

DISEGNO DI LEGGE

" NORME PER L'ASSEGNAZIONE E LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE
DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ".

Esaminato dalla Commissione nella seduta del 6.6.1984. Parere favorevole
con emendamenti.

Relatore: Onofrio VESSIA.

- Relazione
- d.d.l. con a fronte testo degli emendamenti

Luglio , 1984.

R E L A Z I O N E

Signor Presidente, colleghi Consiglieri,

il disegno di legge che ci accingiamo a discutere segna certamente uno dei momenti più significativi della nostra iniziativa legislativa per le novità riformatrici che introduce nell'ordinamento, per la rilevanza sociale delle questioni che regola, per la qualità dei soggetti che vengono chiamati a partecipare alle politiche dell'edilizia residenziale pubblica. Ci pare pertanto di non esagerare se affermiamo che la legge verrà a costituire il primo e fondamentale elemento portante del quadro legislativo che dovremo definire attorno al problema della casa.

Risulta quindi giustificato il tempo intercorso dall'adozione del progetto da parte della Giunta regionale. Ampia infatti è stata la discussione in Commissione attraversando ripetuti incontri e confronti con gli amministratori degli IACP e con i responsabili di tutte le organizzazioni sindacali dell'utenza presenti nel territorio pugliese. Crediamo pertanto di aver licenziato un testo che può porsi come il massimo punto di equilibrio e di convergenza tra i diversi interessi che i vari soggetti esprimono.

Prima però di entrare nel merito del disegno di legge, ci pare utile arricchire la discussione con alcune considerazioni di carattere generale.

Abbiamo già detto che la legge costituisce uno degli elementi - certamente significativo - di un'organica politica della casa.

L'intervento pubblico per la casa, infatti, nell'attuale quadro legislativo statale e regionale viene esercitato in varie forme, generalmente regolate da leggi diverse emanate in tempi diversi. Ciò ha portato ad una marcata segmentazione della politica della casa che appare oggi più che mai settorializzata e contraddittoria, non solo tra comparto privato e comparto pubblico, ma all'interno del comparto pubblico tra le varie forme di intervento (sovvenzionata, agevolata, convenzionata) non comuni-

canti tra loro in quanto facenti capo ad interlocutori diversi (gli IACP, Regioni, Comuni) ciascuno con logiche e finalità distinte.

Ricordiamo poi che esistono altri aspetti a rendere più che mai contraddittorio il quadro. Cominciando infatti dai dati del censimento che ha messo in luce una distribuzione territoriale non corrispondente alla domanda dell'utenza ed uno sviluppo distorto dell'attività edilizia privata, considerando ancora il forte deficit nelle aree metropolitane e tenendo conto degli attuali livelli dei costi di costruzione, non è errato affermare che una parte rilevante della popolazione (valutata intorno al 40%) vive in condizioni di assoluta precarietà e di mancanza di prospettive abitative sicure.

Il punto di partenza giusto è quindi oggi quello di offrire a ciascun cittadino sprovvisto di alloggio una offerta corrispondente al suo livello di reddito, mediante opportune integrazioni anche totale nei casi di redditi minimi.

Provando su tale base a tracciare i lineamenti di una politica generale della casa, a nostro parere l'azione pubblica deve pertanto articolarsi sulle seguenti direttrici:

- 1) Aumento degli interventi di nuova costruzione e di recupero; diretti, tesi all'ampliamento della quota di alloggi di proprietà pubblica da dare in locazione ed indiretti, tesi alla formazione ed al mantenimento di una quota privata da dare anch'essa in locazione;
- 2) Aumento degli interventi diretti ed indiretti tesi alla formazione ed all'ampliamento della quota in proprietà;
- 3) Interventi di carattere sociale tesi ad integrare il reddito delle famiglie che altrimenti non potrebbero permettersi la disponibilità di un alloggio in proprietà o in fitto. Tale integrazione potrà avvenire o in modo diretto, come avviene oggi per l'edilizia agevolata o indiretta attraverso l'applicazione dei fitti sociali nell'edilizia residenziale pubblica.

Per dare tuttavia concreta attuazione a tali politiche occorrono precise condizioni, le più importanti delle quali vogliamo di seguito richiamare.

In primo luogo la rapida formazione ed approvazione del Piano regionale della casa. Occorre infatti avere ben chiari, dopo accurate indagini, quale deve essere il riparto tra le varie quote di cui abbiamo parlato sopra e come distribuire territorialmente gli interventi. Un programma tarato su un arco breve di tempo perchè concordiamo con quanti affermano che il problema casa è problema di emergenza, da avviare a soluzione in breve tempo per poter poi passare più decisamente ai temi più ampi della qualità urbana e della ristrutturazione urbanistica delle nostre città e del territorio in generale.

Il piano ci pare utile soprattutto oggi anche per andare oltre alla logica degli interventi stralcio straordinari avviati dall'art. 10 della l.r. 17 aprile 1984, n. 17, di cui comunque condividiamo il concetto di emergenza che lo ispira. Tuttavia senza un'adeguata griglia in cui incastrare i vari interventi, l'esito di essi può dare distorsioni e accrescere le contraddizioni. Ci pare pure necessario uscire subito dalle indicazioni generali fornite dalle varie ricerche che la Regione finora ha commissionato, per affrontare in Consiglio, nel vivo di una discussione di cui non potranno non essere reali interlocutori i Comuni, le associazioni cooperativistiche, il sistema delle imprese e del credito, le rappresentanze dell'utenza, i veri nodi della questione casa e fissare precisi obiettivi fisici e finanziari in consonanza con gli obiettivi del piano di sviluppo. Un piano quindi che piuttosto chiameremmo un vero e proprio progetto-casa, di rapida fattibilità.

Il secondo problema che vogliamo porre è quello dei soggetti istituzionali. Una politica unica della domanda e dell'offerta deve essere necessariamente gestita da un unico soggetto che noi individuiamo nel Comune. Anche con la legge in argomento, come vedremo tra breve, è il Comune a svolgere tutte le funzioni relative alla domanda ed all'offerta. Riteniamo che questo ruolo vada ampliato ed esteso a tutte le altre politiche della casa, introducendo con decisione nelle leggi di settore i momenti di delega.

Terzo ed ultimo problema che intendiamo richiamare è quello relativo alle risorse.

Non c'è dubbio infatti che al soddisfacimento del vasto fabbisogno pregresso e di quello futuro è oggi destinata una parte assolutamente insufficiente delle risorse nazionali e regionali. A nostro parere occorre oggi richiedere con forza una svolta decisiva per il loro ampliamento, richiedendo al Governo nazionale e, per quanto ci riguarda, decidendo una significativa redistribuzione tra i settori di intervento.

Sono note al proposito le richieste che provengono da vasti ambienti e che sono impennate tutte sul principio che nel settore della casa vengano impegnate almeno tutte le risorse derivanti dalle imposizioni fiscali sulla casa stessa, oggi dirottate invece in gran parte su altri settori.

Ma non basta! Occorre pure, a parere nostro, avviare una politica del credito di tipo selettivo (risparmio casa, ecc. ecc.) tale cioè da premiare gli investimenti anche privati in alloggi.

Bisogna infatti rifuggire da due pericoli!

Il primo è quello di essere tentati di risolvere il problema del deficit delle gestioni del patrimonio di edilizia residenziale pubblica aumentando la pressione sull'inquilinato. Spesso si parla di canoni sociali irrisori e insostenibili. Tuttavia da ricerche fatte è emerso che, in generale, l'incidenza del canone sociale sul reddito degli assegnatari di un alloggio di E.R.P. corrispondente ad una agevolazione indiretta inferiore alle agevolazioni che sono assicurate ai beneficiari di edilizia agevolata.

Torneremo sul punto più avanti parlando del titolo della legge riguardante il canone sociale.

L'altro effetto che bisogna scongiurare è che si accresca sempre di più la fascia di cittadini in posizioni di reddito tale che non potendo affrontare gli oneri dell'edilizia agevolata, senza sobbarcarsi a penalizzazioni di altri consumi, ivi inclusi quelli indispensabili, sono costretti a premere sull'edilizia pubblica ovvero si trovano virtualmente esclusi da ogni beneficio.

La contraddizione è pesante perchè in genere si tratta della fascia che con il pagamento dei contributi Gescal sostiene in gran parte la costruzione degli alloggi pubblici.

Di un'altra fascia bisogna poi parlare, di quelli cioè che con redditi medi non godono attualmente di alcuna agevolazione ma al tempo stesso non possono accedere al mercato dato l'alto prezzo di vendita degli alloggi privati.

Qual'è una possibile soluzione di tali problemi?

Non c'è dubbio che una delle cause delle distorsioni che abbiamo richiamato deriva dalla manovra sui limiti massimi di mutuo e sui tassi agevolati fin qui condotta dal Governo. Infatti in tutti questi anni all'aumentare dei costi di costruzione e dei tassi di interesse non ha fatto riscontro un adeguamento congruo dei suddetti parametri, con la conseguenza appunto di rendere anche l'agevolata sempre più onerosa^e per molti insostenibile.

In conclusione si pone un problema di ampliamento delle risorse ma anche una diversa manovra dei parametri.

Richiamati alcuni problemi generali, possiamo ora meglio comprendere alcune scelte fatte all'interno della legge in discussione.

Ricordiamo che con il D.P.R. n. 616 del 24/7/1977 è stato completato il trasferimento alle Regioni delle funzioni relative all'edilizia residenziale pubblica mentre allo Stato venivano conservate le funzioni di programmazione degli investimenti e di ripartizione delle risorse fra le Regioni.

Lo Stato si è riservato inoltre il potere di definire i criteri generali per l'assegnazione e la fissazione dei canoni, affidando i relativi compiti, con la legge n. 457/78, al CIPE che a sua volta ha provveduto, dopo tre anni di ritardo, con delibera del 19/11/1981.

Alla Regione spetta ora il compito di elaborare la normativa operativa adeguandola alla nostra realtà territoriale. Dobbiamo tuttavia subito ricordare le riserve espresse dalle Regioni sulla delibera CIPE.- Essa infatti - fu a suo tempo rilevato - si caratterizzava per un eccesso di normativa che complicava più che snellire l'elaborazione dei provvedimenti regionali nè introduceva elementi di chiarezza sulla competenza nella suddivisione dei compiti tra l'ente assegnante (Comune) e gli enti gestori.

Considerato infine che manca ancora - come diremo meglio in seguito - il provvedimento di riforma delle strutture operanti nel settore dell'E.R.P., il quadro normativo nazionale si presenta oggi con il carattere di una tale rigidità che ~~ha pesantemente condizionato~~ l'elaborazione della legge regionale. ne è risultata pesantemente condizionata.

La Regione avrebbe dovuto legiferare in sei mesi. Un termine molto stretto, data la rilevanza e la complessità dell'argomento. Infatti solo nel giugno 82 il coordinamento delle Regioni è riuscito a varare un progetto guida - frutto di mesi di incontro e di lavoro - mentre le prime leggi regionali sono state approvate in questi ultimi mesi in corso.

Il disegno di legge pugliese si è sostanzialmente attenuto ai vincoli della delibera CIPE ed all'impianto generale del progetto guida delle Regioni. Abbiamo tuttavia fatto ogni sforzo, cogliendo gli utili suggerimenti forniti nel corso delle audizioni, di introdurre alcuni elementi specifici della nostra realtà e di precisare meglio le competenze dei soggetti interessati.

La discussione ed i vari confronti, come ho già detto, sono avvenuti nel segno della ricerca dell'unità e della convergenza. Tuttavia su alcuni punti le posizioni sono rimaste distinte per motivi che intendiamo richiamare nel corso dell'illustrazione dei singoli articoli.

La legge si articola su sei titoli rispettivamente riguardanti:

Titolo I - Ambito di applicazione

Titolo II - Assegnazione alloggi

Titolo III - Canoni alloggi edilizia residenziale pubblica

Titolo IV - Gestione ed autogestione alloggi

Titolo V - Mobilità

Titolo VI - Norme finali

Nel primo titolo (art. 1) si compie la prima scelta fondamentale della legge, che è quella di unificare e sottoporre alla stessa normativa tutto il patrimonio pubblico di edilizia abitativa, qualunque sia l'ente proprietario.

La scelta è significativa se viene posta in relazione alle successive norme che individuano nel Comune l'ente unico ad esercitare le funzioni dell'assegnazione, delle revoche, della mobilità ecc. ecc..

Sul punto non è stato possibile accogliere la richiesta delle associazioni dell'utenza di sottoporre completamente alla stessa normativa anche gli alloggi realizzati con la legge 25/80. Non c'è dubbio che il principio dell'unificazione viene limitato; tuttavia non è sembrato possibile superare un espresso vincolo inserito al riguardo nella legge n. 25/80 stessa.

Nel secondo titolo (Assegnazione alloggi - artt. 2 e 23) vengono disciplinati i requisiti per l'assegnazione, i bandi di concorso, la formazione delle graduatorie, i relativi punteggi, le forme dell'assegnazione, la decadenza ed alcune norme transitorie .

Gli elementi di novità rispetto al passato consistono essenzialmente in un più esclusivo ruolo del Comune nell'esercizio di tali funzioni ed in una sistemazione più organica delle procedure nelle quali la trasparenza e limpidezza degli atti siano la maggiore garanzia di una gestione sana ed efficiente.

Sappiamo tutti infatti, vere o false che siano, le voci che corrono comunemente su tali argomenti!

Più in dettaglio, ricordiamo che il bando, comunale o intercomunale, viene emesso dal Comune in conformità alle direttive emanate dalla Regione in sede di localizzazione degli interventi costruttivi; la preistruttoria delle domande viene eseguita dal Comune o dai Comuni interessati attraverso proprie strutture operative; la graduatoria definitiva, di validità quadriennale e almeno biennialmente aggiornata, viene approvata da un'apposita commissione; il Sindaco, d'intesa con gli enti gestori, emana tutti gli atti per la scelta dell'alloggio, per l'assegnazione, per la decadenza ecc. ecc..

Oltre al ruolo del Comune, gli elementi più significativi di novità riguardano in primo luogo il numero e la composizione delle Commissioni alloggi.

Per quanto riguarda il numero si è stati attenti a garantire che la Commissione possa arrivare all'approvazione delle graduatorie in tempi rapidi. Si è pertanto deciso che tale numero e la competenza territoriale di ciascun comune venga stabilita dalla Giunta in relazione alla prevedibile entità delle domande.

Sulla composizione delle commissioni ed in particolar modo sulle rappresentanze delle associazioni sindacali degli inquilini c'è da registrare una divergenza di vedute all'interno delle organizzazioni stesse. La Commissione si è espressa a favore delle rappresentanze più significative a livello nazionale. Tuttavia rimette al Consiglio ogni più definitiva determinazione.

Più laboriosa è stata la discussione intorno ai punteggi. Sul punto si sono contrapposte due visioni concettuali e politiche diverse. Da una parte infatti, e per ragioni di ordine sociale validissime, si è teso a privilegiare le condizioni soggettive (reddito, sovraffollamento, famiglia numerosa, portatori di handicaps ecc. ecc.); dall'altra parte e per motivi altrettanto validi, si è inteso privilegiare le condizioni oggettive (sfratti, sgomberi, abitazioni malsane, pubbliche calamità ecc. ecc.).

La Commissione ha trovato sul punto una posizione quasi paritaria (condizioni soggettive punti max 10, oggettive max 8), individuando

inoltre due condizioni aggiuntive (pendolarità ed incidenza sul reddito, ciascuno punti 1).

Sull'accertamento del reddito (punto chiave di tutta la legge) la Commissione ha ascoltato con interesse le proposte avanzate dalle rappresentanze sindacali, ivi compresa quella del cosiddetto "reddito presunto", ma non ha potuto discostarsi dalle indicazioni date dalla delibera CIPE e riportate nel disegno della Giunta.

Altre norme significative del titolo che stiamo illustrando sono quelle che disciplinano, nella fase di avvio della presente legge, la decadenza per superamento del reddito limite (per la quale si è ritenuto necessario prolungare i tempi di attuazione) nonché la regolarizzazione dei rapporti locativi nei confronti di chi occupa l'alloggio senza titolo. A questo proposito è stata ritenuta breve l'occupazione pregressa di appena dodici mesi.

E' da rilevare infine, negli articoli che stiamo illustrando, il potere concesso al Comune attraverso gli alloggi di riserva (max 25%), di poter prontamente intervenire in caso di calamità o di grave tensione sociale. Aspetto, questo, che ci pare fortemente innovativo e che mette in grado il Comune di poter esercitare, con strumenti concreti ed efficaci, quel ruolo di amministratore della comunità da tutti auspicato.

Nel titolo secondo (artt. 22-36) si disciplina la determinazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e dei relativi abbattimenti in funzione del reddito degli assegnatari.

Abbiamo già richiamato in premessa i concetti principali sul tema, ribadendo che una posizione corretta, sotto ogni profilo sociale politico ed economico, è quella della incidenza del canone sul reddito. La delibera CIPE viceversa obbliga comunque a riferirsi alla legge n. 382/78 sull'equo canone, determinando evidenti difficoltà di raccordo con la situazione reale degli alloggi E.R.P..

Si è unanimemente considerato infatti che l'agganciamento dei fitti sociali all'equo canone non è accettabile anche per questioni di principio in quanto la politica degli investimenti pubblici non può in alcun modo essere legata agli stessi criteri che regolano gli investimenti

privati e quindi alla legge n. 392 che viceversa risponde a logiche che sono oggettivamente diverse.

Cominciando dal costo base dell'ERP che oggettivamente è più basso di quello dell'edilizia privata (minor costo delle aree, maggiori dimensioni degli interventi, basso livello delle rifiniture ecc. ecc.) rivisitando i parametri della 392 (ubicazione, altezza piano, vetustà ecc. ecc.) che non sono oggetto - in pratica - di libera scelta degli assegnatari premuti dal bisogno, non è difficile scorgere le contraddizioni di cui si è detto. Non appare nemmeno superfluo poi ricordare la vasta fascia di evasione della legge sull'equo canone per temere la paradossale conclusione che tale legge trovi reale applicazione solo nell'ambito dell'edilizia pubblica.

Il documento delle regioni prima e il disegno di legge regionale hanno attenuato questi aspetti discutibili. La Commissione ha ulteriormente modificato il meccanismo, anche sulla base delle normative entrate frattempo in vigore presso le altre regioni.

Il concetto base è quello di riferirsi ai costi reali di realizzazione degli interventi E.R.P. regionali applicando poi parametri moltiplicatori più adeguati alle finalità dell'edilizia pubblica.

Tuttavia da calcoli sommari fatti risulta comunque che l'incidenza per le fasce di reddito più alte (pari al limite di assegnazione) verrebbe ad aggirarsi sul 20% mentre è noto che una percentuale ottimale dovrebbe aggirarsi intorno al 7-8%. La Commissione si è posta quindi con attenzione il problema di una gradualità di applicazione dei nuovi canoni, in un arco di tempo almeno biennale, per non creare nell'utenza un impatto pesante.

Un'altra ragione ha consigliato attenzione verso la gradualità. Il nuovo sistema di ricalcolo attraverso i parametri della 392 presuppone che gli enti gestori (gli IACP in primo luogo) predispongano per ogni alloggio la scheda tecnica (misura delle superfici, calcolo della superficie convenzionale, determinazione dei parametri ecc. ecc.) nonchè l'accertamento dei redditi di ogni assegnatario.

E' ben chiaro da questo cenno come il concreto avvio della legge comporti uno sforzo operativo difficilmente sostenibile dalle attuali strutture *a meno* che - come è stato richiesto dai Presidenti degli IACP - non si ponga mano alla riforma degli IACP potenziandone le strutture.

La graduazione ha spinto la Commissione ad affrontare il problema connesso del deficit degli IACP e della necessità di provvedere subito ad una politica di risanamento finanziario.

Vogliamo ricordare le polemiche in atto tra associazioni degli inquilini ed alcuni IACP circa *gli* aumenti dei canoni deliberati autonomamente dagli istituti in attesa della presente legge. Polemiche che hanno dato corso anche a contenzioso davanti alla magistratura penale ed amministrativa.

La Commissione non ha ritenuto suo compito entrare nel merito; tuttavia ha accolto parzialmente la richiesta rivolta dagli IACP di una norma transitoria per un elevamento provvisorio degli attuali canoni, in limiti contenuti, inserendola però nel corpo generale della legge (in luogo di un articolo unico separato) e così legittimandola. Per il pregresso la legge demanda al confronto tra la Giunta e le associazioni dell'utenza ogni determinazione.

Tornando comunque sul punto principale della questione riaffermiamo il principio che il canone sociale non può essere una variabile indipendente dal reddito, utilizzata per quadrare i bilanci degli IACP; si verrebbe infatti così a far gravare su chi paga la vasta fascia della evasione. E ciò è manifestamente ingiusto! Bisogna pertanto quadrare i bilanci, certamente, ma a carico di una fiscalità complessiva nel quadro di un'amministrazione risanata.

Per tutto questo insieme di ragioni la Commissione ha ritenuto necessario aggiungere nel testo di legge che comunque l'incidenza del canone sul reddito non può superare il 10%. Misura questa che ci è sembrata in questo momento equa a comprendere le diverse ragioni che abbiamo fin qui esposte.

Vogliamo infine ricordare, per quanto attiene al titolo che stiamo illustrando, che la legge istituisce il fondo sociale. Innovazione di grande valore che la Commissione ha inteso rendere più efficace proponendo che al fondo contribuisca anche la Regione con propri finanziamenti.

Il quarto titolo (artt. 37-40) del disegno di legge tratta e disciplina i problemi dell'autogestione.

Il tema è di estremo interesse perchè tende a valorizzare un rapporto responsabile e partecipato tra l'ente gestore e gli enti degli alloggi che è condizione indispensabile per un nuovo modo di gestire il patrimonio pubblico. Si tratta quindi di norme che, al di là della loro portata giuridica ed amministrativa, esprimono un preciso indirizzo di valore politico e sociale.

Anche su questo tema la Commissione ha dovuto trovare un punto di equilibrio tra le varie opinioni.

Cogliendo le richieste delle associazioni sindacali ha posto maggior cura agli strumenti della promozione (minore rigidità nella fase di avvio della norma, maggiore accreditamento della quota relativa alle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria ecc. ecc.). Tuttavia si è ritenuto necessario fissare l'obbligo che per gli alloggi costruiti dopo l'entrata in vigore della presente legge l'autogestione è obbligatoria.

Appare comunque indispensabile vigilare su questo obiettivo perchè il decentramento e la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione condominiale degli immobili consentiranno, nell'ambito della più volte auspicata riforma degli IACP, di alleggerire gli enti gestori dai compiti gravosissimi riguardanti la gestione dei servizi accessori all'abitazione, ed indirizzare l'attività degli enti stessi sui compiti di maggiore rilevanza quale la conservazione del patrimonio pubblico, i nuovi interventi costruttivi, il controllo.

Il quinto titolo (artt. 41-44) disciplina la mobilità dell'utenza, attraverso l'introduzione del "programma di mobilità" che tenga conto delle condizioni abitative degli alloggi, delle condizioni soggettive

degli utenti che li abitano, della quantità di alloggi disponibili per il cambio ed anche dei programmi di risanamento e di ristrutturazione del patrimonio. Obiettivi devono essere la eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione, di sovraffollamento, di disagio abitativo o di carattere sociale; in uno la migliore utilizzazione, anche a scopo produttivo, del patrimonio residenziale pubblico.

In questo quadro è sembrato più giusto configurare la mobilità come attività di competenza del Comune, per il suo ruolo primario che esso ha in ordine al problema casa.

La Commissione a questo riguardo ha introdotto nel testo che propone due modifiche rispetto al disegno di legge. E' stata eliminata la mobilità forzata, confidando piuttosto sull'opera di sensibilizzazione e di promozione da parte del Comune e dell'ente gestore e garantendo al tempo stesso attraverso il fondo sociale un sostegno alle spese di trasferimento; è stata infine unificata la commissione della mobilità con la commissione assegnazione per un'esigenza di semplificazione delle strutture e per concentrare in tale commissione tutte le funzioni riguardanti l'uso del patrimonio E.R.P..

Negli ultimi due articoli del titolo sesto (norme finali) si è voluto stabilire un raccordo informativo tra comuni ed enti gestori per una maggiore efficacia delle attività rispettive e tra Giunta regionale e Consiglio per una valutazione generale, trascorsi due anni, sugli effetti prodotti dalla legge.

Vogliamo infine ricordare ^{etc} in tutti i momenti più significativi della decisione e della programmazione previsti dalla legge, è stata garantita la partecipazione dell'utenza attraverso la presenza delle sue rappresentanze.

Affidiamo ora il disegno di legge alla decisione sovrana di questo Consiglio ed al suo successivo iter di approvazione.

Vogliamo però concludere ricordando due problemi, affrontare i quali diviene oggi indispensabile se vogliamo predisporre gli strumenti idonei all'avvio della legge.

Il primo problema riguarda l'anagrafe dell'utenza. La Regione si è già dotata dell'apposita legge (l.r. 4 marzo 1984, n. 12 "Formazione e gestione di un sistema informativo nel settore dell'edilizia residenziale pubblica"); occorre però accelerarne l'esecuzione, superando eventuali difficoltà e ritardi oggi esistenti.

Il secondo problema è di portata più ampia ed è fuori in gran parte della competenza regionale. Intendiamo riferirci alla riforma degli IACP, che più volte abbiamo richiamato durante la presente esposizione e che costituisce oggi un'esigenza avvertita da tutti. Lo stesso documento delle Regioni già citato conclude mettendo al centro dell'attenzione questo problema.

La riforma degli IACP - afferma infatti - diviene oggi la condizione indispensabile per rendere davvero incisive le innovazioni ed i miglioramenti individuati con la legge in discussione e costituisce "il primo importante passo in direzione di un nuovo assetto dell'edilizia residenziale pubblica che veda l'assunzione da parte del Comune del ruolo decisionale, sulla base di strutture operative agili ed efficienti al servizio degli enti locali.

Noi ci associamo a tale auspicio ed invitiamo tutto il Consiglio ad impegnarsi in tale direzione.

Luglio, 1984.

Onofrio Vessia

DISEGNO DI LEGGE

(Testo della Giunta)

(Testo proposto dalla Commissione)

"NORME PER L'ASSEGNAZIONE E LA DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA".

Titolo I

AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1

(Ambito di applicazione)

1. Le norme della presente legge, emanate in conformità ai criteri fissati dal CIPE con deliberazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 384 del 19.12.81, si applicano a tutti gli alloggi comunque di proprietà e/o in gestione di enti pubblici, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, delle Regioni o Provincie o dei Comuni, acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, nonchè acquisiti per lasciti, per donazioni, eredità ecc. salvo che per la loro acquisizione siano previste clausole particolari.

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 non attuati da enti pubblici;

...di proprietà o ...

.., se realizzati...

,...ovvero acquistati,...

...donazioni o eredità...

c) di servizio e cioè quelli per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione.

..come tali definiti per legge;

d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purchè non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione.

3. La Giunta regionale riconosce anche in base a specifica deliberazione dell'ente proprietario, che edifici, parti di edifici e/o alloggi di cui al primo comma, hanno caratteristiche o destinazioni che non si prestino alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, può escluderli dall'applicazione della normativa prevista dalla presente legge fissando nel contempo altra apposita normativa.

3. Possono altresì essere esclusi, su richiesta motivata dell'ente pubblico proprietario e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il parere del Comune, quegli alloggi che, per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche della tipologia costruttiva o della utenza insediata o per particolari caratteri di pregio storico-artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica. Per tali alloggi l'autorizzazione regionale stabilisce le modalità di destinazione nonché la misura del canone, che non può essere inferiore a quella determinata ai sensi della presente legge.

4. Le presenti norme si applicano, altresì, agli alloggi siti in case parcheggio, ricoveri provvisori, immobili vari, purchè riconosciuti possedere condizioni abitative adeguate, e comunque ai medesimi non appena siano cessate le cause dello uso contingente o iniziale per i quali sono stati utilizzati, e semprechè posseggono condizioni abitative adeguate.

..non appena

.. abbiano ..

Titolo II

ASSEGNAZIONE ALLOGGI

Art. 2

(Requisiti per l'assegnazione)

1. Può conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica:

a) chi abbia la cittadinanza italiana
Il cittadino straniero è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali;

..ha..

b) chi abbia la residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;

..ha..

c) chi non sia titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso; si considera adeguato l'alloggio la cui superficie determinata ai sensi della legge 392/73 art. 13 terzo comma, trasformata in vani convenzionali di mq 14 si composta di un numero di vani pari a quello dei componenti il nucleo familiare.

..è..

è adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi del terzo comma dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia non inferiore ai 40 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore ai 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre.

d) chi non sia titolare di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo,

..è..

determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso.

Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite dalla citata legge 392, e con i seguenti parametri:

1) superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: tale superficie viene convenzionalmente definita pari alla superficie utile (su) più il 25% delle superfici non residenziali (snr);

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

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

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

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

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

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

.. legge 27 luglio 1978, n. 392,

1) superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: superficie convenzionale complessiva (superficie utile + 25 per cento per aree accessorie e di servizio) pari a:

40 mq + 10 mq = mq 50 per 1-2 persone;

60 mq + 15 mq = mq 75 per 3-4 persone;

75 mq + 19 mq = mq 94 per 5 persone;

95 mq + 24 mq = mq 119 per 6 persone ed oltre;

(Testo della Giunta)

5 (Testo proposto dalla Commissione)

e) chi non abbia ottenuto l'assegnazione immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o l'attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, semprechè l'alloggio non sia inutilizzabile perito senza dar luogo al risarcimento del danno;

.. ha ..

f) chi fruisca di un 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 n. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

.. fruisce ..

Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari.

5 agosto 1978, n. 457 ..

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

E' fatta salva la facoltà della Regione di adeguare il limite di reddito di cui alla presente lettera, qualora il CER ed il CIPE non vi provvedono ai sensi dell'art. 3, lettera o, della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 13 della legge 15 febbraio 1980, n. 25. Tale facoltà viene esercitata, trascorsi diciotto mesi dall'ultima revisione sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT;

g) chi non abbia ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice.

.. ha ..

2. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi.

3. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purchè la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

4. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza sia istituita da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso; sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale; siano inseriti nello stato di famiglia; producano idonea documentazione a cura del Comune.

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

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.

.. terzo grado, gli affini fino al secondo grado,

.. concorso e ..

.. materiale e purchè i componenti ..

.. famiglia e ..

.. rilasciata dal Comune.

6. Il Consiglio regionale, in sede di localizzazione degli interventi, può stabilire particolari requisiti aggiuntivi per l'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità ovvero in relazione a peculiari esigenze locali.

(Testo della Giunta)

7

Art. 3

(Bando di concorso)

1. Alla assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune in cui si trovano gli alloggi.

2. Il concorso riguarda l'assegnazione di alloggi per singoli comuni o per ambiti territoriali sovracomunali, in conformità con le direttive emanate dalla Regione in relazione ai provvedimenti di localizzazione, degli interventi costruttivi.

3. Il bando di concorso finalizzato alla formulazione di graduatorie generali permanenti per ambiti comunali o sovracomunali, viene predisposto ed indetto, sulla base delle indicazioni di legge, anche con eventuali indicazioni da parte della Giunta regionale, del comune ove si trovano gli alloggi, viene pubblicato, contemporaneamente e per almeno 15 giorni consecutivi, mediante affissione di manifesti, nell'albo pretorio e nelle sedi di decentramento comunale dei comuni interessati e nella sede dell'istituto autonomo case popolari competente per territorio in un luogo aperto al pubblico.

può inoltre esserne data pubblicità in altri modi e forme ritenuti opportuni e necessari ai fini della massima divulgazione.

5. Gli interessati all'assegnazione possono partecipare ad una sola assegnazione nell'ambito regionale.

6. Il bando di concorso deve essere inviato al ~~Ministero~~ ^{Ministero} ~~affari~~ ^{affari} ~~esteri~~ ^{esteri} perchè venga curata l'affissione presso le sedi consolari.

La Regione è autorizzata ad emanare o a far emanare bandi speciali per l'assegnazione di alloggi specificatamente individuati in dipen-

(Testo proposto dalla Commissione)

7.

Art. 3

(Norme per l'emanazione del bando di concorso)

.. alle ..

..... dalla Regione in sede di localizzazione.....

...per ambiti comunali o sovracomunali viene pubblicato.....

...dei comuni interessati nonchè nella sede...

4. Copia del bando dovrà essere trasmesso alle organizzazioni sindacali ed alle associazioni di categoria affinché ne sia data diffusione anche nei luoghi di lavoro. Al bando deve inoltre essere data pubblicità

.. ritenute necessarie ..

7. La Giunta regionale....

denza di particolari esigenze, indicando altresì requisiti aggiuntivi.

8. Il bando di concorso deve indicare:

- a) il luogo in cui si trovano gli alloggi da assegnare, la forma di assegnazione, i comuni interessati all'assegnazione degli alloggi;
- b) le eventuali riserve di alloggi, note al momento di pubblicazione del bando;
- c) i requisiti di carattere generale, per il richiedente ed i componenti il nucleo familiare, nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti in relazione ai piani regionali di localizzazione degli interventi costruttivi, la indicazione che essi devono essere posseduti alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, al momento dell'assegnazione e consegna degli alloggi salvo diversa particolare normativa nazionale e/o regionale;
- d) la misura provvisoria di quanto dovrà essere corrisposto all'Ente gestore con l'avvertenza che la misura definitiva sarà stabilita all'atto della consegna dello alloggio;
- e) il termine non superiore a 60 giorni, dalla data di pubblicazione, per la presentazione della domanda. Il termine è prorogato per i lavoratori emigrati all'estero di sessanta giorni per i residenti nell'area europea, di novanta giorni per i residenti nei paesi extra europei;
- f) che le domande dovranno essere inviate a mezzo di raccomandata entro i termini prescritti dal comune;

... ed i comuni interessati...

- b) le eventuali riserve di alloggi;

... e la precisazione ...

.. nonché al momento dell'assegnazione e alla consegna degli alloggi,

nazionale o regionale;

- d) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;

.. di trenta giorni....

.. di quarantacinque giorni....

.. comune, a pena di esclusione;

g) eventuali documenti da allegare alla domanda tenendo anche conto della particolare situazione dei lavoratori emigrati all'estero

Ove necessario, la Giunta regionale approva uno schema tipo di bando di concorso e schema tipo di domanda cui dovranno attenersi gli interessati.

10. In caso di mancata emissione dei bandi, da parte dell'Ente legittimato, la Regione può surrogare gli adempimenti anche avvalendosi di altro organismo cui saranno riconosciuti i costi vivi sopportati.

11. Su autorizzazione della Giunta regionale e per specifiche motivazioni i comuni possono delegare all'Istituto autonomo case popolari competente per territorio le funzioni esecutive concernenti l'assegnazione degli alloggi, riconoscendo al medesimo Istituto delegato i costi vivi sopportati.

13. In sede di prima applicazione i bandi vengono pubblicati entro due mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

14. Fino all'approvazione delle graduatorie definitive relative ai bandi previsti dalla presente legge gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

Art. 4

(Contenuti ed istruttoria delle domande).

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dai Comuni, deve indicare:

a) la cittadinanza nonché la residenza del concorrente ed il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;

9. La Giunta regionale, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge predispono, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, lo schema tipo di bando di concorso e il modulo tipo ...

....la Giunta regionale si sostituisce negli adempimenti....

.. eccezionalmente delegare ...

12. I bandi vengono pubblicati entro il 30 settembre e la relativa graduatoria deve essere ultimata entro i successivi dieci mesi.

...dal Comune....

- b) la composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici, reddituali di ciascun componente.
- c) l'ubicazione e la consistenza dello alloggio occupato;
- d) il reddito complessivo del nucleo familiare;
- e) il luogo ed il tipo di lavoro del concorrente e degli altri componenti il nucleo familiare;
- f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del bisogno dell'alloggio;
- g) il luogo in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

anagrafici e reddituali....

...dovranno essere inviate al concorrente.....

2. Alla domanda devono essere allegati i documenti indicati nel bando.

3. Il concorrente deve dichiarare che sussistono in favore di lui e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui all'art. 2 della presente legge ed inoltre di essere consapevole che la dichiarazione mendace è punita ai sensi della legge penale.

.. se stesso ...

4. Le domande vengono trasmesse al Comune che ha indetto il bando, Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti verificando la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda e l'esistenza della documentazione richiesta.

... il quale ...

Può inoltre avvalersi degli organi dell'amministrazione dello Stato, degli enti locali, di tutti gli altri enti e soggetti ai quali è applicabile la presente legge e richiedere agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nella domanda, fissando all'uopo un termine perentorio non inferiore a 15 e non superiore a 30 giorni. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine è prorogato di ulteriori 60 giorni.

5. Il Comune può inoltre avvalersi della collaborazione

...enti locali e di tutti..

e può richiedere...

...un congruo termine a pena di esclusione dal concorso.

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

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

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

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

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

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

Le domande con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui all'art. 5 per la formazione della graduatoria.

12. L'elenco unitamente alle domande nonché alla documentazione ed ai ricorsi presentati in tempo utile, è trasmesso entro quindici giorni....

.....per i ricorsi...

.. al seguente art. 5 ...

Nel caso di inadempienza la Regione impartisce le istruzioni necessarie per l'esecuzione delle funzioni di cui ai precedenti commi.

13. La Regione provvede ad impartire disposizioni ai Comuni e agli I.A.C.P. per la raccolta e l'elaborazione a livello regionale delle informazioni contenute nei moduli di domanda.

14. Il Comune, qualora riscontri che il reddito, di cui alla lettera f) del precedente art. 2, dichiarato ai fini fiscali, sia inferiore a quello fondatamente attribuibile al concorrente ed ai componenti il suo nucleo familiare in base ad elementi e circostanze di fatto, segnala alla commissione di cui al successivo art. 5, anche avvalendosi della collaborazione del consiglio tributario e degli uffici del ministero delle finanze, qualsiasi integrazione degli elementi contenuti nelle dichiarazioni fiscali, indicando dati, fatti ed elementi rilevanti, indicativi di capacità contributiva, e fornendo ogni idonea documentazione atta a comprovarli.

15. Per l'esecuzione anche di parte delle funzioni di cui ai precedenti comma il Comune può delegare lo I.A.C.P. territorialmente competente riconoscendogli le spese sopportate.

.. il Comune, su autorizzazione della Giunta regionale e per specifiche motivazioni, può eccezionalmente ...

Art. 5

(Commissione per la formazione delle graduatorie)

1. La graduatoria di assegnazione è formata da un organo collegiale, nominato dal Presidente della Giunta regionale, con competenza territoriale predeterminata anche in relazione alla prevedibile entità delle domande

2. Anche su richiesta dei Comuni interessati possono essere nominate più commissioni per uno stesso comune o ambito territoriale fermo restando che per ogni territorio comunale dovrà essere formulata una graduatoria unica. La Commissione è così composta:

- a) da un magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di presidente, designato dal presidente del Tribunale competente per territorio;
- b) da max tre rappresentanti dei Comuni, o loro delegati, designati dalla sezione regionale dell'associazione nazionale comuni d'Italia (ANCI), d'intesa con i comuni inseriti nell'ambito territoriale, con la presenza delle minoranze;
- c) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base nazionale designati d'intesa con le medesime; o delle organizzazioni regionali qualora sia verificato che siano, a livello provinciale, più rappresentative;
- d) da due rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale designate d'intesa con le medesime; o delle

Art. 5

(Commissione per la formazione delle graduatorie e per la mobilità)

... al fine di assicurare, in relazione alla prevedibile entità delle domande, il rispetto dei tempi di formazione delle graduatorie di cui al 12° comma del precedente art. 3.

- b) da tre rappresentanti effettivi dei Comuni e tre supplenti, ..

.. di competenza, con la presenza della minoranza più rappresentativa. Nel caso l'ambito di competenza coincide con il territorio comunale, i rappresentanti sono designati dal Consiglio comunale;

- c) da tre rappresentanti effettivi e tre supplenti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative a livello nazionale, designati d'intesa dalle medesime;
- d) da tre rappresentanti effettivi e tre supplenti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale designate d'intesa dalle medesime.

organizzazioni regionali qualora sia verificato che siano, a livello provinciale più rappresentative

da un rappresentante dell'ente gestore nel cui ambito territoriale sorgono gli alloggi da assegnare. Gli enti devono indicare il delegato in caso di assenza;

- f) da un funzionario della Regione di livello non inferiore al 7° designato dal Presidente della Giunta regionale.

- e) da un rappresentante delle organizzazioni dei lavoratori autonomi;

- f) dal legale rappresentante, o suo delegato, dell'ente gestore degli alloggi da assegnare.

- g) ...
all'8° ...

3. Ai lavori della Commissione partecipa, di volta in volta, con diritto di voto, il Sindaco, o suo delegato, del Comune di cui è in esame la relativa graduatoria.

4. La Commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno otto componenti, uno dei quali sia il magistrato con funzione di presidente.

5. La Commissione elegge nel proprio seno il vice-presidente.

6. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti la Commissione.

7. In caso di parità di voti prevale quello del presidente.

8. Il presidente e gli altri componenti designati restano in carica cinque anni e non possono essere riconfermati.

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

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

11. L'onere finanziario per il funzionamento della Commissione, per cui si applicano le disposizioni regionali, è a carico del Comune xxxxxxxxxxxxxx ed è ripartito, nel caso di commissione sovracomunale, dalla segreteria operativa, secondo il numero

delle domande presentate.

12. Entro sessanta giorni dalla ^{data} entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale definisce l'ambito territoriale di ciascuna Commissione e la relativa sede, ed entro i successivi trenta giorni, su richiesta del Prtesidente della Giunta regionale, ciascun organo ed ente interessato nomina i propri rappresentanti nelle commissioni, che sono insediate nei trenta giorni successivi.

13. Le modalità di cui al precedente comma valgono anche in sede di rinnovo delle commissioni.

Art. 6

(Punteggi di selezione della domanda)

I punteggi da attribuire sono i seguenti:

a) Condizioni soggettive

a₁) reddito del nucleo familiare, sommatoria dei redditi pro-capite determinati con le modalità di cui all'art. 21 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni corrispondenti alle prime tre fasce di cui al successivo articolo

- 1) punti 4
- 2) " 3
- 3) " 2

Dette fasce di reddito vengono automaticamente aggiornate in relazione alle modificazioni annuali del limite di assegnazione effettuato dal CIPE, ai sensi dell'art. 13 /bis della L. 15/2/80, n. 25;

a₂) nucleo familiare composto:

- da 2 a 3 unità punti 1
- da 4 a 5 " " 2
- da 6 a 7 " " 3
- otto unità e oltre 4

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

a) Condizioni soggettive

a₁) reddito del nucleo familiare, determinato con le modalità di cui all'art. 21 della ^{legge} 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè ~~X~~ all'art. 2 punto f) della presente legge, non superiore ai limiti seguenti:

- Inferiore ad una pensione sociale punti 4
- Inferiore ad una pensione minima INPS punti 3
- Inferiore ad una pensione minima INPS più una pens. soc. punti 2

a₂) nucleo familiare composto:

- da 3 a 4 unità punti 1
- da 5 a 6 " 2
- da 7 ed oltre " 3

(testo della Giunta)

16

(testo proposto dalla Commissione)

- a₃) richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico e non svolgono attività lavorativa:

punti 1

- a₄) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno e comunque avviene prima dell'assegnazione dell'alloggio:

punti 1

Il punteggio è attribuibile - a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° 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.

- a₅) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'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 1

- a₆) nuclei familiari che rientrano in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi):

punti 1

- a₇) richiedenti gravi invalidi civili o militari o profughi rimpatriati da non oltre un quinquennio o che non svolgano alcuna attività lavorativa:

punti 2

- a₄) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda:

punti 1

Il punteggio è attribuibile - a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° 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.

Lo stesso punteggio è attribuito a famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno e comunque avviene prima dell'assegnazione dell'alloggio.

- a₆) nuclei familiari che rientrano in Italia o che siano rientrati da non più di dodici mesi dalla data del bando, per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi):

punti 1

b) Condizioni oggettive:

b₁) richiedenti che, abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in baracche, stalle, grotte e caverne, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica:

punti 4

b₂) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in alloggio antigienico così definito dall'autorità competente, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o con servizi igienici all'esterno o privo di acqua potabile o quello che per la sua struttura e originaria destinazione, secondo la licenza comunale non era destinato ad abitazione:

punti 1

b₃) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in uno stesso alloggio

b₁) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in locali adibiti impropriamente ad alloggio (baracche, stalle, grotte e caverne, centri di raccolta, dormitori pubblici e simili) o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica ovvero per sistemazione precaria a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale:

punti 4

La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto.

punti 2

Il punteggio di cui ai precedenti punti b₁ e b₂ non viene riconosciuto quando trattasi di locali impropriamente adibiti ad abitazione o antigienico, se tale condizione è stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando.

con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità:

punti 1

La condizione di biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggio a seguito di calamità, di imminente pericolo di crollo riconosciuto dalla autorità competente, di sistemazione di locali procurati a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o di provvedimento esecutivo di sfratto.

- b₄) richiedenti che abitino alla data del bando con proprio nucleo familiare:

a) in alloggio super affollato:

- oltre 2 pers. a vano utile p. 1
- oltre 3 pers. a vano utile p. 2
- Oltre 4 pers. a vsno utile p. 3

- b₅) richiedenti, fruitori di alloggio di servizio, che debbano abbandonare l'alloggio per collocamento in quiescenza, per trasferimento d'ufficio, per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro:

punti 1

- b₆) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero o per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente non oltre tre anni prima della data del bando:

punti 4

- b₇) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per immoralità, inadempienza contrattuale, di

punti 2

a) in alloggio sovraffollato rispetto allo standard abitativo definito al precedente art. 2 lettera c):

- oltre 2 persone in più punti 1
- oltre 3 persone in più punti 2

.. rilasciare ...

.. o per cessazione ...

punti 6

verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero nonché di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio:

punti 4

Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso punto.

Non sono cumulabili i punteggi dei punti a₃) con a₄); a₆) con a₇); b₁) con b₂); b₆) con b₇).

I punteggi di cui ai punti b₆) e b₇) non sono cumulabili con tutti gli altri punti b₁), b₂), b₃), b₄), b₅).

Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio dovrà essere effettuato il sorteggio da parte di un notaio o ufficiale rogante alla presenza dei componenti la Commissione di cui all'art. 5.

I richiedenti appartenenti a categorie speciali di cui ai precedenti punti a₃), a₄), a₅), nonchè ad altre categorie speciali individuate dalla Regione, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, sono collocati d'ufficio in graduatorie speciali relative ad ogni singola categoria con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

Le graduatorie speciali così formate, sono valide ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati in via prioritaria a specifiche categorie di cittadini, in caso di determinazione della Regione o per espressa previsione di leggi di finanziamento.

Tali alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui all'art. 13 della presente legge.

punti 6

c) Condizioni aggiuntive regionali:

c₁) richiedenti in condizioni di pendolarità con distanza tra il luogo di lavoro e quello di residenza superiore a 40 Km:

punti 1

Tale punteggio viene attribuito limitatamente alla graduatoria formata dal Comune nel quale il richiedente lavora.

c₂) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone calcolato secondo la legge 27 luglio 1978, n. 392, incida in misura non inferiore al 25% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai fini della presente legge:

punti 1

... all'art. 15 ...

Art. 7

(Formazione della graduatoria)

1. La Commissione, entro trenta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, forma la graduatoria provvisoria.

2. Entro quindici 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 nell'albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

3. I Comuni seguono altresì le stesse forme di pubblicità previste per il bando.

4. Ai lavoratori emigrati all'estero è data la notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria a mezzo raccomandata.

5. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria nell'albo pretorio e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla data di invio della comunicazione all'indirizzo comunicato, gli interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla Commissione che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

6. Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

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

3. 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.

1. La Commissione, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti di cui al precedente art. 4, esamina le domande, la documentazione e gli eventuali ricorsi presentati e

all'albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi

4. La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e di risulta, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli;

Art. 8

(Accertamento del reddito)

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito nonché della relativa determinazione, la Commissione, nel caso di incompletezza o di inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione fiscale, ovvero in caso di omissione della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli Uffici finanziari, suffragata da elementi eventualmente segnalati dal Comune o acquisiti dalla Commissione medesima di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato.

L'accertamento del reddito deve avvenire normalmente tramite presentazione da parte del richiedente di copia della dichiarazione dei redditi (mod. 101/740 à 750) relativi all'anno precedente il bando di concorso, per ogni componente il nucleo familiare che svolga attività lavorativa autonoma o dipendente o percepisca pensione.

In ogni caso il concorrente deve attestare sul retro dello stato di famiglia l'eventuale iscrizione alla Camera di Commercio.

La eventuale mancanza di reddito deve essere documentata da certificato di disoccupazione rilasciato dall'Ufficio provinciale del Lavoro, e, qualora sussistano le condizioni, da apposita dichiarazione dello stato di indigenza rilasciata dagli Uffici Assistenza del Comune di residenza.

L'assenza di documentazione che comprovi lo stato di indigenza comporta l'esclusione del richiedente dalla graduatoria, qualora l'interessato non presenti la documentazione entro il limite stabilito.

1. L'accertamento del reddito di cui alla lettera f) del precedente art. 2, deve avvenire normalmente tramite presentazione da parte del richiedente di copia della dichiarazione dei redditi, ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXX~~ relativa all'anno precedente il bando di concorso, di ogni componente il nucleo familiare che svolga attività lavorativa ovvero percepisca pensione.

2. Il concorrente deve fare attestare sul retro dello stato di famiglia l'eventuale iscrizione alla camera di commercio.

3. La commissione, nel caso di incompletezza o di inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione fiscale, ovvero in caso di omissione della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari dello Stato, suffragata da elementi eventualmente segnalati dal Comune ovvero acquisiti dalla Commissione medesima di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato.

4. Qualora entro novanta giorni gli uffici finanziari non abbiano comunicato i dati richiesti, il concorrente è collocato in graduatoria tenendo conto anche del punteggio corrispondente al reddito dichiarato. Nel caso in cui accertamenti sfavorevoli al concorrente pervengono successivamente alla graduatoria definitiva, la stessa verrà modificata in conseguenza e si procederà allo eventuale annullamento dell'assegnazione.

5. La mancanza di reddito deve essere documentata da certificato di disoccupazione rilasciato dall'ufficio provinciale del lavoro, e, qualora sussistano le condizioni,

In pendenza degli accertamenti la formazione della graduatoria non viene pregiudicata e, solo gli alloggi relativi ai casi controversi, non vengono assegnati o consegnati.

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

Art. 9

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

3. I concorrenti collocati in graduatoria sono tenuti a confermare a pena di cancellazione dalla stessa, ogni quattro anni dalla domanda di assegnazione, dichiarando la permanenza dei requisiti e delle condizioni.

I Comuni segnalano alla Regione eventuali casi di assenza di domande di assegnazione, indicando altresì necessità alloggiative e ipotesi di locazione degli alloggi.

La Regione disciplina tale particolare assegnazione con apposito provvedimento tenendo anche conto delle necessità dell'ambito territoriale e di esigenze alloggiative anche a livello regionale.

da apposita dichiarazione dello stato di indigenza rilasciata dal Comune di residenza.

6. L'assenza di documentazione che comprovi lo stato di indigenza comporta l'esclusione del richiedente dalla graduatoria, qualora l'interessato non presenti la documentazione entro il termine stabilito.

Le graduatorie definitive conservano la loro...

non vengono aggiornate...

art. 3...

... ogni quattro anni, a pena di cancellazione dalla stessa, la ...

4. E' altresì facoltà dei Comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessità dell'azzeramento quadriennale della domanda progressa con obbligo della riconferma a carico del cittadino.

5. Per la presentazione della domanda, la loro istruttoria, la formazione delle graduatorie provvisoria e definitiva valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

E' facoltà

.. della conferma quadriennale della domanda.

.. la istruttoria, nonché la formazione della graduatoria definitiva..

6. Nel caso di assenza di domande di assegnazione, i Comuni, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono destinare gli alloggi a cittadini residenti nel Comune stesso ovvero nei Comuni contermini; tali locatari se privi dei requisiti previsti, saranno assoggettati a contratti di locazione, con termine di norma non superiore a quattro anni e canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 10

(Verifica dei requisiti prima della assegnazione)

1. In sede di assegnazione degli alloggi deve essere verificata la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione.

2. L'eventuale mutamento delle condizioni oggettive e soggettive dei concorrenti, fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, semprechè permangano i requisiti, e non siano trascorsi più di dodici mesi dalla formazione della graduatoria definitiva. In caso contrario la verifica deve riguardare anche la permanenza delle condizioni che hanno dato luogo al punteggio.

...soggettive...

..e le condizioni oggettive.

3. Qualora il Comune accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuno dei requisiti o delle condizioni di cui al secondo comma del presente articolo, il Comune stesso trasmette la relativa documentazione alla Commissione di cui al precedente art. 5 la quale, nei successivi venti giorni, provvede all'eventuale esclusione del concorrente dalla graduatoria o all'eventuale mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.

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

...l'esistenza e la permanenza



Art. 11

(Disponibilità degli alloggi da assegnare)

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

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

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

Art. 11

(Assegnazione e standard dell'alloggio)

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria definitiva è effettuata dal Sindaco del Comune ove si trovano gli alloggi, salvo diverse disposizioni del Consiglio regionale per particolari casi, tenendo conto del numero di vani di ciascun alloggio e della consistenza del nucleo familiare.

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

Non possono essere assegnati alloggi che eccedano lo standard abitativo di cui al precedente art. 2 lettera c) considerando però i componenti il nucleo familiare aumentati di uno.

Il Consiglio regionale anche a seguito delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza può modificare tale standard abitativo anche in modo differenziato per ambiti sub-regionali e la relativa modalità di assegnazione.

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

Art. 12

..territorialmente competente.

2. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unità immobiliare determinata ai sensi dell'art. 13, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui al precedente art. 2, lettera d), punto 1.

... grado

Art. 12

(Scelta e consegna degli alloggi)

Il Sindaco comunica l'assegnazione agli aventi diritto, all'ente gestore, alla commissione di cui all'art. 5, agli altri Comuni interessati, in caso di bando di concorso sovracomunali, con lettera raccomandata.

L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede d'intesa col Comune alla convocazione, con lettera raccomandata, dell'assegnatario fissando il giorno ed il luogo per la scelta dell'alloggio, alle operazioni di scelta presenziano funzionari del Comune e dell'ente gestore.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nell'ambito della normativa vigente.

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

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

5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune con motivata deliberazione dell'organo competente provvede alla decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

6. 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.

Art. 13

1. Il Sindaco, entro trenta giorni ^{comunicazione} dalla data della ^{di cui} all'art. 11, comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, d'intesa con l'ente gestore, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.

2. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo di cui al precedente articolo, è compiuta dagli assegnatari in base all'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, salvo quanto disposto dal successivo art. 14.

...dichiara la...

.. tra gli ..

7. La stipula dei contratti attinenti l'uso degli alloggi è di competenza dell'Ente gestore.

Dopo la stipula del contratto l'Ente gestore, procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o a persona all'uopo delegata. L'Ente gestore comunica ai Comuni interessati la data di consegna degli alloggi ed i nominativi degli assegnatari.

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 dall'Ente gestore a seguito di motivata istanza.

L'inosservanza dell'adempimento del comma precedente comporta la decadenza dall'assegnazione. La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario mediante lettera raccomandata del fatto che può 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, è pronunciata dal Sindaco del Comune interessato con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

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

11. Il provvedimento del Sindaco, che deve contenere il termine non superiore a sessanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

8. L'Ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, degli assegnatari per la stipulazione del contratto, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio. L'Ente gestore comunica ai Comuni interessati la data di consegna degli alloggi ed i nominativi degli assegnatari.

10. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione. La dichiarazione di decadenza è pronunciata dal Sindaco del Comune interessato con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto. Tale provvedimento è comunicato mediante lettera raccomandata all'interessato, il quale può presentare deduzioni scritte e documenti entro 15 giorni dalla data di comunicazione, ovvero entro 30 giorni se trattasi di lavoratore emigrato allo estero.

.. il termine per il rilascio ..

..l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

12. Contro il provvedimento del Sindaco, l'interessato può proporre ricorso al Pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso.

13. Il Pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto. Il provvedimento di sospensione può essere dato dal pretore con decreto in calce al ricorso.

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

15. Per i contratti di locazione precedentemente stipulati, gli enti gestori provvedono alla stipula di un nuovo contratto di locazione sulla base del contratto-tipo di cui al primo comma fissando un congruo termine all'assegnatario per aderirvi.

16. La mancata adesione nel termine prescritto comporta la risoluzione del precedente contratto di locazione.

17. Il contratto dovrà contenere:

- 1) un verbale dello stato dell'alloggio al momento della consegna ed il prospetto per il canone di locazione;
- 2) l'indicazione dei diritti e dei doveri circa l'uso dell'alloggio da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario;
- 3) l'indicazione delle norme sul subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;
- 4) l'indicazione analitica 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 penali applicabili;

- 5) l'indicazione specifica dell'obbligo di assunzione, da parte dell'assegnatario, degli oneri derivanti dall'istituzione della autogestione delle parti e dei servizi comuni;
- 6) l'indicazione analitica degli oneri di manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario;
- 7) l'indicazione delle cause di risoluzione dei rapporti di locazione, di annullamento e decadenza dell'assegnazione;
- 8) l'indicazione delle norme che regolano la mobilità.

Art. 13

(Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

1. La Regione, anche su proposta dei Comuni interessati e degli Enti gestori, a mezzo dei rispettivi Consigli, può riservare, con provvedimento di Giunta regionale, una aliquota, non superiore al 25% degli alloggi, da assegnare per ciascun comune, per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, quali, nell'ordine:

- pubbliche calamità;
- sgombero di unità abitative di proprietà pubblica da sottoporre a lavori di recupero edilizio per effettuare i quali venga riconosciuta dall'organo competente la necessità di sgombero;
- sopravvenute necessità di pubblica utilità riconosciute dall'organo competente;
- trasferimento di forze dell'ordine
- per gravi motivi di pubblica utilità;
- sfratti per come definiti nelle condizioni di cui all'art. 6.

2. Per gli appartenenti alle forze dell'ordine è prevista una riserva massima del 5% con le modalità della delibera di Consiglio regionale n. 43 del 23.12.1980.

Art. 14

La Giunta regionale ...

- .. ambito territoriale ...
- .. e documentate ..
- .. quali:

8%
.. stabilite dalla delibera del Consiglio regionale n. 43 del 23.12.1980, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilito dal 1° comma del presente articolo.

3. Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria, che non può eccedere la durata di un anno con esclusione però in caso di superamento del doppio del reddito previsto per l'assegnazione.

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

5. L'accertamento dei requisiti viene effettuato dalle Commissioni di cui all'art. 5 previa istruttoria da parte dei Comuni interessati.

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

7. La riserva di alloggi a favore di profughi prevista dall'art. 34 della legge 26.12.1981, n. 763, è autorizzata dalla Giunta regionale, su proposta dei Comuni, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita al primo comma del presente articolo.

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

... due anni; sono esclusi in ogni caso da tale sistemazione coloro i quali superano il doppio del reddito previsto per l'assegnazione.

Art. 14

(Subentro nella domanda e nell'assegnazione)

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente art. 2 e secondo l'ordine ivi indicato.

2. L'ampliamento stabile del nucleo familiare è ammissibile qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica da parte dell'ente gestore, oltre che nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di coniugio o di convivenza more-uxorio, di parentela ed affinità, anche, secondo la definizione di nucleo familiare indicata al precedente art. 2, nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità, qualora siano, nell'uno e nell'altro caso, riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e duratura convivenza con i caratteri della mutua solidarietà ed assistenza economica ed affettiva.

3. L'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.

4. E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente gestore, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a un anno qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente gestore.

5. Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

Art. 15

.. è ammissibile ai fini della presente legge ..

... gestore stesso.

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

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

Art. 15

(Accertamento periodico del reddito)

Fino alla data di entrata in vigore delle disposizioni regionali in materia dell'anagrafe dell'utenza, la situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata almeno biennialmente dagli enti gestori.

2. 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 è stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

3. 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 è disposta dall'Ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.

.. matrimonio, ovvero ..

Art. 16

(Accertamento periodico del reddito)

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata almeno biennialmente dagli enti gestori, nei termini e secondo le disposizioni regionali in materia di anagrafe dell'utenza e del patrimonio.

4. La collocazione è disposta dall'ente gestore con decorrenza dal mese successivo a quello nel quale è stata accertata la diminuzione di reddito.

Art. 16

(Morosità nel pagamento del canone)

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

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

3. Il tasso di interesse per i canoni non corrisposti è fissata in %

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

Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque valere più di sei mesi.

Art. 17

(Annullamento dell'assegnazione)

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

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

Art. 17

pari al tasso ufficiale di sconto.

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

Art. 18

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

e/o dall'ente gestore ...

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

4. 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, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 5

il parere obbligatorio e vincolante..

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

6. L'ordinanza del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a tre mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

..sci..

7. Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo.

Art. 18

(Decadenza dall'assegnazione)

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del comune nei casi in cui l'assegnatario:

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

2. Per il procedimento si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, con esclusione del parere della Commissione di cui all'art. 5.

3. La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

4. Il Sindaco può tuttavia concedere, solo una volta, un termine non eccedente i tre mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata al successivo art. 20, per gli assegnatari nelle condizioni della lettera e) del presente articolo.

5. L'ordinanza del Sindaco di decadenza deve inoltre contenere il preavviso che, in caso di inottemperanza alla intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini assegnati, oltre l'esecuzione dell'ordinanza, sarà irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria di L. 500.000. La misura di tale sanzione è aggiornata ogni anno del 20%.

Art. 19

..comune, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario:

..ceduto o sublocato...

... sei ...

.. con provvedimento della Giunta regionale.

6. Per le modalità di irrogazione e riscossione della sanzione amministrativa pecuniaria si applica la legislazione nazionale e/o regionale in materia vigente al momento della emanazione del provvedimento.

7. Contro il provvedimento del Sindaco, l'interessato può proporre ricorso al pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso.

8. Il pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto.

9. Il provvedimento di sospensione può essere dato dal pretore con decreto in calce al ricorso.

Art. 19

(Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito)

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione, di cui al precedente punto f) dell'art. 2, fino ad un massimo pari al doppio di tale limite

2. Gli assegnatari con redditi superiori al limite stabilito ai sensi del precedente comma ricevono dall'ente gestore preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite.

3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati verrà applicato il canone di cui alla legge 27/7/78, n. 392.

4. La Regione, nell'ambito dei provvedimenti di ripartizione dei fondi statali di edilizia agevolata, prevede, su proposta degli enti gestori e dei comuni interessati,

Art. 20

..art. 2 punto f)...

la destinazione, in via prioritaria, di una quota degli alloggi compresi in detti programmi o di punteggi preferenziali per gli assegnatari che abbiano ricevuto il preavviso di decadenza o che comunque fruiscono di un reddito il cui livello sia prossimo o superiore rispetto a quello consentito per la conservazione della qualità di assegnatario.

5. In sede di prima applicazione delle presenti norme ed ai fini della emissione del preavviso di decadenza, l'accertamento dei redditi deve essere compiuto entro tre mesi *dall'entrata in vigore della presente legge* .. sei ...

6. E' compito dell'ente gestore, d'intesa con i comuni interessati, graduare i tempi e le modalità di esecuzione dei provvedimenti di decadenza da pronunciarsi da parte del Comune dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, nel rispetto dei seguenti criteri:

- 1a) in tutti i comuni della Regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro sei mesi *dall'entrata in vigore della presente legge* ... nove ...
- La decadenza dall'assegnazione è dichiarata, ed immediatamente eseguita, dopo il secondo accertamento annuale consecutivo nei confronti degli assegnatari i cui redditi familiari siano pari o superiori al 50% del limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario; ... siano superiori al limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario incrementato del 50%.
- 1b) entro nove mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme, vengono 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 della qualità di assegnatario, fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei Comuni destinatari degli interventi di emergenza ai sensi della legge 26/3/1982, n. 94, i quali vengono inclusi nella successiva classe di gradualità; ... dodici
- ... pari al limite ...
- ... assegnatario, incrementato dal 25% al 50% ,...

1c) in tutti i Comuni della Regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro dodici mesi dalla entrata in vigore della presente legge nei confronti degli assegnatari con redditi compresi nel limite consentito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica incrementato fino al 25%.

Tale modalità è estesa anche agli assegnatari appartenenti alla classe di reddito superiore, i cui alloggi siano ubicati nei comuni indicati nel punto precedente.

7. Dopo due anni dall'entrata in vigore della legge regionale eventuali ulteriori forme di proroga dell'esecuzione della dichiarazione di decadenza potranno essere autorizzate dalla Regione, per un periodo massimo di un anno, soltanto su motivata richiesta del comune d'intesa con l'ente gestore limitatamente a situazioni di accertata e oggettiva impossibilità degli assegnatari di disporre di soluzioni abitative alternative anche precarie.

Art. 20

(Risoluzione del contratto in caso di morosità)

1. L'ente gestore procede ai sensi dell'art. 18 alla risoluzione del contratto in caso di morosità con conseguente decadenza ~~de~~ dell'assegnazione.

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

3. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'art. 32 del R.D. 28/4/38, n. 1165.

... diciotto ...

... di una percentuale inferiore, al 25%.

..presente legge...

Art. 21

... dell'art. 17 ...

Art. 21

(Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi)

1. Il legale rappresentante dell'ente gestore persegue con querela, ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale, chi occupi senza titolo un alloggio gestito dall'ente medesimo.

2. Per il cedente senza titolo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo fatte salve le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 386 del T.U. 28/4/38, n. 1165.

3. Il legale rappresentante dell'ente gestore dispone, con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

4. L'atto di cui al precedente comma comporta l'esclusione dalla assegnazione degli alloggi di cui all'art. 1 della presente legge. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel citato atto, che deve essere trasmesso in copia alla Commissione di cui al precedente art. 5 ed al Comune in cui sorgono gli alloggi.

5. Il legale rappresentante dell'ente gestore diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro 15 giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

6. L'atto dell'ente gestore che debba contenere il termine per il rilascio non eccedente i 30 giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente 3° comma e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

L'atto di cui al comma precedente deve inoltre contenere il preavviso che, in caso di inottemperanza alla intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini assegnati, oltre l'esecuzione dell'atto, sarà irrogata

Art. 22

... art. 19 ...

3. L'ente gestore ...

... deve ...

la sanzione amministrativa pecuniaria di L. 500.000. La misura di tale sanzione è aggiornata ogni anno del 20%.

Per le modalità di irrogazione e riscossione della sanzione amministrativa pecuniaria si applica la legislazione nazionale e/o regionale vigente al momento della emanazione dell'atto.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al combinato disposto dagli artt. n. 25 del D.P.R. n.1035/1972 e n. 53 della legge 5/8/78 n. 457 e eventuali successive integrazioni e modificazioni.



Art. 23

(Norma transitoria per la regolarizzazione dei rapporti locativi)

1. Nei confronti di coloro che alla data di entrata in vigore della presente legge occupino senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica è disposta l'assegnazione di un alloggio nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 12.

2. L'assegnazione di cui al comma precedente è subordinata:

- a) al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare per almeno dodici mesi anteriori alla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) all'accertamento del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dal precedente art. 2;
- c) all'impegno da parte dell'occupante di pagamento, anche rateale, di tutti i canoni e spese dovuti.

3. Il Comune, d'intesa con l'ente gestore, può provvedere comunque all'assegnazione qualora accerti condizioni di particolare gravità e rilevanza sociale.

CANONE DI LOCAZIONEArt. 22

(Definizione del canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui al precedente art. 1 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione ai sensi del 2° comma dell'art. 25 della legge n. 513/77, nonchè a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi stessi.

2. Le somme rivenienti dai canoni di locazione, al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 1035/72, sono utilizzate, per quanto attiene gli I.A.C.P., per le finalità di cui all'art. 25 della citata legge n. 513/77 e successive integrazioni e modificazioni; a tal fine i medesimi istituti sono tenuti a comunicare alla Regione l'ammontare di tali somme e proposte di utilizzo, contestualmente alla trasmissione delle deliberazioni di proposta dell'ammontare delle quote b) e c) del citato art. 19 del D.P.R. n. 1035/72.

4. Per quanto attiene gli altri enti gestori o proprietari le somme rivenienti dai canoni di locazione al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 1035/72 devono essere utilizzate per le finalità di cui alla lettera a), b) e c) dell'art. 25 della legge n. 513/77 e vengono utilizzate, previa presa d'atto della Giunta regionale, sulla base di programmi annuali da comunicare alla Regione entro i trenta giorni successivi al termine previsto per l'approvazione del bilancio preventivo; i Comuni

CANONI ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICAArt. 24

..8 agosto 1977, n. 513, ..

..D.P.R. 30 dicembre 1972, n.1035...

..8 agosto 1977, n. 513..

. A tal fine i medesimi istituti sono tenuti a comunicare alla Regione, entro 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo....

..D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035.

3. Per gli alloggi assoggettati al regime di cui all'art. 10 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni le somme derivanti dai canoni di locazione sono destinate ai fini previsti dall'art. 25, terzo comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513.

..30 dicembre 1972, n.1035
devono essere destinate...

8 agosto 1977, n. 513...

sono tenuti ad evidenziare in bilancio, con particolari annotazioni, le somme attinenti l'edilizia residenziale pubblica in modo analogo a quanto previsto dall'art. 16 del testo del decreto legge coordinato con la legge di cui alla G.U. n. 69/82 per gli stanziamenti ivi previsti.

6. 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 degli stessi, secondo criteri di ripartizione correlati al numero di vani convenzionali, ciascuno pari a 14 metri quadri da computarsi trasformando la superficie utile abitativa di cui all'art. 7 del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 9816/75, con riferimento a quanto stabilito nel titolo relativo alla regolamentazione delle auto-gestioni.

Art. 23

(Elementi per la determinazione del canone)

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi di cui all'art. 1 gli enti gestori tengono conto delle caratteristiche oggettive dell'alloggio e del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari.

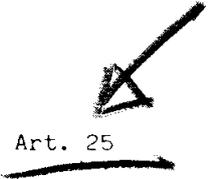
2. Gli enti gestori determinano il canone di locazione secondo le disposizioni di cui agli artt...

.. comma 1°, del D.L. 22 dicembre 1981, n. 800 con vertito con legge 5 marzo 1982, n. 61 per gli stanziamenti ivi previsti.

5. I programmi annuali di manutenzione straordinaria e di risanamento del patrimonio da effettuare ai sensi dei precedenti commi sono formulati dall'ente gestore sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

.. gestore, fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 36,..

.. correlati alle quote millesimali dei singoli alloggi o, in mancanza, al numero di vani convenzionali arrotondati per eccesso o per difetto.



Art. 25

.. articoli seguenti.

Art. 25

(Reddito del nucleo familiare ai fini della determinazione dei canoni)

1. Il reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari è determinato ai sensi del precedente art. 2.

In base a tale reddito il canone di locazione, determinato ai sensi dell'art...della presente legge viene ridotto nei modi previsti dall'art... della presente legge.

Art. 24

(Caratteristiche oggettive dell'alloggio ai fini della determinazione del canone)

1. I caratteri oggettivi dello alloggio ed i coefficienti ad esse relativi sono quelle espresse dagli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, della legge 27/7/1978, n. 392, salvo quanto disposto nei successivi articoli.

Art. 26

(Superficie convenzionale)

1. La superficie convenzionale è determinata a norma dell'art. 13 della legge 27/7/1978, n. 392.

2. Non si applicano i coefficienti di cui al quinto comma del citato articolo.

Art. 27

(Tipologia)

1. In relazione alla tipologia si applicano i coefficienti fissati dall'art. 16 della legge 27.7.1978, n. 392.

In caso di ritenuta non rispondenza l'ente gestore applica, in via transitoria, la categoria di attuale accatastamento, ma è tenuto, entro 1 anno dalla entrata in vigore della presente legge, a richiedere la revisione catastale e, in base

Art. 26

Art. 27

Le caratteristiche oggettive..

.. e 21 ..

Art. 28

Art. 29

2. Ai fini della determinazione del coefficiente relativo alla tipologia di cui all'art. 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'ente gestore provvede, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ad inoltrare

al nuovo accatastamento ad aggiornare di conseguenza i canoni di locazione.

all'ufficio tecnico erariale richiesta di modifica della categoria catastale per gli alloggi le cui caratteristiche abitative e la cui dotazione di servizi non siano corrispondenti alla categoria loro attribuita; in tal caso, fino alla relativa determinazione dell'ufficio tecnico erariale, l'ente gestore determina il canone di locazione applicando il coefficiente proposto all'ufficio suddetto, salvo conguaglio.

Art. 28

(Classe demografica dei Comuni)

1. In relazione alla classe demografica si applicano i coefficienti di cui all'art. 17 della legge n. 392/78.

3. I Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui al coefficiente f) del citato art. 17 della legge n. 392/78.

Art. 30

.. 27 luglio 1978, n. 392.

2. La Giunta regionale, su proposta dei Comuni interessati e sentita la competente commissione consiliare, può stabilire coefficienti unificati per aree territoriali omogenee comprendenti Comuni di differenti classi demografiche.

.. dell'art. 17 ..

.. 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 31

(Ubicazione)

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

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

Art. 29

(Determinazione del canone di locazione)

1. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri dell'alloggio gli enti gestori applicano il disposto dell'art. 12 della legge 27.7.1978, n. 392.

Art. 32

.. alle caratteristiche ..

2. Il canone di locazione per gli alloggi di cui all'art. 1 della presente legge è stabilito nella misura del 3,5 per cento del valore locativo, determinato moltiplicando il costo base unitario di produzione per la superficie convenzionale di cui al precedente articolo 28.

3. Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati entro il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con la riduzione del 20%.

4. Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati dopo il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 22 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con la riduzione del 25%.

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

Art. 30

(Calcolo del canone di locazione in base a fasce di reddito)

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli enti gestori riducono il canone, definito e determinato ai sensi degli articoli precedenti, sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario. A tal fine gli assegnatari

Art. 33

sono collocati nelle seguenti fasce di reddito e corrispondono canoni ridotti, tranne l'ultima fascia con le relative percentuali:

- 1) 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 generalità dei lavori aumentato dello importo di una pensione sociale;
- 2) nella misura del 33% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, di importo fino al limite di cui al precedente punto 1);
- 3) nella misura del 55% agli assegnatari con reddito annuo complessivo superiore all'importo di cui al precedente punto 2) non superiore al limite per l'assegnazione diminuito del 20%;
- 4) nella misura del 82% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 3) e non superiore al limite di assegnazione;
- 5) Nella misura del 90% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 4) e non superiore al limite di assegnazione aumentato del 25%;
- 6) nella misura del 100% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 5) e fino al limite di decadenza.

nella misura delle seguenti percentuali:

- .. 15% per gli ..
- 33% per gli ..
- .. non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40%;
- ... 2) e ..
- .. 75% ..

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

L'aggiornamento dei dati relativo alle condizioni reddituali degli assegnatari deve essere effettuato dagli enti gestori con frequenza non inferiore al biennio e con conseguente verifica ed eventuale modifica della fascia di reddito e di canone.

La Regione con provvedimento di Consiglio regionale si riserva, in conformità ai criteri nazionali stabilite dal CIPE, a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi, di apportare modifiche alle percentuali di determinazione del canone allo scopo di garantire nel tempo la maggiore entrata del 50% rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della citata legge 513 nei limiti di cui al precedente art.... Anche a tal fine gli enti gestori sono tenuti a comunicare alla Regione nei tempi e nei modi di cui al precedente art. 24 l'importo complessivo delle somme rivenienti dai canoni di locazione al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035; in mancanza di tali comunicazioni da parte degli enti gestori il Consiglio regionale può autonomamente provvedere a quanto previsto dal comma precedente.

familiare degli assegnatari medesimi.

3. 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 legge 27.7.1978, n. 392.

4. La verifica e l'eventuale modifica della fascia di reddito e di canone, viene effettuata ai sensi dell'art. 16 della presente legge.

5. 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 finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513. A tal

6. In sede di prima applicazione i canoni determinati a norma del primo comma del presente articolo, sono applicati con riferimento al reddito annuo complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario relativo al 1983 e risultante dalla documentazione fiscale acquisita dall'ente gestore per l'attuazione dell'anagrafe dell'utenza.

Art. 31

(Aggiornamento del canone sociale)

Gli aggiornamenti dei canoni conseguenti alle variazioni dell'indice ISTAT di cui all'art. 24 della legge n. 392/78 sono applicati annualmente dall'ente gestore con decorrenza dal mese di agosto e nella misura stabilita dal C.E.R..

Art. 32

(Collocazione nelle fasce di reddito e norme transitorie)

1. Ai fini dell'applicazione del canone gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui all'art. 30 sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'ente gestore. Qualora la documentazione non venga prodotta o sia palesemente inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità di cui all'art....

In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge la collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza ha effetto, ai fini dell'applicazione del relativo canone di locazione, dal secondo mese successivo della entrata in vigore della presente legge.

Dalla suddetta fino all'accertamento dei redditi agli assegnatari

Art. 34

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

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

Art. 35

... all'art. 33 ...

all'art. 8 ed in attesa si applica il canone di cui al punto 6) del precedente art. 33, salvo conguaglio.

2. In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge la collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza ha effetto dal 1° luglio 1985, limitatamente all'applicazione del 50% della differenza fra il canone in atto ed il canone di locazione corrispondente a ciascuna delle fasce di reddito suddette. La percentuale sarà dell'80% a partire dal 1° gennaio 1986.

è applicato il canone di locazione sottoindicato, a secondo del canone cui gli stessi siano sottoposti alla data di entrata in vigore della presente legge:

- 1) canone indicato sub punto 3) dell'art. 30 per gli assegnatari sottoposti al canone minimo ridotto ai sensi del nono comma dello art. 22 della legge 8.8.1977, n. 513;
- 2) canone indicato sub punto 4) dell'art. 30 per gli assegnatari sottoposti al canone minimo ridotto ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 22 della citata legge 513;
- 3) canone indicato sub punto 5) dell'art. 30 per gli assegnatari sottoposti al canone minimo di cui all'art. 22 della citata legge;
- 4) canone indicato sub punto 6) dell'art. 30 per gli assegnatari sottoposti ai sensi degli ultimi due commi del citato art. 22 della legge 513.

Art. 33
(Fondo sociale)

Nell'ambito regionale può essere istituito il fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori dell'abitazione destinato agli assegnatari precettori di redditi da pensione minima e sociale.

La Giunta regionale sentita la competente commissione consiliare determina le modalità, le forme di costituzione e di funzionamento del fondo stesso, impegnando un'aliquota delle entrate della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

3. L'intero canone di locazione comprensivo degli aggiornamenti di cui al precedente art. 34, corrispondente alle fasce di reddito in cui gli assegnatari sono collocati, è applicato dal 1° gennaio 1987.

4. Fino alla data del 30 giugno 1985 il canone minimo di cui all'art. 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513, è incrementato di L. 1.000 a vano/mese per gli alloggi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513 e di L. 2.500 a vano/mese per gli alloggi ultimati dopo, restando in vigore tutte le altre disposizioni contenute nel citato art. 22.

5. La Giunta regionale, sentiti i rappresentanti degli inquilini e dei lavoratori ed i rappresentanti degli enti gestori, stabilisce la decorrenza dell'incremento di cui al precedente comma.

6. Nel caso in cui l'applicazione del canone di cui alla presente legge comporti una diminuzione rispetto al canone provvisorio determinato ai sensi del precedente 4° comma, le maggiori somme versate vanno a conguaglio.

Art. 36

1. L'ente gestore istituisce, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, un fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonché per i cambi di alloggio.

2. Sono destinati al fondo sociale i canoni percepiti dall'ente gestore per la locazione d'immobili per uso diverso da quello di abita-

zione, una parte della quota per spese generali e di amministrazione, determinata annualmente dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 25, 2° comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513, nonché contributi integrativi messi a disposizione dal Comune.

3. Al fondo sociale contribuisce altresì la Regione con finanziamenti stabiliti annualmente dalla Giunta regionale in sede di approvazione di bilancio.

Titolo IV

NORME PER LA GESTIONE E AUTOGESTIONE

DEGLI ALLOGGI

Art. 34

(Alloggi soggetti alla autogestione dei servizi)

Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati dal presente articolo.

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

In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'Ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, deliberare di soprassedere all'attivazione dell'autogestione, ovvero di sospenderne la prosecuzione, per i tempi strettamente necessari per far cessare le cause ostative assunte a base del deliberato.

Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori, laddove non sia possibile attivare in tempi brevi l'autogestione, possono decentrare l'attività di gestione dei servizi.

Gli enti gestori, ove necessario si dotano di strumenti tecnici, operativi e giuridici di sostegno delle autogestioni, con particolare

Art. 37

(Autogestione degli alloggi e dei servizi)

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

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

3. Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori attivano, entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari. In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, rinviare l'attuazione dell'autogestione, per il periodo di tempo strettamente necessario a rimuovere le cause ostative.

riguardo per gli alloggi prevalentemente occupati da anziani o da persone non autonome.

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

Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

La Regione, con provvedimento del Consiglio regionale, può emanare ulteriori c/o diverse norme in materia di autogestione.

Art. 38

(Modalità per l'autogestione dei servizi)

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

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

3. Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendono morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione. L'Ente gestore versa all'autogestione le quote insolute e procede nei confronti degli assegnatari morosi per il recupero delle somme versate.

4. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale approva - sentite le organizzazioni sindacali degli

assegnatari e la competente commissione consiliare, il regolamento-tipo per la costituzione ed il funzionamento delle autogestioni, nonché quello per la rendicontazione delle spese accessorie, quello per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari, quello per il riparto delle spese fra gli utenti e quello per l'autogestione della manutenzione.

5. E' facoltà dell'ente gestore, sulla base del regolamento di cui al precedente comma, estendere l'autogestione alla manutenzione secondo forme totali o parziali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota definita fra il 30 ed il 100 per cento della quota c) dell'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni. Per l'autogestione relativa alle manutenzioni ordinarie sarà accreditata all'autogestione stessa una quota pari al 50% della quota di amministrazione.

Art. 35

(Alloggi in 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 le spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezion fatta per quelle afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

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

Art. 39

(Attività in amministrazione condominiale)

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

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

.. all'amministrazione del condominio.

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

Art. 40

(Partecipazione dell'utenza)

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

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

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

Titolo V

MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 36

(Programmazione della mobilità)

1. Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, l'ente gestore, d'intesa con il comune, predispone biennialmente un programma di mobilità dell'utenza, da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota non superiore al 15% di quelli di nuova assegnazione.

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

- a) verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente normativa, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravità in relazione alla composizione ed alle caratteristiche socio-economiche dei nuclei familiari;
- b) formazione di una graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità attraverso la pubblicazione periodica con frequenza almeno biennale, di appositi bandi da emanarsi a cura dell'ente gestore secondo scadenza e modalità definite d'intesa con il Comune, garantendo la diffusione nei confronti degli assegnatari.

3. I cambi riguardano tutti gli alloggi di cui all'art. 1 della presente legge a prescindere da chi sia l'ente gestore e il comune ove sono collocati.

Art. 41

... il Comune, di intesa con l'ente gestore e sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari predispone programmi...

.. 10% ..

.. mediante ...

.. del Comune ..

.. l'ente gestore .

.. proprietario.

La commissione di cui al successivo articolo 38 ha un'unica sede a livello provinciale.

La Regione, con provvedimento del Consiglio regionale, anche a seguito delle risultanze dell'anagrafe dell'utenza può emanare ulteriori e/o diverse norme di cui al presente titolo purchè siano meglio perseguiti i fini di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 37

(Domande e criteri di mobilità)

1. Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio alloggio indirizzate all'ente gestore, corredate dalle motivazioni della richiesta e dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, vengono valutate dalla commissione di cui al successivo articolo 38 sulla base delle seguenti motivazioni indicate secondo l'ordine di priorità:

- 1) situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- 2) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura ed assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
- 3) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicaps o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- 4) ulteriori motivazioni di rilevante gravità da valutarsi da parte della Commissione.

Art. 42

.. sono indirizzate al Comune, ...

.. e vengono ...

.. al precedente art. 5 ..

Art. 38

(Commissione per la mobilità)

La commissione istituita presso lo I.A.C.P. competente per territorio è così composta:

- da un rappresentante dell'ente gestore;
- da due rappresentanti designati delle organizzazioni sindacali della utenza più rappresentative a livello provinciale nominati con decreto del Presidente della Giunta regionale;
- da massimo tre rappresentanti dei Comuni interessati dal programma di mobilità (comunque un rappresentante del Comune deve essere il Sindaco).

Le funzioni di presidente sono svolte dal Sindaco del Comune nel caso il cambio alloggi interessi un solo Comune, dal Sindaco del Comune ricevente nel caso l'assegnatario intenda cambiare il Comune di residenza.

La Commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio alloggio, stabilendo i criteri per la formazione della graduatoria

Il Comune e l'Ente gestore possono fissare, in base alle situazioni locali, motivazioni aggiuntive e priorità di mobilità.

Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico dei Comuni.

Art. 39

(Norme per la gestione della mobilità)

1. Nell'attuazione del programma di mobilità il Comune e l'ente gestore debbono favorire la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere, garantendo altresì il miglioramento o il mantenimento delle precedenti condizioni abitative

Art. 43

(Graduatorie per la mobilità)

1. La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio è approvata dalla Commissione di cui al precedente art. 5, inserendo ove accolte le proposte per la mobilità formulate dagli enti gestori di cui al successivo articolo.

2. Il cambio di alloggio è comunicato agli interessati i quali, nei successivi trenta giorni, possono presentare opposizione alla commissione che decide entro i successivi trenta giorni.

3. La commissione esprime il proprio parere sui programmi di mobilità di cui al precedente art. 41.

Art. 44

2. Deve altresì essere concessa priorità ai cambi-alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli più piccoli. Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di cinque anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi ed imprevedibili.

.. cambi di alloggio ...

3. Per il cambio-alloggio deve essere di norma rispettato lo standard abitativo previsto per l'assegnazione.

.. l'insorgenza ...

4. Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità se non utilizzati entro trenta gg. per il citato programma vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.

.. cambio di alloggio ...

L'ente gestore per grave sotto-utilizzazione della superficie dello alloggio e per altro giustificato motivo, può altresì proporre il cambio-alloggio alla commissione e l'assegnatario, in caso di non accettazione del cambio stesso, è tenuto a corrispondere un canone determinato ai sensi della legge 392/78, fatta eccezione per gli assegnatari percettori di pensioni minime o sociali.

.. giorni ...

5. Il cambio-alloggio avviene previa verifica dei requisiti per la permanenza in un alloggio di edilizia residenziale pubblica e qualora non siano state violate clausole contrattuali.

... cambio di alloggio ...

6. Oltre alla mobilità programmata, su richiesta degli inquilini e su proposta dell'ente gestore e del Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari, previa autorizzazione dell'ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

8. Il cambio alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi. In tale caso fanno parte della Commissione i sindaci, o loro delegati, dei comuni interessati.

Titolo VI

NORME FINALI

Art. 45

(Relazione annuale dell'ente gestore)

1. L'ente gestore offre al Comune la base conoscitiva organica necessaria all'esercizio delle relative competenze, redigendo annualmente, nel termine e con le modalità stabilite dalla Regione, una relazione, da trasmettere ai Comuni interessati, sullo stato di attuazione dei programmi e sulla attività svolta ai sensi della presente legge, con particolare riguardo agli adempimenti previsti dal titolo II, nonché alla comunicazione dei dati rilevati nell'ambito dei compiti di formazione ed aggiornamento dell'anagrafe della utenza e del patrimonio e di verifica dei requisiti ai sensi del precedente art. 16.

Art. 46

(Relazione della Giunta regionale)

1. La Giunta regionale, trascorsi due anni dall'entrata in vigore della presente legge, presenta al Consiglio regionale una relazione generale che consenta di valutarne tutti gli effetti, ai fini di ogni necessaria modificazione della legge stessa.

T I T O L O I

A M B I T O D I A P P L I C A Z I O N E

Art. 1 - Ambito di applicazione

T I T O L O II

A S S E G N A Z I O N E A L L O G G I

- Art. 2 - Requisiti per l'assegnazione
- Art. 3 - Norme per l'emanazione del bando di concorso
- Art. 4 - Contenuti ed istruttoria delle domande
- Art. 5 - Commissione per la formazione delle graduatorie
- Art. 6 - Punteggi di selezione della domanda
- Art. 7 - Formazione delle graduatorie
- Art. 8 - Accertamento del reddito
- Art. 9 - Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione
- Art. 10 - Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione
- Art. 11 - Disponibilità degli alloggi da assegnare
- Art. 12 - Assegnazione e standard dell'alloggio
- Art. 13 - Scelta e consegna degli alloggi
- Art. 14 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa
- Art. 15 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione
- Art. 16 - Accertamento periodico del reddito
- Art. 17 - Morosità nel pagamento del canone
- Art. 18 - Annullamento dell'assegnazione
- Art. 19 - Decadenza dell'assegnazione
- Art. 20 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito
- Art. 21 - Risoluzione del contratto in caso di morosità
- Art. 22 - Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi
- Art. 23 - Norma transitoria per la regolarizzazione dei rapporti locativi

T I T O L O I I I

CANONI ALLOGGI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 24 - Definizione del canone di locazione
- Art. 25 - Elementi per la determinazione del canone
- Art. 26 - Reddito del nucleo familiare ai fini della determinazione dei canoni
- Art. 27 - Caratteristiche oggettive dell'alloggio ai fini della determinazione del canone
- Art. 28 - Superficie convenzionale
- Art. 29 - Tipologia
- Art. 30 - Classe demografica dei Comuni
- Art. 31 - Ubicazione
- Art. 32 - Determinazione del canone di locazione
- Art. 33 - Calcolo del canone di locazione in base a fasce di reddito
- Art. 34 - Aggiornamento del canone sociale
- Art. 35 - Collocazione nelle fasce di reddito e norme transitorie
- Art. 36 - Fondo sociale

T I T O L O I V

NORME PER LA GESTIONE E AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI

- Art. 37 - Autogestione degli alloggi e dei servizi
- Art. 38 - Modalità per l'autogestione dei servizi
- Art. 39 - Attività in amministrazione condominiale
- Art. 40 - Partecipazione dell'utenza

T I T O L O V

MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

- Art. 41 - Programmazione della mobilità
- Art. 42 - Domande e criteri di mobilità
- Art. 43 - Graduatorie per la mobilità
- Art. 44 - Norme per la gestione della mobilità

T I T O L O VI

N O R M E F I N A L I

Art. 45 - Relazione annuale dell'ente gestore

Art. 46 - Relazione della Giunta regionale