

Legge regionale 04 maggio 1989, n.25

R. n. 78/83 - Disciplina per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione del canone sociale

<TITOLO INIZIALE>

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

(Oggetto)

1. 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)

1. 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 Province 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.

2. 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 proprieta' di Enti Pubblici Previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- d) di servizio e cioe' quelli per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione; a tali alloggi si applica comunque il titolo III e IV, il comma 2/bis dell'art. 39 e l'art. 40 della presente legge.

3. Possono essere altresì esclusi, con atto deliberativo dell'Ente Pubblico proprietario, quegli alloggi debitamente individuati 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.

4. L'esclusione e' autorizzata dalla Giunta Regionale.

5. Sono altresì soggetti alla disciplina della presente legge le case parcheggio ed i ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per i quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie e standards abitativi adeguati.

ARTICOLO 3

(Bandi di concorso)

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

2. Due o più Comuni possono stabilire che l'ambito di efficacia della graduatoria ai fini dell'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 predisposta dalla Commissione di cui al successivo art. 8 mediante integrazione, anche previo sorteggio, delle graduatorie definitive di ciascun Comune.

3. La Regione può disporre localizzazioni intercomunali; in tal caso le assegnazioni degli alloggi saranno effettuate dal Comune destinatario delle localizzazioni in base ad un'unica graduatoria, predisposta dalla Commissione di cui al successivo art. 8, con le modalità stabilite al comma precedente.

4. Alla predisposizione della graduatoria unica provvede la Commissione che ha formulato la graduatoria relativa al Comune dove sono localizzati gli alloggi da assegnare.

5. I bandi di concorso devono essere emanati, almeno biennialmente, alla data del 1° maggio.

6. 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.

7. I comuni devono assicurare la massima pubblicità dei bandi con le opportune forme, tra cui:

- affissione di manifesti nelle sedi decentrate, nelle bacheche delle sedi centrali delle aziende con più di 100 dipendenti, nelle sedi delle ATER, degli Enti pubblici e delle Unità sanitarie locali, nelle sedi dei sindacati dei lavoratori e delle associazioni dell'inquinamento;
- pubblicazione di avviso sui quotidiani e radiogiornali di maggiore ascolto e diffusione locale, nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti;
- trasmissione di copia del bando di concorso e della delibera di approvazione alla Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi

- competente per territorio;
- trasmissione di copia del bando di concorso al Ministero degli esteri, per l'invio alle rappresentanze diplomatiche e consolari;
 - trasmissione del bando di concorso alle varie associazioni di invalidi e handicappati.

ARTICOLO 4

(Contenuto del bando di concorso)

1. Il bando di concorso deve indicare in particolare:

- a) i requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica prescritti dal successivo art. 5;
- 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.

2. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda e' prorogato di 60 giorni per i residenti nell'area europea, di 90 giorni per i residenti nei paesi extra europei.

3. La Giunta Regionale, delibera lo schema tipo di bando di concorso ed il modulo tipo di domanda, la cui utilizzazione e' obbligatoria per tutti i Comuni.

ARTICOLO 5

(Requisiti per concorrere all'assegnazione)

1. 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. I cittadini di stati membri della Comunita' Economica Europea che risiedono in Italia, vi svolgono attivita' di lavoro subordinato o di lavoro autonomo e versano nelle condizioni soggettive ed oggettive previste dalla presente legge, sono equiparati rispettivamente ai lavori dipendenti e ai lavoratori autonomi cittadini italiani, ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 maggio 1987 e del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 28 ottobre 1988;
- 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 produttivi 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 ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale la superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre sia non inferiore a 30 mq per 1 persona, non inferiore a 45 mq per 2 persone, non inferiore a 55 mq per 3 persone, non inferiore a 65 mq per 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 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', la cui quota di 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 e' determinato secondo le modalita' stabilite dalla citata Legge 392, applicando i seguenti parametri:

1) superficie corrispondente allo standard abitativo regionale, per tale intendendosi la superficie convenzionale complessiva, ossia la superficie utile, cosi' come definita alla precedente lettera c), aumentata del 20% degli spazi accessori e di servizio, come dal seguente elenco:

- Sup. 30 mq + 6 mq = 36 per 1 persona
- Sup. 45 mq + 9 mq = 54 per 2 persone
- Sup. 55 mq + 11 mq = 66 per 3 persone
- Sup. 65 mq + 13 mq = 78 per 4 persone
- Sup. 75 mq + 15 mq = 90 per 5 persone
- Sup. 95 mq + 19 mq = 114 per 6 persone

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 al parametro 1,00 per tutti i Comuni;

6) coefficiente di vetusta' corrispondente al parametro 0,85;

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

- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da Enti Pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno; ovvero, non essere assegnatari
in locazione di un alloggio soggetto alla disciplina della presente legge che risulti adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare ai sensi della lettera c) del presente articolo;
- f) reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare non superiore al limite per l'accesso all'edilizia sovvenzionata vigente alla data di pubblicazione del bando di concorso, e determinato ai sensi dell'art. 21 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni.
Il reddito complessivo convenzionale di riferimento per l'applicazione di tutte le norme della presente legge è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari.
Ai fini di tale determinazione sono equiparati ai figli a carico gli altri soggetti che risultino essere a carico ai sensi del punto 3 di II comma, art. 15, del DPR 29 settembre 1973, n. 597 e successive modificazioni.
Nel caso di nuclei familiari non ancora formati alla data di pubblicazione del bando di concorso il reddito annuo complessivo convenzionale è costituito dalla somma dei redditi imponibili relativi all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari.
- 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.

2. 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 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 2 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.

3. La disposizione di cui al comma precedente non si applica ai figli conviventi coniugati ovvero alle nuove coppie formatesi prima della consegna degli alloggi che partecipano in modo autonomo al bando.

4. 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 dell'assegnazione e debbono sempre permanere in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 39 per il requisito relativo al reddito.

5. 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.

6. Il limite di reddito di cui al 1° comma lettera f), può essere aggiornato entro il 31 dicembre di ogni anno con deliberazione 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. Contestualmente il Consiglio regionale provvederà ad aggiornare la classe di reddito ai fini della attribuzione del punteggio di cui al punto a1) dell'articolo 9 della presente legge.

ARTICOLO 6

(Presentazione delle domande)

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

- a) la cittadinanza nonché la residenza del concorrente ed il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- b) la composizione del nucleo familiare determinata ai sensi dell'art. 5, secondo comma, o ai sensi dell'art. 5, terzo comma, con i dati anagrafici, di lavoro e di reddito di ciascun componente;
- c) il reddito complessivo del nucleo familiare di cui al

- precedente punto b);
- d) l'ubicazione, la consistenza ed il proprietario dell'alloggio occupato;
 - e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione di punteggi e della formazione della graduatoria;
 - f) il luogo in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

2. Il concorrente deve dichiarare nei modi previsti dall'art. 4 della legge 4 gennaio 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) e h) dell'art. 5.

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

ARTICOLO 7

(Istruttoria delle domande)

1. Il Comune che ha indetto il bando procede alla istruttoria delle domande dei concorrenti, provvedendo alla attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda.

2. Il Comune, qualora riscontri che il reddito al primo comma, lettera f) dell'articolo 5, dichiarato ai fini fiscali, sia inferiore a quello fondamentale attribuite 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 da' comunicazione dettagliata alla Commissione di cui l'articolo 8.

3. Le domande, con i rispettivi punteggi provvisoriamente 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.

4. Il termine suddetto e' aumentato a 90 giorni per bandi di concorso relativi ad ambiti territoriali con popolazione residente superiore a 150 mila abitanti.

5. Il Consiglio regionale potra' escludere dalla localizzazione dei futuri interventi di finanziamento i Comuni che ritardino, senza giustificato motivo, gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

6. I Presidenti delle Commissioni di cui all'articolo 8, inviano entro il 31 dicembre di ogni anno al Presidente della Giunta regionale una relazione sullo stato di funzionamento di tali organi e sul rispetto dei tempi previsti dal presente articolo e dall'art. 10.

ARTICOLO 8

(Commissioni per la formazione della graduatoria)

1. La graduatoria di assegnazione e' formata da una Commissione provinciale, nominata con decreto del Presidente della Giunta regionale presso ogni Amministrazione provinciale, salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Nella provincia di Firenze sono istituite due commissioni, l'una con sede presso l'Associazione intercomunale Pratese, competente per la formazione delle graduatorie relative ai Comuni di Prato, Cantagallo, Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Vaiano e Vernio; l'altra con sede presso l'Amministrazione provinciale di Firenze, competente per la formazione delle graduatorie dei restanti comuni della provincia. La norma di cui al presente comma ha effetto fino all'istituzione della provincia di Prato.
3. 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 del TAR;
 - b) il Presidente della Provincia o suo delegato per le commissioni nominate presso le amministrazioni provinciali; il Presidente della Associazione intercomunale per la Commissione nominata presso l'AI pratese;
 - c) quattro rappresentanti designati congiuntamente dalle organizzazioni sindacali degli assegnatari piu' rappresentative a livello nazionale;
 - d) 1 rappresentante degli Enti Gestori del patrimonio pubblico o suo delegato;
 - e) tre rappresentanti del comune nel quale si trovano gli alloggi da assegnare, designati dal consiglio comunale in modo che sia assicurata la presenza della minoranza.
4. La Commissione e' regolarmente costituita quando siano nominati almeno 5 componenti, oltre al Presidente. Il Vice Presidente viene eletto dai soli componenti fissi della Commissione e tra di loro.
5. Per la validita' delle deliberazioni e' necessaria la presenza della meta' piu' uno dei componenti in carica della commissione. In caso di parita' di voti prevale quello del presidente della seduta.
6. Il Presidente e gli altri componenti restano in carica cinque anni e possono essere riconfermati solo per il successivo quinquennio.
7. La Commissione si avvale di un Ufficio di Segreteria composto

da almeno tre componenti, fra cui il Segretario, il quale è scelto, sentiti i Comuni, con deliberazione dell'Amministrazione provinciale,

o dell'Associazione intercomunale di Prato per quella Commissione, fra il personale con qualifica non inferiore a quella di funzionario, in servizio presso la Provincia, i Comuni, le Associazioni intercomunali e l'ATER interessati. Il dipendente individuato ai sensi del presente comma è assegnato alla Segreteria della Commissione, previo comando da parte dell'ente di appartenenza se scelto fra il personale dei Comuni, delle Associazioni intercomunali e dell'ATER.

8. Alla spesa per il funzionamento della Commissione e della Segreteria provvede l'Amministrazione Provinciale, la quale cura la successiva ripartizione e riscossione degli oneri sostenuti, a carico dei Comuni direttamente interessati dalle graduatorie approvate dalla Commissione proporzionalmente al numero degli abitanti risultanti dall'ultimo censimento.

9. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza nonché il rimborso delle spese di viaggio nella misura stabilita per i componenti del Consiglio provinciale.

10. La spesa prevista dal comma precedente è assunta a carico della Regione. La liquidazione delle indennità è fatta trimestralmente dalla giunta regionale sulla base di appositi prospetti sottoscritti dal presidente e dal segretario della commissione.

ARTICOLO 9

(Punteggi di selezione delle domande)

1. Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi e criteri di priorità.

2. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni oggettive e soggettive del concorrente e del suo nucleo familiare. I criteri di priorità sono stabiliti in relazione alla gravità del bisogno abitativo.

3. Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi sono le seguenti:

a) condizioni soggettive:

a1) reddito pro - capite del nucleo familiare, determinato con le modalità di cui al primo comma, lettera f), dell'art. 5:

non superiore all'importo annuo di una pensione sociale per persona: punti 2;

non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1;

- a2) richiedente che abbia superato il 60o anno di eta' alla data di scadenza del bando, a condizione che viva solo, o in due, anche con eventuali minori a carico, o maggiorenni handicappati (come definiti al punto a4) del presente articolo): punti 1;
- a3) famiglie con anzianita' di formazione non superiore a due anni alla data di scadenza del bando e famiglie la cui costituzione e' prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data, salva la revoca dell'assegnazione qualora la costituzione non avvenga entro il termine suddetto: punti 1.
- Il punteggio e' attribuibile a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 350 anno di eta' e soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario, o comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;
- a4) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorita' competenti (ai fini della attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacita' lavorativa superiore a 2/3): punti 1; nel caso che nel nucleo familiare siano presenti due, o piu' componenti affetti da handicap di cui al presente punto, si attribuiscono punti 2;
- a5) nuclei familiari che rientrino in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi): punti 1;
- a6) canone di locazione riferito all'anno di produzione del reddito, che incida per oltre il 30% sul reddito familiare determinato ai sensi del precedente art. lett. f) e da certificare mediante contratto di locazione registrato o documentazioni equipollenti da cui risulti data certa: punti 1;
- a7) richiedenti in condizioni di pendolarita': punti 1 (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;
- a8) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da cinque persone ed oltre: punti 1;

b) condizioni oggettive:

- b1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorita' competente, esistente da almeno due anni alla data del bando, dovuta a:
- b1.1) abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione: punti 5;
- b1.2) appartamento avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo se in presenza di nucleo familiare con componente handicappato grave (non per ragioni di senilita') non deambulante: punti 1;
- b1.3) abitazione in alloggio procurato a titolo precario

dall'assistenza pubblica da certificare mediante deliberazione dell'Ente concedente, punti 3.

Agli effetti della presente legge si intende improprio l'alloggio costituito da: baracche, stalle grotte, caverne, sotterranei, soffitte, garages, cantine, dormitori pubblici, scuole, pensioni, alberghi, istituti di soccorso o ricovero, e comunque ogni altra unita' immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilita' con la destinazione ad abitazione.

I punteggi di cui ai precedenti punti b1.1), b1.2) e b1.3) non sono tra loro cumulabili;

b1.4) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o piu' nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unita': punti 2.

La condizione del biennio non e' richiesta quando la sistemazione precaria di cui ai precedenti punti b1.1), b1.2) e b1.3) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamita' o di imminente pericolo, riconosciuto dalla autorita' competente, o da provvedimento esecutivo di sfratto;

b2) situazione di disagio abitativo alla data del bando, dovuta ad abitazione in alloggio sovraffollato in rapporto ai vani utili sotto il profilo igienico - sanitario:

- due persone a vano utile: punti 1;
- oltre due persone a vano utile: punti 2;
- oltre tre persone a vano utile: punti 3.

Agli effetti della presente Legge per vano utile si intendono tutti i vani dell'alloggio, esclusa la cucina, quando la stessa risulta inferiore a mq 14, e i servizi, cosi' come definiti dal DM 5 luglio 1975.

Le condizioni di punteggio di cui ai precedenti punti b1.3) e b2) non sono fra loro cumulabili;

b3) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, salvo i casi di concorrenti che risultano da sentenza occupati senza titolo a seguito del decesso del conduttore, 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 4.

Ulteriori punti 1 vengono attribuiti al richiedente al quale sia stato notificato preavviso di sfratto a norma dell'articolo 608 cpc, o sia stata notificata dalla competente autorita' la data di esecuzione di ordinanza di sgombero, o del rilascio dell'alloggio di servizio. Tale punteggio puo' essere attribuito in presenza di tali condizioni, dal momento della pubblicazione del bando fino alla scadenza dei termini delle opposizioni, di cui al 4o

comma dell'articolo 10 della presente legge.

Il punteggio di cui al presente comma e' attribuito anche a richiedenti che risultino coabitanti in uno stesso alloggio con altro distinto nucleo familiare, nei cui confronti sia stato emesso provvedimento esecutivo di sfratto, a condizione che la data di inizio della coabitazione risulti precedente a quella dell'inizio della procedura di rilascio dell'alloggio.

La condizione sub b3) non e' cumulabile con la condizione sub b1.1);

b4)

b4.1) assoluta antigienicit  dell'alloggio (ritenendosi tale quello sprovvisto di tutti i servizi igienico - sanitari, o di allacciamento a reti o impianti di fornitura di acqua potabile, o che sia posto al piano terreno o seminterrato e con umidit  permanente causata da capillarit  diffusa ineliminabile se non con straordinari interventi manutentivi) da certificarsi dall'organo competente dell'USL: punti 2;

b4.2) antigienicit  relativa dell'alloggio (ritenendosi tale quello provvisto di servizi consistenti in solo WC e lavabo) da certificarsi dall'organo competente dell'USL: punti 2.

La condizione di cui al punto b4.1) non e' cumulabile con la condizione di cui al punto b4.2).

Dopo la formulazione della graduatoria definitiva, il Presidente della Commissione di cui al precedente art. 8 trasmette l'elenco dei casi in cui sia stato attribuito il punteggio di cui ai punti b1.1) e b4.1) per alloggio di propriet  di privati, al Comune competente per territorio ed al Prefetto della Provincia, per i provvedimenti

di competenza di cui

all'art. 54 della L. 22 ottobre 1971, 865

4. Gli appartenenti ai gruppi sociali individuati ai precedenti punti a2) e a3) del presente articolo, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, dovranno essere collocati di ufficio in una graduatoria speciale con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, al fine della piu' agevole individuazione dei beneficiari della quota di alloggi riservati, di superficie non superiore a mq 45.

5. A favore di tali categorie e' riservata un'aliquota dell'80% di tutti gli alloggi di superficie non superiore a 45 mq da assegnare, fermo restando l'obbligo di garantire agli anziani una percentuale non inferiore al 70% degli alloggi riservati.

6. Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche indicate nel comma precedente e non assegnati alle categorie speciali cui sono prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la

graduatoria generale.

7. Nell'ambito dei provvedimenti regionali di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata sono determinate le quote minime di alloggio da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario delle domande delle citate categorie speciali.

8. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo art. 17.

ARTICOLO 10

(Formazione della graduatoria)

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

2. 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, e' pubblicata per 30 giorni consecutivi, negli albi pretori dei Comuni, i quali assicurano le piu' opportune forme di informazione.

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

4. Entro 45 giorni dalla data di inizio della 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 gia' acquisiti oppure allegati al ricorso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione dell'opposizione.

4/bis. Sono valutabili i documenti pervenuti entro i termini del ricorso purché relativi a condizioni soggettive o oggettive possedute alla data di pubblicazione del bando e dichiarate nella domanda.

E' altresì valutabile il provvedimento esecutivo di sfratto di cui all'art. 9 terzo comma, lett. B3), intervenuto dopo la presentazione della domanda e prima della decorrenza del termine stabilito per il ricorso.

5. 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.

6. La graduatoria e' pubblicata con le stesse formalita' stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

7. 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 dall'art. 12 della presente legge.

8. 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 dai successivi artt. 19 e 22.

ARTICOLO 11

(Accertamento del reddito)

1. Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui al primo comma, lettera f) del precedente articolo 5, nonche' della relativa determinazione, la Commissione nel caso di inattendibilita' dei dati indicati nella dichiarazione fiscale ovvero in caso di mancanza della dichiarazione medesima, provvede alla eventuale formale audizione del soggetto interessato, richiede atto notorio giurato del richiedente relativo ai propri redditi, e provvede alla obbligatoria segnalazione agli uffici finanziari dello Stato, suffragata dagli elementi comunicati dal Comune ai sensi del precedente art. 7.

2. Qualora entro 30 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)

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

2. Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate almeno biennialmente, mediante bandi dell'anno di riferimento e indetti con le modalita' di cui al precedente art. 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.

3. Decorsi quattro anni dalla data di pubblicazione del bando, generale o integrativo, al quale ha partecipato, il concorrente e' tenuto, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria, a presentare nuova domanda, a fronte del bando immediatamente successivo, con le procedure e le modalita' dallo stesso previste.

4. E' facolta' del Comune, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento delle graduatorie mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessita' di ripresentare ogni 4 anni la domanda.

5. 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)

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto, in base alla graduatoria definitiva, e tenendo conto della superficie di ciascun alloggio in relazione alla consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario, e' disposta con provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente.

2. 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'.

3. Non possono comunque essere assegnati alloggi la cui superficie abitabile, cosi' come definitiva dal precedente art. 5, comma c), sia superiore ai seguenti standard abitativi:

- a) 45 mq per nuclei di 1 o 2 persone;
- b) 65 mq per nuclei di 3 persone;
- c) mq per nuclei da 4 persone ed oltre;

4. Ove esistano alloggi di superficie superiore a mq 95, questi spettano in ogni caso a nuclei familiari composti da 6 persone ed oltre. La deroga alla disciplina del presente articolo e' ammessa solo ed unicamente qualora in tutta la graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati a tali standards abitativi.

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

6. 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.

7. Il Sindaco comunica alla Commissione di cui all'art. 8 i nominativi dei nuovi assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. La Commissione provvede d'ufficio alla cancellazione degli stessi dalla graduatoria. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 14

(Verifica in sede di assegnazione degli alloggi)

1. Prima di provvedere all'assegnazione, il Sindaco verifica la permanenza dei requisiti di cui all'art. 5.

2. Eventuale mutamento delle condizioni soggettive ed oggettive dei concorrenti, fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, sempreche' permangano i requisiti eccezione fatta per il punteggio relativo alla eventuale nuova sistemazione abitativa adeguata in altro alloggio. Ove si accerti la mancanza di alcuni dei requisiti o la presenza di una nuova sistemazione abitativa adeguata in altro alloggio del concorrente, il Sindaco trasmette la documentazione alla Commissione di cui all'art. 8, la quale, nei 20 giorni successivi procede alla esclusione del concorrente dalla graduatoria, dandone comunicazione all'interessato, o alla cancellazione dei punteggi relativi alle mutate condizioni oggettive relative alla nuova sistemazione abitativa. In tal caso la Commissione procedera' alle corrispondenti modifiche alla graduatoria, previa effettuazione di nuovo sorteggio, se necessario, tra i concorrenti in condizione di parita' di punteggio.

ARTICOLO 15

(Scelta e consegna degli alloggi)

1. Esauriti gli adempimenti di cui all'art. 14 il Sindaco comunica tempestivamente l'atto di assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata, ed all'Ente Gestore degli alloggi.

2. La scelta degli alloggi, da effettuarsi soltanto nell'ambito di quelli la cui superficie utile abitabile corrisponde alle classi di nucleo familiare, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3, e' compiuta dagli assegnatari, o da persona all'uopo delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

3. In caso di mancanza di presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

4. Ai nuclei familiari in presenza di handicappati, ai quali sia stato riconosciuto il punteggio di cui alla lettera a4) dell'art. 9, collocati utilmente in graduatoria, deve essere garantita la priorit  di scelta, nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente, degli alloggi collocati al piano terreno, nonch  degli alloggi realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto disposto dall'art. 17 del DPR 27 aprile 1978, n. 384 e dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13.

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

6. 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.

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

8. L'Ente Gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione con lettera raccomandata dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.

9. 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 Sindaco a seguito di motivata istanza.

10. L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione.

11. La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata del fatto che puo' giustificarla, con la fissazione di un termine non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, e' pronunciata dal Sindaco con propria ordinanza secondo le modalita' previste dagli artt. 36 e 38 e sentito il parere della Commissione di cui all'art. 8, e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

12. Una volta emanato il provvedimento in questione, la Commissione provvedera' ad escludere dalla graduatoria l'interessato.

13. I termini suindicati sono raddoppiati se si tratti di

lavoratori emigrati all'estero.

14. 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 e' soggetto a graduazioni o proroghe.

15. Qualora entro sei mesi dalla data di comunicazione dell'Ente Gestore di cui al secondo comma dell'art. 13, l'Ente Gestore stesso non sia stato messo dal Comune nella condizione di consegnare l'alloggio, verra' contabilizzata a carico del Comune, un'indennita' pari all'importo del corrispondente canone di locazione determinato ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 16

(Contratto di locazione)

1. I contratti di locazione degli alloggi disciplinati dalla presente legge dovranno essere predisposti in conformita' al contratto tipo approvato dalla Giunta regionale, con deliberazione n. 2380 del 11 marzo 1985, in attuazione dell'art. 16 della LR 14 dicembre 1983, n. 78.

ARTICOLO 17

(Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

1. Ogni anno, il Consiglio regionale puo' riservare, su richiesta dei Comuni interessati, un'aliquota non superiore al 25% degli alloggi da assegnare annualmente per ciascun ambito territoriale, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, quali:

- a) sfratti;
- b) sgombero di unita' abitative di proprieta' pubblica;
- c) trasferimento di appartenenti alle forze dell'ordine;
- d) trasferimento di appartenenti alle forze armate;
- e) sistemazione di profughi.

2. Gli appartenenti ai gruppi destinatari delle riserve di cui al punto a) e e) del comma precedente, oltre ad essere iscritti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in una graduatoria speciale, al fine della piu' agevole individuazione dei beneficiari delle quote di alloggi riservati. Per la definizione della qualita' di profugo, si richiamano le disposizioni di cui alla legge 26 dicembre 1981, n. 763.

3. Gli assegnatari degli alloggi riservati alla categoria del punto b) del primo comma del presente articolo sono individuati dal Consiglio Comunale mediante un apposito elenco che verra' trasmesso alla Commissione di cui all'art. 8 per la verifica del possesso dei requisiti obbligatori prescritti dall'art. 5.

4. Gli assegnatari degli alloggi riservati alle categorie di cui al punto c) e d) del 1o comma del presente articolo sono individuati mediante bando speciale riservato agli appartenenti alle forze armate ed alle forze dell'ordine trasferiti, da emanare con le procedure di cui alla presente legge, ed attraverso la formulazione da parte della Commissione di cui all'art. 8, di una apposita graduatoria speciale.

5. 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.

6. Non è ammessa altra forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme, salvo nel caso di dichiarazione di pubblica calamità, dichiarata dagli Organi di protezione civile.

7. Eventuali riserve di alloggi stabilite in virtù di leggi nazionali operano in detrazione dell'aliquota prevista dal 1o comma del presente articolo.

8. Sono ammesse sistemazioni provvisorie in alloggi pubblici, per un periodo massimo di 2 anni, non rinnovabili, a favore degli appartenenti alla categoria b) che non abbiano requisiti soggettivi per diventare assegnatari.

ARTICOLO 18

(Subentro nella domanda e nell'assegnazione)

1. In caso di decesso del concorrente o dell'assegnatario subentrano, rispettivamente nella domanda o nella assegnazione, i componenti del nucleo familiare alla data del decesso secondo l'ordine di cui al 2o comma dell'art. 5.

2. È ammessa, previa autorizzazione dell'Ente Gestore, l'ospitalità temporanea di componenti facenti parte del nucleo familiare dell'assegnatario o 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 verificati dall'Ente Gestore.

3. Ove non pervenga risposta dall'Ente Gestore entro novanta giorni dalla data di domanda, la richiesta si intende accolta.

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

5. In caso di separazione dei coniugi, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del medesimo, o di separazione di conviventi more uxorio dimostrate nelle forme

di legge, l'Ente Gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.

6. 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')

1. Al fine della eliminazione delle condizioni di sotto - utilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, gli Enti Gestori, di intesa con il Comune predispongono biennialmente il programma di mobilita' dell'utenza da effettuarsi attraverso il cambio degli alloggi assegnati, mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di un'aliquota, stabilita dai Comuni interessati, fino ad un massimo del 10% di quelli di nuova costruzione.

2. 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'art. 21.

3. Per la individuazione delle situazioni di disagio abitativo di carattere sociale e per la formazione della graduatoria di cui al successivo articolo 21, i Comuni pubblicheranno biennialmente un bando di concorso riservato agli assegnatari di ERP secondo lo schema unico predisposto dalla Giunta regionale con propria deliberazione, 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.

ARTICOLO 20 (Domande di mobilita')

1. Gli assegnatari interessati al programma di mobilita' presenteranno domanda agli Enti Gestori, indicando, oltre i motivi del cambio di alloggio, la zona o il Comune di preferenza.
2. Le domande degli assegnatari sono inoltrate, debitamente istruite dall'Ente Gestore, entro sessanta giorni dalla scadenza del bando alla Commissione per la mobilita' competente.

ARTICOLO 21 (Commissione per la mobilita')

1. Presso ogni Comune e' costituita una Commissione per la mobilita' presieduta dal Sindaco, o suo delegato, e' composta:
 - da 3 rappresentanti del Comune di cui uno in rappresentanza delle minoranze;
 - da 1 rappresentante dell'ATER;
 - da 3 rappresentanti designati dalle organizzazioni sindacali dell'utenza.
2. La Commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio, inserendo, ove raccolte, le proposte per la mobilita' formulate dagli Enti Gestori ai sensi del precedente art. 19.
3. La Commissione esprime il proprio parere sugli indirizzi per la gestione del programma di mobilita' di cui all'art. 22.
4. La Commissione approva il regolamento per il proprio funzionamento.
5. Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico del Comune.

ARTICOLO 22 (Gestione della mobilita')

1. 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) dovra' essere data prioritarieta' alle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute da soddisfarsi attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova

- costruzione; sarà altresì concessa priorità 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 e 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.

2. Gli Enti Gestori che per grave sottoutilizzazione dell'alloggio, o per altro giustificato motivo, abbiano proposto alla Commissione cambi di alloggi, 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. 1.000.000.000.

TITOLO III

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

ARTICOLO 23

(L'utilizzazione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente art. 2 è diretto a compensare 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 agosto 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 destinati al regime di cui all'art. 10 del DPR 30 dicembre 1972, n. 1036, ai fini previsti dall'art. 25, 3o comma, della L. 8 agosto 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, 3o comma, della L. 8 agosto 1977, n. 513, sulla base dei programmi annuali comunicati alla Regione entro 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Ente Gestore.

2. 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)

1. 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 convenzionale del nucleo familiare degli assegnatari.
2. Il reddito complessivo convenzionale dei nuclei familiari degli assegnatari e' determinato ai sensi del precedente art. 5, lettera f).
3. In relazione ai caratteri oggettivi degli alloggi gli Enti Gestori definiscono il canone di locazione secondo le disposizioni di cui agli art. 25, 26, 27, 28, 29 e 30.

ARTICOLO 25

(Caratteri oggettivi degli alloggi)

1. I caratteri oggettivi dell'alloggio e i coefficienti ad essi relativi sono quelli espressi dagli art. 13, compresi il quinto e sesto comma in quanto vigenti. 16, 18, 19, 20 e 21 della L. 27 luglio 1978 n. 392, salvo quanto disposto nei successivi articoli.

ARTICOLO 26

(Classe demografica dei Comuni)

1. In relazione alla classe demografica dei Comuni si applicano i coefficienti stabiliti dall'art. 17 della L. 27 luglio 1978, n. 392.
2. 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 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 27

(Determinazione del canone di locazione)

1. 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 luglio 1978, n. 392.
2. Il costo base a metro quadrato degli alloggi ERP e' determinato a norma dell'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975, abbattuto nella misura del 10%.
3. Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di

produzione stabilito annualmente ai sensi dell'art. 22 della Legge 392 e' abbattuto nella misura del 20%.

4. 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 nei precedenti art. 25 e 26, ed applicati secondo le specificazioni ivi contenute.

5. Ai fini della determinazione della Regione di cui dell'art. 25, secondo comma, della L. 8 agosto 1977, n. 513, gli Enti Gestori comunicano alla Regione stessa a percentuale di eccedenza delle entrate per i canoni di locazione rispetto all'ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi.

6. 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.

7. Limitatamente ai nuclei familiari che godono solo ed esclusivamente di redditi derivanti da lavoro dipendente o assimilati, ed aventi redditi complessivi convenzionali compresi fra 0 e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta degli stessi assegnatari, e' ridotto, ove risulti superiore, alla misura del 10% del reddito complessivo convenzionale annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi. L'adeguamento sara' applicato dal mese successivo alla richiesta corredata dai documenti comprovanti il diritto alla riduzione del canone.

8. 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 dalla L. 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 28

(Calcolo del canone di locazione)

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli Enti Gestori riducono il canone, definito ai sensi degli articoli precedenti, alle percentuali sottoindicate.

2. A tal fine il canone e' fissato nelle seguenti percentuali in relazione alle fasce di reddito degli assegnatari:

a) nella misura del 15% agli assegnatari con reddito annuo complessivo effettivo del nucleo familiare, derivante

- esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori, aumentato dall'importo di una pensione sociale;
- b1) nella misura del 33% agli assegnatari con reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40%;
 - b2) nella misura del 50% agli assegnatari con reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare, compreso fra l'importo di cui al precedente punto b1) e il limite di assegnazione;
 - b3) nella misura del 70% agli assegnatari con reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare, compreso fra il limite del precedente punto b2) ed il limite di assegnazione aumentato del 50%;
 - c) della misura del 100% agli assegnatari con reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto b3) fino al limite di decadenza.

3. Il limite di assegnazione di cui al comma precedente, punti b1), b2), b3), e c), è quello vigente al momento dell'accertamento periodico del reddito di cui al successivo art. 31.

4. Eventuali indennità diverse dal canone di locazione non possono comunque essere inferiori all'importo del corrispondente canone di locazione determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ARTICOLO 29

(Aggiornamento del canone di locazione)

1. Il canone definito a norma dell'art. 27 è incrementato della variazione accertata dall'IDSTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, calcolata ai sensi dell'art. 29 della LR 14 dicembre 1983, n. 78 ed applicata al momento dell'entrata in vigore della presente legge.

2. Il canone definito ai sensi del comma precedente è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER o, in mancanza, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice di cui al primo comma, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento è applicato dagli enti gestori a decorrere dal mese di agosto.

ARTICOLO 30

(Collocazione nelle fasce di reddito)

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

2. Gli assegnatari il cui reddito familiare complessivo e' comprensivo di uno o piu' redditi di lavoro autonomo, sono collocati di ufficio nella fascia b2 di cui all'art. 28.

3. Tali assegnatari possono richiedere di essere inquadrati nelle fasce precedenti, presentando atto notorio giurato circa la situazione reddituale complessiva dell'anno di riferimento.

ARTICOLO 31

(Accertamento periodico del reddito)

1. La situazione degli assegnatari e' aggiornata tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente.

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

3. L'assegnatario ha diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore, qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito.

4. 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, e comunque non oltre 90 giorni dal ricevimento della richiesta dell'assegnatario.

5. Qualora l'assegnatario non produca immotivamente la documentazione richiesta nei termini, o dichiari un reddito palesemente inattendibile, si applica un canone convenzionale di importo pari a quello previsto dall'art. 39, comma 2/bis, e si applica la relativa procedura di decadenza.

6. Nel caso in cui la documentazione richiesta venga presentata successivamente ai termini prescritti, dimostrando gravi e giustificati motivi che hanno determinato tale ritardo, il canone verra' ricalcolato dal 1o gennaio secondo la effettiva condizione dell'assegnatario.

ARTICOLO 32

(Fondo sociale regionale)

E' istituito un fondo sociale per il reintegro parziale 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 dell'art. 28.

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

3. Spetta altresì al Consiglio di disciplinare la partecipazione degli Enti pubblici proprietari di patrimonio edilizio pubblico al fondo sociale, mediante la destinazione di una quota delle entrate loro derivanti dai canoni determinati ai sensi dell' art. 39.

ARTICOLO 33

(Morosità del pagamento del canone)

1. La morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e' causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.

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

3. Non e' causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione, o a grave malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grande difficoltà, accertata dall'Ente Gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

4. La morosità del pagamento del canone di locazione, salvo il caso di cui al terzo comma, comporta l'applicazione di una penale del 15% sulle somme dovute dopo venti giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento.

TITOLO IV

DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI

ARTICOLO 34

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

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

- a) per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, l'autogestione sara' espressamente prevista nel contratto di locazione;
- b) per gli alloggi gia' assegnati, l'autogestione sara' realizzata entro 18 mesi 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, è disciplinato conformemente al regolamento tipo approvato dal Consiglio regionale. Resta in vigore, fino alla sua modifica o sostituzione, il regolamento tipo approvato dal Consiglio regionale in attuazione dell'art. 34 della LR 14 dicembre 1983, n- 78.

ARTICOLO 35

(Alloggi di amministrazione condominiale)

1. È 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 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 del riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Giunta regionale su proposta dell'Ente gestore.

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

3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il 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. 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.

2. 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 massimo di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'Ente Gestore. I termini suddetti sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

3. Il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione o dichiara che non sussistono motivi di procedere, entro i successivi trenta giorni, sentita la Commissione per l'assegnazione. Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo e viene trasmesso alla Commissione per la cancellazione dalla graduatoria dell'interessato.

4. 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 ai 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

(Occupazione e cessioni illegali degli alloggi)

1. Il sindaco del Comune territorialmente competente dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo od illegalmente ceduti ad altri dagli assegnatari.

2.

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

3. L'atto del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio, non eccedente 30 giorni, costituisce titolo esecutivo e non e' soggetto a graduazioni o proroghe.

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

ARTICOLO 38

(Decadenza dall'assegnazione)

1. 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 in corso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attivita' illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo

- quanto indicato alla successiva lettera e) ed all'articolo 39;
- e) fruisca di un reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza;
 - f) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano gravi e giustificati motivi;
 - g) non abbia occupato stabilmente l'alloggio assegnato, entro i termini di cui all'art. 15.

2. Per l'accertamento di tali condizioni l'Ente Gestore verifica obbligatoriamente, almeno biennialmente, la posizione degli assegnatari.

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

4. Nei casi previsti dal presente articolo, una volta emanato il provvedimento di decadenza, la Commissione di cui all'art. 8 provvede a cancellare dalla graduatoria l'assegnatario.

5. La decadenza dall'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.

6. 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 all'art. 39.

ARTICOLO 39

(Decadenza nel caso di superamento del limite di reddito)

1. La qualita' di assegnatario e' riconosciuta anche a colui che nel caso del rapporto superi il limite del reddito convenzionale aumentato del 100%. Agli assegnatari, per i quali sia accertato il possesso di un reddito superiore al detto limite, e' comunicato dall'Ente Gestore il preavviso che la decadenza verra' dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del reddito convenzionale.

2. L'assegnatario che abbia ricevuto il preavviso di cui al primo comma ed il cui reddito si sia stabilizzato per oltre due anni al di sopra del limite di decadenza, puo' chiedere all'ente gestore di occupare l'abitazione a titolo di locazione ai sensi dell'art. 22, 13o e 14o comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513. In tal caso la locazione e' regolata dalle norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

2/bis. In ogni caso di superamento del reddito di cui al primo

comma, il canone di locazione e' calcolato, a decorrere dal mese successivo all'accertamento, a norma della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

3. Agli assegnatari di cui ai commi precedenti, qualora conseguano successivamente redditi inferiori a quelli di cui al primo comma, e' applicato, a domanda e con decorrenza dal mese successivo alla presentazione della stessa, il ripristino del rapporto precedente, con riguardo sia alla misura del canone sia alle altre condizioni della locazione.

4. Gli assegnatari che abbiano ricevuto preavviso di decadenza conseguono, secondo le modalita' definite con deliberazione della Giunta regionale, il diritto alla assegnazione in via prioritaria di alloggio di nuova costruzione o di recupero, da cedere in proprieta' o in locazione, realizzati ai sensi delle vigenti norme sull'edilizia agevolata e convenzionata da ATER Comuni e Imprese.

5. 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.

ARTICOLO 40

(Sanzione amministrativa)

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

2. 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 novembre 1981, n. 689

ARTICOLO 41

(Relazione della Giunta regionale)

1. Ogni due anni la Giunta presenta al Consiglio regionale una relazione generale che consenta di valutare tutti gli effetti della presente legge ai fini di ogni necessaria modificazione della legge stessa.

ARTICOLO 42

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri di spesa derivanti dall'art. 8 si fa fronte, a decorrere dal 1990, con legge di bilancio utilizzando i fondi che

saranno stanziati sul capitolo corrispondente al capitolo 720 del bilancio 1989.

2. Agli oneri di spesa derivanti dall'art. 32, si fa fronte per l'anno 1989 con lo stanziamento del capitolo 13400, e per gli anni successivi con legge di bilancio.

ARTICOLO 43

(Disposizioni transitorie e finali)

1. In sede di prima applicazione della presente legge i Comuni dovranno emanare il bando di concorso generale in data 1 gennaio 1990. Il primo dei bandi di concorso integrativi, di cui al 2o comma dell'art. 12, e' emanato il 1o maggio 1991.

2. Fino all'approvazione della graduatoria definitiva, relativa ai nuovi bandi generali di cui al comma precedente, gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

2/bis. Le commissioni nominate ai sensi dell'art. 8 della LR 14 dicembre 1983, n. 78, restano in carica fino all'approvazione della graduatoria definitiva dei bandi di concorso in fase di espletamento alla data di entrata in vigore della presente legge e comunque non oltre il 31 dicembre 1989. Le nuove commissioni previste dalla presente legge sono nominate, in sede di prima applicazione, entro la stessa data ed entrano in carica dal 1 gennaio 1990.

3. Gli Enti Gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi degli alloggi di ERP occupati senza titolo, sempre nel rispetto di quanto previsto all'articolo 13, 3o comma.

4. La regolarizzazione del rapporto locativo e' subordinata:

- a) al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare almeno dal 31 dicembre 1988;
- b) al recupero da parte dell'Ente Gestore di tutti i canoni e spese dovute, a decorrere dalla data di occupazione senza titolo;
- c) al possesso dei requisiti di cui all'articolo 5, accertato dalla Commissione di cui all'art. 8, alla data di entrata in vigore della presente legge ed al momento della regolarizzazione;
- d) alla circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad assegnatario gia' individuato.

5. Per tutte le ipotesi nelle quali il rapporto non sia regolarizzabile, e per le occupazioni verificatesi successivamente alla data di cui al punto a) del presente articolo, continuano ad applicarsi le normative di cui all'articolo 5, lettera h), ed all'articolo 37.

ARTICOLO 44

(Abrogazione)

1. La LR 14 dicembre 1983, n. 8 e' abrogata.