 Km.) Si applica limitatamente alla graduatoria formata dal Comune nel quale il richiedente lavora;

a - 8) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da sei persone ed oltre: punti uno.

b) condizioni oggettive:

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

b - 1.1) abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione o procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica: punti cinque;

b - 1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o piu' nucleo familiari, ciascuno composto di almeno due unita': punti due.

La condizione del biennio non e' richiesta quando la sistemazione precaria di cui al precedente punto b-1.1 derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamita' o di imminente pericolo riconosciuto dalla autorita' competente, o da provvedimento esecutivo di sfratto.

b - 2) situazione di disagio abitativo alla data del bando:

b - 2.1) abitazione in alloggio sovraffollato in rapporto ai vani utili sotto il profilo igienico sanitario:

- da due a tre persone a vano utile: punti uno;
- da tre persone ed oltre a vano utile: punti tre.

Le condizioni dei precedenti punti b - 1.2) e b - 2.1) non sono fra loro cumulabili.

b - 3) 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, nonche' di provvedimento di collocamento a riposo o di trasferimento di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio: punti cinque.

La condizione sub b - 3) non e' cumulabile con la condizione sub b - 1.1.

b - 4) assoluta antigienicita' dell'alloggio (ritenendosi tale quello sprovvisto di servizi igienico - sanitari o di allacciamento a reti di fornitura di acqua potabile) da certificarsi dall'autorita' sanitaria: punti due.

Gli appartenenti ai gruppi sociali piu' deboli individuati ai precedenti punti a) 2 e a) 3, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati di ufficio in una graduatoria speciale con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, al fine della piu' agevola individuazione dei beneficiari della quota di alloggi di superficie minima, non superiore a mq 45, che saranno ripartiti fra le due categorie, fermo restando l'obbligo di garantire agli anziani una percentuale non inferiore al 60% degli alloggi minimi realizzati.

Identica procedura deve essere seguita per i nuclei familiari con presenza di handicappati di cui alla precedente lettera a) 4, ai fini della destinazione 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 27-4-1978 n. 384.

Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche indicate nei due precedenti commi e non assegnati alle categorie speciali cui sono prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la graduatoria generale.

Nell'ambito dei provvedimenti regionali di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata sono determinate le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario delle domande delle citate categorie speciali. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo art. 17.

ARTICOLO 10

(Formazione della graduatoria)

Entro 45 giorni dal ricevimento degli atti dei documenti del concorso, la Commissione di cui all'articolo 8 forma la graduatoria provvisoria.

Entro 15 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per la opposizione, è pubblicata per 20 giorni consecutivi, negli albi pretori dei Comuni i quali assicurano le più opportune forme di informazione.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia della avvenuta pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita a mezzo raccomandata.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria e, per i lavoratori emigrati all'estero, dall'invio a mezzo raccomandata della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione alla Commissione, che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti od allegati al ricorso, entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

Entro 30 giorni dall'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento

definitivo.

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

La graduatoria definitiva e' valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e di risulta, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 12.

ARTICOLO 11

(Accertamento del reddito)

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui al primo comma, lettera f) del precedente articolo 3, nonche' della relativa determinazione, la Commissione, nel caso di incompletezza o di inattendibilita' dei dati indicati nella dichiarazione fiscale, ovvero in caso di mancanza della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari dello Stato, suffragata dagli elementi comunicati dal Comune ai sensi del precedente articolo 7, ovvero acquisiti dalla Commissione medesima di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato.

Qualora entro 90 giorni gli uffici finanziari non abbiano comunicato i dati richiesti, il concorrente e' collocato in graduatoria tenendo conto anche del punteggio corrispondente al reddito dichiarato. Nel caso in cui accertamenti sfavorevoli al concorrente pervengano successivamente alla graduatoria definitiva, la stessa verra' modificata in conseguenza e si procedera' all'eventuale annullamento dell'assegnazione.

ARTICOLO 12

(Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)

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

Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate almeno biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi, aventi come termine di scadenza il 30 giugno dell'anno di riferimento e indetti con le modalita' di cui al precedente articolo 4, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti alla assegnazione, sia coloro i quali, gia' collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni piu' favorevoli.

Decorsi quattro anni dalla graduatoria definitiva, i concorrenti ivi collocati sono tenuti, a pena di cancellazione dalla stessa, a confermare, con la procedura prevista dall'art. 6 della

presente legge, la domanda di assegnazione, dichiarando la permanenza dei requisiti e delle condizioni.

E' facolta' del Comune, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessita' della conferma quadriennale della domanda.

Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione della graduatoria provvisoria e definitiva valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

ARTICOLO 13 (Assegnazione degli alloggi)

L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria definitiva e' disposta con provvedimento del sindaco del comune territorialmente competente.

Ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge e' tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi disponibili entro 8 giorni dalla riscontrata disponibilita'.

Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unita' immobiliare e determinata ai sensi dell'art. 13, comma 1 lett. a), b), d) della legge 27-7-1978 n. 392, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui al precedente art. 3, primo comma, lett. c).

In sede di assegnazione degli alloggi deve essere accertata la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione, secondo quanto disposto dall'art. 14.

I Comuni e gli enti proprietari o gestori degli alloggi possono svolgere in ogni momento accertamenti volti a verificare la sussistenza dei requisiti. Inoltre, ove risulti che l'assegnazione e' stata conseguita in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 36.

L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 14 (Verifica in sede di assegnazione degli alloggi)

Qualora, nei sessanta giorni successivi alla comunicazione dell'atto di assegnazione, e comunque prima della consegna dell'alloggio, si accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuni

dei requisiti di cui all'art. 3 il Comune sospende l'esecuzione dell'atto di assegnazione e la consegna dell'alloggio e trasmette la relativa documentazione alla Commissione di cui all'art. 8, la quale, nei successivi venti giorni, procede alla esclusione del concorrente dalla graduatoria, dandone comunicazione all'interessato.

Per l'annullamento dell'assegnazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 36.

ARTICOLO 15

(Scelta e consegna degli alloggi)

Il Sindaco comunica tempestivamente l'atto di assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata, e all'ente gestore degli alloggi.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, e' compiuta dagli assegnatari o da persona all'uopo delegata secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 13. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

Gli assegnatari possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi.

In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Sindaco pronuncia la decadenza dall'assegnazione, con esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

In caso di rinuncia ritenuta giustificata 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 dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal comune a seguito di motivata istanza.

L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione. La dichiarazione di decadenza previa comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata del fatto che puo' giustificarla, con la fissazione di un termine non inferiore a dieci e non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, e' pronunciata

dal Sindaco con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

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 sessanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

ARTICOLO 16 (Contratto di locazione)

La Giunta regionale, sentiti i rappresentanti dei sindacati dei lavoratori e dell'utenza maggiormente rappresentativi su base regionale ed i rappresentanti degli enti gestori, approva entro 90 giorni il contratto - tipo di locazione degli alloggi sottoposti alla disciplina della presente legge.

Il contratto tipo dovrà contenere:

- 1) l'indicazione dei diritti e dei doveri circa l'uso dell'alloggio da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario;
- 2) l'indicazione delle norme sul subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;
- 3) l'indicazione delle modalità di pagamento e di aggiornamento del canone e delle quote accessorie, delle eventuali indennità di mora e della misura degli interessi moratori, e delle eventuali ulteriori sanzioni e penalità applicabili;
- 4) l'indicazione specifica dell'obbligo di assunzione, da parte dell'assegnatario, degli oneri derivanti dalla istituzione dell'autogestione delle parti e dei servizi comuni;
- 5) l'indicazione analitica degli oneri di manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario;
- 6) l'indicazione delle cause di risoluzione del rapporto di locazione, di annullamento e decadenza dell'assegnazione;
- 7) l'indicazione delle norme che regolano la mobilità'.

ARTICOLO 17 (Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

Il Consiglio regionale, in sede di adozione dei provvedimenti di localizzazione degli interventi, può riservare, anche su proposta dei Comuni interessati, una aliquota non superiore al 25% degli alloggi da assegnare annualmente per ciascun ambito territoriale, per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione dei profughi, sgombero di unità abitative da recuperare, trasferimento di appartenenti alle forze dell'ordine e alle forze armate, od altre gravi particolari esigenze.

Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria per un periodo massimo di due anni.

Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica devono essere posseduti i requisiti richiesti per la permanenza nell'alloggio.

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 26-12-1981 n. 763, è autorizzata dal Consiglio regionale su proposta dei Comuni nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita al primo comma del presente articolo. La proposta dovrà tenere conto della consistenza delle domande di assegnazione presentate dai profughi in occasione dei bandi generali e integrativi emanati dai Comuni.

L'aliquota di riserva da destinare ai profughi viene proposta e autorizzata dopo la formazione della graduatoria speciale dei profughi che vengono ivi collocati con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale, e non può eccedere il 15% degli alloggi compresi nei nuovi programmi di intervento.

Per la definizione della qualità di profugo si richiamano le disposizioni della citata legge 763.

ARTICOLO 18

(Subentro nella domanda e nell'assegnazione)

In caso di decesso del concorrente o dell'assegnatario subentrano, rispettivamente nella domanda o nella assegnazione, i componenti del nucleo familiare secondo l'ordine di cui al comma 2 dell'articolo 3.

Possono essere ammessi al subentro nella assegnazione nello stesso ordine di cui al comma precedente anche i componenti non facenti parte del nucleo familiare originario dell'assegnatario, purché autorizzati dall'Ente gestore ad abitare nell'alloggio e sempreché non ricorrano le condizioni per l'annullamento o la decadenza di cui agli articoli 36 e 37.

È altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente gestore, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a due anni, eccezionalmente prorogabile fino ad un massimo di altri due anni, qualora l'assegnatario comprovi l'esistenza di obiettive esigenze di assistenza o di altri seri motivi.

Tale ospitalita' temporanea non ingenera alcun diritto al subentro nell'assegnazione.

In caso di separazione dei coniugi, di scioglimento del matrimonio o 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.

TITOLO II NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ARTICOLO 19 (Programma di mobilita')

Al fine della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonche' dei disagi abitativi di carattere sociale, gli Enti gestori, d'intesa con il Comune, predispongono biennialmente un programma di mobilita' dell'utenza da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota, stabilita fino ad un massimo del 10% di quelli di nuova assegnazione.

Per la formazione del programma di mobilita' gli Enti gestori verificano anche sulla base dei dati dell'anagrafe del patrimonio di edilizia residenziale pubblica lo stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente legge, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo classi di gravita' stabilite in relazione alla composizione e alle caratteristiche socio - economiche dei nuclei familiari. Gli enti gestori possono proporre cambi di alloggio direttamente alla Commissione di cui all'articolo 21.

ARTICOLO 20 (Domanda per la mobilita')

Gli assegnatari interessati al programma di mobilita' possono far domanda agli Enti gestori, indicando, oltre i motivi del cambio di alloggio, la zona o il comune di preferenza.

Le domande degli assegnatari sono inoltrate, entro 60 giorni dal ricevimento, alla Commissione per la mobilita' competente con il parere dell'Ente gestore.

ARTICOLO 21

(Commissione per la mobilita')

Presso ogni Comune e' costituita una commissione per la mobilita' presieduta dal Sindaco o suo delegato, composta:

- da 3 rappresentanti del Comune di cui uno in rappresentanza delle minoranze;
- da 1 rappresentante di ognuno degli enti gestori;
- da 3 rappresentanti designati dalle organizzazioni sindacali dell'utenza.

La Commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio, inserendo, ove accolte, le proposte per la mobilita' formulate dagli Enti gestori ai sensi del secondo comma del precedente articolo 19, tenuto conto in particolare:

- 1) della idoneita' dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per la presenza del nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicaps o di persone comunque affette da gravi disturbi di natura motoria;
- 2) della situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo regionale;
- 3) della necessita' di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura ed assistenza.

La Commissione esprime il proprio parere sugli indirizzi per la gestione del programma di mobilita' di cui all'articolo 22.

La Commissione approva il regolamento per il proprio funzionamento.

Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico del Comune.

ARTICOLO 22

(Gestione della mobilita')

Per la gestione del programma della mobilita' il Comune assume indirizzi, da verificare periodicamente, conformi ai seguenti criteri di massima:

- a) dovra' essere favorita la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere, garantendosi altresì il miglioramento o il mantenimento delle precedenti condizioni abitative;
- b) in sede di prima applicazione della presente normativa sara' data prioritá alle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute da soddisfarsi attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova costruzione; sara' altresì concessa prioritá ai cambi di alloggio degli

- anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli minimi;
- c) non potrà essere concesso il cambio di alloggio agli assegnatari che abbiano perduto i requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione, né a coloro che abbiano violato le norme contrattuali;
 - d) gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, se non utilizzati a tal fine, entro un congruo termine, saranno assegnati sulla base della graduatoria generale;
 - e) dovranno essere predisposte misure, anche finanziarie, che agevolino il cambio di alloggio da parte degli assegnatari.

Gli enti gestori che per grave sottoutilizzazione dell'alloggio, o per altro giustificato motivo, abbiano proposto agli assegnatari ed alla Commissione cambi di alloggio, da questa accolti ma non eseguiti dall'assegnatario, delibereranno la revoca dell'eventuale riduzione del canone goduta dall'assegnatario ovvero l'applicazione di una sanzione pecuniaria di L. 1.000.000.

TITOLO III

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

ARTICOLO 23

(Utilizzazione del canone di locazione)

Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente articolo 2 e' diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione a norma del secondo comma dell'art. 25 della L. 8-8-1977 n. 513, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse incassate pari almeno al 50% dei predetti costi, da destinare:

- a) per gli alloggi assoggettati al regime di cui all'art. 10 del DPR 30-12-1972 n. 1036, ai fini previsti dall'art. 25, comma 3, della L. 8-8-1977 n. 513;
- b) per tutti i rimanenti alloggi assoggettati alla disciplina della presente legge, ai fini di cui alle lettere a), b), c) ed e) dell'art. 25, terzo comma, della L. 8-8-1977 n. 513, sulla base dei programmi annuali comunicati alla Regione entro i sessanta giorni successivi alla approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Ente gestore.

Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo dei medesimi e secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali, ciascuno di mq 14.

ARTICOLO 24

(Elementi per la determinazione del canone)

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

Il reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari e' determinato ai sensi del precedente art. 3, lettera f).

In relazione ai caratteri oggettivi degli alloggi, gli enti gestori definiscono il canone di locazione secondo le disposizioni di cui agli artt. 25, 26, 27, 28, 29 e 30.

ARTICOLO 25

(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 L. 27-7-1978 n. 392, salvo quanto disposto nei successivi articoli.

ARTICOLO 26

(Classe demografica dei Comuni)

In relazione alla classe demografica dei Comuni si applicano i coefficienti stabiliti all'art. 7 della L. 27-7-1978 n. 392.

I Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui al coefficiente f) del citato articolo 17 della L. 27-7-1978 n. 392.

ARTICOLO 27

(Determinazione del canone di locazione)

Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi dell'alloggio, gli Enti gestori applicano il disposto dell'art. 12, primo e secondo comma, della L. 27-7-1978 n. 392.

Per gli effetti di cui alla presente legge, il costo unitario di produzione dell'alloggio e' pari al costo base moltiplicato per i coefficienti indicati nell'art. 23 e applicati secondo le specificazioni contenute nei precedenti articoli.

Il costo base a metro quadrato degli alloggi ERP e' determinato a norma dell'art. 14 della legge 27-7-1978 n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31-12-1975, abbattuto nella misura del 20%.

Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31-12-1975, il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della legge n. 392,

e' abbattuto nella misura del 30%.

Ai fini della determinazione della Regione di cui all'articolo 25, secondo comma, della legge 8-8-1977 n. 513, gli Enti gestori comunicano 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.

A partire dal primo anno successivo all'applicazione dei canoni di cui alla presente legge e in conformita' dei criteri stabiliti dal CIPE, il Consiglio regionale stabilisce le modificazioni delle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire il mantenimento della maggiore entrata del 50% rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinarsi alle finalita' di cui al penultimo comma dell'art. 25 della citata legge n. 513.

Limitatamente ai nuclei familiari che non godono di redditi derivanti da lavoro autonomo ed aventi redditi compresi fra zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta degli stessi, e' ridotto, ove risulti superiore, alla misura del 10% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi.

I canoni di locazione di cui alla presente legge non possono comunque essere inferiori a L. 7.500 mensili o superiori a quelli stabiliti per la locazione degli immobili urbani ad uso abitativo della legge 27-7-1978 n. 392.

ARTICOLO 28

(Calcolo del canone di locazione)

Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli Enti gestori riducono il canone definito ai sensi degli articoli precedenti, alle percentuali sotto indicate, sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario. A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito, con le relative percentuali:

- a) nella misura del 15% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalita' dei lavoratori, aumentato dell'importo di una pensione sociale;
- b1) nella misura del 33% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40%;
- b2) nella misura del 50% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, compreso tra l'importo di cui al precedente punto b1) e il limite di assegnazione;

- b3) nella misura del 70% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, compreso fra il limite del precedente punto b2) e il limite di assegnazione aumentato del 50%;
- c) nella misura del 100% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto b3) fino al limite di decadenza.

ARTICOLO 29

(Aggiornamento del canone di locazione)

Per gli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell'art. 27 e' aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER ed in mancanza di tale provvedimento nella misura del 50% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente ed e' applicata dagli Enti gestori a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo.

Per gli alloggi ultimati prima dell'entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell'articolo citato e' integrato dagli aggiornamenti annuali maturati fino alla data suddetta e calcolati sulla base del 75% delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Detti aggiornamenti annuali sono computati con decorrenza dal 1 agosto 1979 per gli alloggi assegnati in locazione prima dell'entrata in vigore della legge 27-7-1978 n. 392, sulla base della variazione giugno 1979/giugno 1978 dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT. Gli aggiornamenti relativi agli alloggi assegnati in locazione dopo l'entrata in vigore della citata legge 392 sono computati con decorrenza dal 1 agosto dell'anno successivo alla data dell'assegnazione, sulla base del 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT per l'anno precedente.

Relativamente agli alloggi di cui al comma precedente, l'aggiornamento annuale del canone da effettuarsi successivamente all'entrata in vigore della presente legge e' determinato secondo il disposto di cui al primo comma del presente articolo.

ARTICOLO 30

(Collocazione nelle fasce di reddito)

Gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui all'articolo 28 sulla base della documentazione prodotta o degli accertamenti effettuati a norma del successivo articolo 31.

In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge la collocazione ha effetto decorsi sei mesi

dall'entrata in vigore della presente legge, limitatamente all'applicazione del 50% della differenza fra il canone in atto e il canone corrispondente a ciascuna delle fasce di reddito suddette.

Dall'inizio del terzo anno successivo all'entrata in vigore della presente legge, agli assegnatari e' applicato l'intero canone di locazione comprensivo degli aggiornamenti di cui al precedente art. 29, corrispondente alle fasce di reddito in cui gli stessi sono collocati.

Nel caso in cui l'applicazione del canone di cui alla presente legge comporti una diminuzione del canone in atto, il nuovo canone e' applicato dal mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

ARTICOLO 31

(Accertamento periodico del reddito)

La situazione reddituale degli assegnatari e' aggiornata almeno biennialmente dagli enti gestori nei termini e secondo le modalita' di cui all'art. 11 ed alle disposizioni regionali in materia di anagrafe dell'utenza e del patrimonio.

L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione ha effetto dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello per il quale e' stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

L'assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito. La collocazione nella fascia di reddito inferiore e' disposta dall'ente gestore con decorrenza dal mese successivo a quello nel quale e' stata accertata la diminuzione di reddito.

Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta o dichiari un reddito palesemente inattendibile si applica il canone di cui al punto c) del precedente art. 28.

ARTICOLO 32

(Fondo sociale regionale)

Con deliberazione del Consiglio regionale e' costituito il fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori dell'abitazione, destinato agli assegnatari percettori di redditi da pensione minima e sociale, collocati nella fascia A) ai sensi del precedente articolo 28.

La Giunta regionale determina i modi di gestione del fondo sociale secondo gli indirizzi fissati dal Consiglio con la deliberazione suindicata.

Spetta altresì al Consiglio di disciplinare la partecipazione degli enti pubblici diversi dagli IACP al fondo sociale mediante la destinazione di una quota delle entrate loro derivanti dai canoni determinati ai sensi della lettera c) del precedente articolo 28.

ARTICOLO 33

(Morosità nel pagamento del canone)

La morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione 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 avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora.

Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o a grave malattia dell'assegnatario, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grande difficoltà, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

La morosità del pagamento del canone di locazione comporta, salvo il caso di cui al terzo comma, l'applicazione di una indennità di mora del 15% sulle somme dovute.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI

ARTICOLO 34

(Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni)

Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, tenuto conto dei seguenti indirizzi:

- a) per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, l'autogestione sarà espressamente prevista nel contratto di locazione;
- b) per gli alloggi già assegnati, l'autogestione sarà realizzata entro tre anni dalla entrata in vigore della presente legge;
- c) 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;
- d) per l'autogestione relativa alle manutenzioni ordinarie sarà accreditata all'autogestione stessa una quota pari al 30%

della quota di amministrazione;

e) il funzionamento delle autogestioni, con particolare riguardo ai rapporti fra gli assegnatari, sarà regolato conformemente ad un regolamento tipo deliberato dal Consiglio regionale entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sentite le organizzazioni regionali dell'utenza.

ARTICOLO 35

(Alloggi di amministrazione condominiale)

E' fatto divieto agli enti gestori di proseguire, o di iniziare, l'attività di amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente 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 e' autorizzata annualmente dalla Giunta regionale su proposta dell'ente gestore.

Le norme di cui al comma precedente si applicano altresì' agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.

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 compresi il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

TITOLO V

ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

ARTICOLO 36

(Annullamento dell'assegnazione)

L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso di:

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

In presenza di tali condizioni, comunque accertate, il Sindaco, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti

compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'ente gestore.

I termini suindicati sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero nel caso in cui trattasi 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, sentita la Commissione per l'assegnazione.

Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo.

L'annullamento dell'assegnazione nel corso del rapporto di locazione comporta 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 e' soggetta a graduazioni o proroghe.

ARTICOLO 37

(Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi)

Il Sindaco del comune territorialmente competente dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

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

L'atto del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente i trenta giorni, costituisce titolo esecutivo e non e' soggetto a graduazioni o proroghe.

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 53 della legge 5-8-1978 n. 457 e successive integrazioni e modificazioni.

ARTICOLO 38

(Decadenza dall'assegnazione)

La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal sindaco del comune territorialmente competente qualora 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 attivita' illecite;
- 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.

Per l'accertamento di tali condizioni l'ente gestore verifica almeno biennialmente la posizione degli assegnatari.

Per la dichiarazione di decadenza si applicano le disposizioni stabilite per l'annullamento dell'assegnazione.

La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio; il sindaco puo' tuttavia concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'alloggio, ove ne ravvisi la necessita'. Il provvedimento del Sindaco costituisce titolo esecutivo.

Limitatamente agli assegnatari che si trovano nella condizione di cui al punto e) la dichiarazione di decadenza ha effetto previa applicazione delle disposizioni di cui al successivo articolo 39.

ARTICOLO 39

(Decadenza nel caso di superamento del limite di reddito)

La qualita' di assegnatario e' riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione, fino al limite stesso aumentato del 100%. Agli assegnatari per i quali sia accertato il possesso di un reddito superiore al detto limite e' comunicato dall'ente gestore preavviso che la decadenza verra' dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del limite stesso.

Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza sono applicate agli assegnatari interessati le norme della legge 27-7-1978 n. 392, concernenti il regime del canone di locazione.

Gli assegnatari che abbiano ricevuto preavviso di decadenza conseguono, secondo le modalita' definite con deliberazione della Giunta Regionale, il diritto alla prenotazione in via prioritaria di alloggio di nuova costruzione da cedere in proprieta' o in locazione ai sensi delle norme sull'edilizia agevolata o convenzionata da realizzarsi a cura degli IACP e delle imprese.

A tal fine, l'ente gestore, d'intesa con il Comune e sulla base dell'andamento dei preavvisi di decadenza e delle eventuali richieste avanzate dagli assegnatari preavvisati, formula alla Giunta Regionale le proposte per la localizzazione di interventi di edilizia agevolata e trasmette le eventuali richieste degli assegnatari per l'acquisto in proprieta' di alloggi.

L'ente gestore d'intesa con i comuni interessati, gradua i tempi

e le modalita' di esecuzione dei provvedimenti di decadenza da pronunciarsi da parte del comune dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) la decadenza dall'assegnazione e' dichiarata ed eseguita, dopo il 1o accertamento annuale consecutivo, nei confronti degli assegnatari il cui reddito familiare sia pari, o superiore al 50% rispetto al limite di reddito consentito per la conservazione della qualita' di assegnatario;
- b) entro 18 mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono emessi i preavvisi di decadenza nei confronti degli assegnatari che fruiscono di un reddito che superi, dal 25% al 50%, il limite di reddito consentito per la conservazione sulla qualita' di assegnatario, fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei comuni destinatari degli interventi di emergenza ai sensi della legge 26-3-82 n. 94, ai quali si applica il termine di cui al successivo punto c);
- c) entro 24 mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono emessi i preavvisi di decadenza nei confronti degli assegnatari con redditi compresi nel limite consentito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, incrementato fino al 25%.

Trascorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge eventuali ulteriori proroghe dell'esecuzione della dichiarazione di decadenza potranno essere autorizzate dalla Giunta regionale per un periodo massimo di un anno, su motivata richiesta del Comune, d'intesa con l'ente gestore, limitatamente a situazioni di accertata e oggettiva impossibilita' degli assegnatari di disporre di soluzioni abitative alternative, anche precarie.

ARTICOLO 40 (Sanzione amministrativa)

L'assegnatario che non presenti all'ente gestore nei termini stabiliti e comunque non oltre 30 giorni, senza giustificato motivo, la documentazione fiscale e anagrafica richiesta per gli accertamenti previsti dagli articoli 31 e 38, e' assoggettato ad una sanzione pecuniaria di L. 500.000.

Per l'applicazione della sanzione di cui al comma precedente e di quella di cui all'art. 22 si osservano le disposizioni della legge 24-11-1981 n. 689 e le disposizioni regionali di attuazione.

ARTICOLO 41 (Relazione della Giunta regionale)

Trascorsi due anni dalla applicazione della presente legge la Giunta presenta al Consiglio regionale una relazione generale che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria modificazione della legge stessa.