

Legge regionale 12 dicembre 1984, n. 60.

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

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Commissario del Governo ha apposto il visto

Il Presidente della Giunta regionale

promulga

la seguente legge:

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1

Ambito di applicazione delle norme

Le norme contenute nella presente legge emanate in attuazione dei criteri generali approvati dal CIPE in data 19 novembre 1981, si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o delle Regioni, delle Provincie o dei Comuni nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda gli alloggi acquisiti o realizzati dai Comuni ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 15 febbraio 1980, n. 25 e dell'art. 2 della legge 25 marzo 1982, n. 94, nonché quelli comunque realizzati o acquisiti ai sensi di provvedimenti legislativi straordinari o speciali, si applicano le norme della presente legge, fatto salvo quanto già esplicitamente stabilito dalle leggi medesime e fatta altresì salva la facoltà degli enti destinatari dei finanziamenti di stabilire particolari requisiti di accesso e specifiche procedure di assegnazione allo scopo di conseguire le finalità dei provvedimenti stessi.

Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

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

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

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

sono stati realizzati e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 2

Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana (il cittadino straniero è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali);
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati allo estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) non titolarità 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. E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia non inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3 o 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone e oltre; non si considera adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici;
- d) non titolarità di diritti di cui al precedente punto c), su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località, al di fuori dell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso, che consentano un reddito almeno pari all'ammontare del canone di locazione, determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, di un alloggio adeguato con valore locativo medio con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso.
Il valore locativo medio è determinato applicando alle superfici indicate al punto c) i seguenti parametri:
 - 1) tipologia corrispondente alla categoria catastale A/3 parametro 1.05;
 - 2) classe demografica del Comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora si tratti di Comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0.80 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;
 - 3) coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1.00;
 - 4) coefficiente di zona edificata periferica corrispondente a 1.00 per tutti i Comuni;
 - 5) coefficiente di vetustà pari a 20 anni da accertarsi con riferimento all'anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;
 - 6) coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1.00;
- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi

pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o distrutto senza dar luogo al risarcimento del danno;

f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della scadenza del bando di concorso, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni.

Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata prima dello scadere del bando al lordo delle imposte al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre all'imponibile fiscale vanno comparati gli emolumenti indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse.

E' fatta salva la facoltà della Giunta regionale di adeguare il limite di reddito, di cui alla presente lettera, qualora il CER e il CIPE non vi provvedano ai sensi dell'art. 3, lett. o) della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 13 della legge 15 febbraio 1980, n. 25. Tale facoltà viene esercitata trascorsi 18 mesi dall'ultima revisione sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT;

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

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

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

TITOLO II

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 3

Norme per l'assegnazione degli alloggi

Per l'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune.

Il bando di concorso è indetto, di norma, per singoli Comuni i quali possono delegare lo IACP territorialmente competente.

In sede di prima applicazione ciascun Comune deve emanare il bando entro 90 giorni dalla data dell'entrata in vigore della presente legge.

Il Consiglio regionale in relazione ai provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi può emanare disposizioni per l'assegnazione degli alloggi anche per ambiti territoriali sovracomunali.

Nel caso che il bando di concorso sia indetto per ambiti territoriali sovracomunali il Consiglio regionale può stabilire che una quota degli alloggi messi a concorso venga destinata prioritariamente a coloro che abbiano la residenza anagrafica, ovvero prestino attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune ove sono situati gli alloggi da assegnare.

Gli alloggi che si rendono disponibili successivamente alla prima assegnazione sono assegnati sulla base della graduatoria definitiva del Comune nel quale sono ubicati gli alloggi.

Gli aggiornamenti, di norma annuali, previsti dal successivo articolo 10 vengono banditi entro il 31 marzo di ogni anno successivo e la relativa graduatoria definitiva deve essere approvata entro 6 mesi.

Il bando di concorso, deve essere pubblicato all'albo pretorio dei Comuni interessati sino alla scadenza dei termini previsti dal bando medesimo.

I Comuni dovranno, altresì, assicurare la massima pubblicizzazione del bando con le forme ritenute più idonee.

Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e urgenti esigenze abitative, la Giunta regionale può autorizzare anche su proposta dei Comuni, l'emissione di bandi speciali, indicando gli eventuali requisiti aggiuntivi.

Art. 4

Contenuti del bando di concorso

Il bando di concorso deve contenere:

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

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

Art. 5

Istruttoria della domanda

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

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

Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai precedenti commi i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, di personale dell'IACP territorialmente competente.

L'istruttoria delle domande e la relativa attribuzione di punteggi provvisori possono essere delegate dal Comune all'IACP territorialmente competente.

Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato dal bando, alla Commissione di cui al successivo art. 6, primo comma, per la formazione della graduatoria.

Art. 6

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

Il Presidente della Giunta regionale nomina con proprio decreto la Commissione per formazione delle graduatorie e per la gestione della mobilità. In ogni Provincia vengono formate almeno due Commissioni, una per il Comune capoluogo e una relativa agli altri Comuni.

Possono essere altresì nominate, su richiesta dei Comuni, altre Commissioni, fino a un massimo di cinque per ciascuna Provincia, nel rispetto dei criteri di razionalità e di omogeneità territoriale, in relazione all'entità della domanda.

La Commissione è così composta:

- a) da un magistrato ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzione di Presidente, designato dal Presidente del Tribunale Civile o Amministrativo competente per territorio;
- b) dal Sindaco del Comune capoluogo, o con maggior numero di abitanti, con funzioni di Vicepresidente;
- c) da sei rappresentanti del Comune o dei Comuni interessati, di cui almeno due espressi dalle minoranze, designati rispettivamente dal Consiglio comunale o dall'Associazione Nazionale Comuni Italiani su indicazione dei Consigli comunali;
- d) dal Presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari;
- e) da tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base nazionale, designati di intesa dalle medesime;
- f) da un rappresentante delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale, designato di intesa dalle medesime;

g) da un rappresentante delle associazioni di categoria dei lavoratori autonomi più rappresentative su base nazionale, designato d'intesa tra le medesime;

h) da un rappresentante designato dall'ente gestore sul cui ambito territoriale sorgono gli alloggi da assegnare.

Con lo stesso decreto sono nominati i componenti supplenti che partecipano alle sedute della Commissione nel caso di assenza dei titolari.

La Commissione provvede:

- a) alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b) alla formazione delle graduatorie degli assegnatari, aspiranti al cambio degli alloggi di edilizia residenziale;
- c) alla gestione dei programmi di mobilità eventuale per gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La Commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati almeno dieci componenti, sulla base delle designazioni pervenute.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza di metà più uno dei componenti nominati nella Commissione. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

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

La segreteria operativa della Commissione è formata da dipendenti dell'Istituto Autonomo Case Popolari territorialmente competente o dei Comuni interessati tra i quali la Commissione sceglie il segretario, allo atto della nomina della segreteria medesima.

Il Presidente della Giunta regionale, sentiti i Comuni interessati, individua la sede della Commissione presso l'Istituto Autonomo Case Popolari provinciale competente per territorio indicato nel decreto di nomina della Commissione stessa o presso il Comune con maggior numero di abitanti.

La Giunta regionale può determinare norme di comportamento e metodi di valutazione e di interpretazione uniformi, sentita la competente Commissione consiliare.

Il compenso spettante al Presidente della Commissione è di lire 75 mila per seduta.

Agli altri componenti, qualora spetti, tale compenso è ridotto a lire 50 mila.

La misura dei compensi potrà essere aggiornata con delibera del Consiglio regionale sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT.

L'onere finanziario per il funzionamento della Commissione, è a carico dei Comuni ed è ripartito in proporzione al numero delle domande presentate in ciascun Comune a cura della segreteria operativa.

Art. 7

Punteggi di selezione della domanda

Le graduatorie di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono formate mediante l'attribuzione di punteggi e dei criteri di priorità sottoindicati:

A) Condizioni soggettive

- 1) reddito pro-capite del nucleo familiare determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni e integrazioni:
 - non superiore a L. 1.500.000 annue: punti due
 - non superiore a L. 2.250.000 annue: punti uno

Dette classi di reddito sono aumentate in relazione alle modificazioni annuali del limite di assegnazione effettuate dal CIPE, ai sensi dell'art. 13/bis della legge 15 febbraio 1980, n. 25 con la stessa decorrenza e con lo stesso aumento percentuale.

Sono in ogni caso attribuiti:

ai nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo è costituito dalla sola pensione sociale: punti due;

ai nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo è costituito da pensioni di valore non superiore alla pensione minima INPS per i lavoratori dipendenti: punti uno.

Sono fatte salve le condizioni eventualmente più favorevoli di cui al comma precedente;

- 2) 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 o handicappati a carico: punti uno;
- 3) coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre due anni dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro due anni o comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio: punti uno;
- 4) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini della attribuzione del punteggio, si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3): punti uno;
- 5) nuclei familiari di emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per stabilirvi la loro residenza e di profughi che godano della qualifica e dei requisiti di cui all'art. 34 della legge 2 dicembre 1981 numero 763: punti tre;
- 6) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da più di 5 persone: punti uno;
- 7) punti due da attribuire con modalità che verranno stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale in rapporto alle particolari situazioni presenti nel territorio; qualora il bando di concorso riguardi esclusivamente il territorio comunale;

B) Condizioni oggettive

- 1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte della autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data del bando, dovuta a:
 - a) abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione o procurato a titolo precario dalla assistenza pubblica: punti tre;
 - b) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità: punti due.

La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria del punto B1) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dalla autorità competente.

Gli appartenenti ai gruppi sociali più deboli individuati alla precedente lettera A), punti 2) e 3), oltre a essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in una graduatoria speciale con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, così da rendere più agevole l'individuazione dei beneficiari della quota di alloggi di superficie minima, non superiore a mq 45, che saranno ripartiti fra le due categorie proporzionalmente alle domande presentate.

Identica procedura deve essere seguita per i nuclei familiari con presenza di handicappati di cui alla precedente lettera A), punto 4), ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonché di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche secondo quanto disposto dall'art. 17 del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche citate nei due precedenti commi e non assegnati alle categorie speciali cui erano prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la graduatoria generale. Il Consiglio regionale nell'ambito dei provvedimenti di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, stabilisce le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario della domanda delle citate categorie speciali.

- 2) Situazione di disagio abitativo esistente alla data del bando dovuta a:

a) abitazione in alloggio sovraffollato:

— da due a tre persone a vano utile: punti uno

— da più di tre persone a vano utile: punti due

b) abitazione in alloggio antigienico da certificarsi dalla autorità comunale competente: punti uno

c) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale; di verbale di conciliazione giudiziaria di ordinanza di sgombero; di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, nonché per qualsiasi altra condizione oggettiva che renda impossibile l'uso dell'alloggio: punti tre.

La Giunta regionale con propri provvedimenti può emanare direttive intese a uniformare l'applicabilità dei criteri di attribuzione dei punteggi sopra indicati. Per ciascuna classe di punteggio le domande di assegnazione vengono collocate in graduatoria secondo l'ordine risultante dai sorteggi effettuati dalla Commissione di cui all'art. 6.

All'inizio di ciascuna classe di punteggio vengono sorteggiati in via prioritaria e collocati nelle prime posizioni i richiedenti che si trovino in una delle due condizioni previste dal precedente punto B1) o nella condizione di cui alla precedente lettera C) del punto B2).

Art. 8

Formazione della graduatoria

La Commissione di cui al precedente art. 6, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso, forma la graduatoria provvisoria.

La graduatoria provvisoria, entro 15 giorni dalla formazione, con la indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per la opposizione, è pubblicata all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

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

Entro 30 giorni dalla pubblicazione della graduatoria e, per gli emigranti all'estero entro 45 giorni dallo invio a mezzo raccomandata della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione, alla Commissione, che provvede sulla base dei documenti già acquisiti o integrativi di quelli già allegati alla domanda, entro 15 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

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

La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse formalità stabilite per quella provvisoria.

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

La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 9

Accertamento del reddito

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui alla lettera f) del precedente art. 2, nonché della relativa determinazione, la Commissione, nel caso ritenga inattendibili i dati indicati nella dichiarazione fiscale, richiede l'accertamento del reddito agli uffici finanziari.

In pendenza dell'accertamento da parte degli uffici finanziari ai concorrenti collocati in graduatoria non viene attribuito punteggio per reddito.

Dopo la definizione della pratica in sede tributaria, i concorrenti vengono inseriti nella graduatoria definitiva vigente al momento, con il punteggio loro spettante.

Art. 10

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

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

Le graduatorie conseguenti ai bandi vengono aggiornate almeno annualmente, mediante bandi di concorso integrativi, indetti con le modalità di cui al precedente articolo 3 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.

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

La Giunta regionale, in caso di assenza di richiedenti utilmente collocati in graduatoria, su richiesta del Comune interessato può autorizzare l'assegnazione degli alloggi a richiedenti individuati dal Comune stesso, anche in deroga ai prescritti requisiti. In tale caso il contratto di locazione è stipulato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni.

Art. 11

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

All'atto della assegnazione degli alloggi, deve essere verificata la permanenza dei requisiti di cui al precedente articolo 2 dell'aspirante assegnatario.

L'eventuale mutamento delle condizioni oggettive e soggettive del concorrente intervenute fra la pubblicazione della graduatoria definitiva e l'assegnazione, non influisce sulla sua collocazione in graduatoria, sempreché permangano i requisiti prescritti, 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.

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

Art. 12

Assegnazione dell'alloggio

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

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

Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie determinata ai sensi dell'art. 13, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia superiore a quella stabilita dalla lettera c) del precedente art. 2.

Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto dal comma precedente, qualora le caratteristiche dei nuclei familiari aventi diritto alla assegnazione e degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggi consentano, a giudizio del Comune e dell'Ente gestore, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico.

Art. 13

Scelta e consegna degli alloggi

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

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

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

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

Il Sindaco revoca il provvedimento di assegnazione e, in caso di rinuncia non adeguatamente motivata, lo comunica alla Commissione di cui all'art. 6 per la esclusione dalla graduatoria del concorrente.

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

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

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

L'inosservanza dei termini di cui al precedente comma comporta la decadenza dall'assegnazione. La 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.

Art. 14

Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

Il Consiglio comunale può riservare un'aliquota, non superiore al 15 per cento degli alloggi, da assegnare annualmente, per far fronte sia a specifiche, documentate situazioni di emergenza abitativa, quali sfratti e sgombero di unità abitative da recuperare e sia per provvedere a particolari categorie quali profughi, di cui alla legge 26 dicembre 1981, n. 763 e Forze Armate, nonché emigrati di cui al primo comma dell'art. 18 della legge regionale 19 giugno 1984, n. 28.

L'assegnazione di cui al comma precedente spetta al Consiglio comunale.

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

Una successiva aliquota, non superiore al 10 per cento dovrà essere riservata per assegnazioni annuali a favore delle Forze dell'Ordine.

Nel caso questa aliquota, sia in tutto o in parte non utilizzata la residua disponibilità si aggiunge alla riserva di cui al primo comma.

Le assegnazioni di alloggi di cui al comma precedente alla deliberazione del Consiglio regionale n. 1013, del 13 luglio 1984, sono equiparate alla concessione di alloggi di servizio, ferma restando l'applicazione del canone di locazione di cui al successivo art. 31 e decadono con la cessazione dell'assegnatario dal servizio.

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

Può procedersi in deroga a quanto previsto dal primo comma del presente articolo solo nel caso di dichiarazione di pubblica calamità.

In tale caso può derogarsi anche al possesso dei requisiti di cui al precedente art. 2 per la durata di due anni.

Art. 15

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

In caso di decesso del concorrente all'assegnazione o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella titolarità della domanda o dell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente articolo 2, secondo l'ordine ivi indicato e facendosi riferimento a due anni dalla data del decesso anziché del bando di concorso.

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.

Art. 16

Ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario

Ai fini dell'estensione del diritto al subentro a favore di nuovi soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare titolare dell'assegnazione, al di fuori degli accrescimenti naturali, l'assegnatario presenta apposita domanda al Sindaco del Comune competente.

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

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

Art. 17

Ospitalità temporanea

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

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

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

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

TITOLO III

LA GESTIONE DELLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 18

Programma della mobilità

Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione e sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, di enti gestori, d'intesa con il Comune o i Comuni, predispongono biennialmente un programma di mobilità dell'utenza, da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli resisi disponibili, sia di una aliquota di quelli di nuova assegnazione.

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

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

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

Art. 19

Formazione della graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità

La graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità è formata attraverso la pubblicazione periodica con frequenza almeno biennale, di appositi bandi da emanarsi a cura dell'ente gestore secondo scadenze e modalità definite dalla Commissione di cui all'art. 6.

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio alloggi indirizzate all'ente gestore, corredate dalle motivazioni della richiesta e dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare vengono valutate dalla Commissione di cui all'art. 6 sulla base delle seguenti motivazioni indicate secondo l'ordine di priorità:

- 1) idoneità 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;
- 2) situazioni di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo come definito all'art. 2, lettera c), secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- 3) esigenze di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura e assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
- 4) ulteriori motivazioni di rilevante gravità da valutarsi da parte della Commissione stessa.

Art. 20

La gestione della mobilità

Per l'attuazione del programma di mobilità gli Enti gestori favoriscono la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario e inoltre concorrono alle spese di trasferimento.

Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di cinque anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi e imprevedibili.

Non possono essere eseguiti cambi-alloggio nei confronti degli assegnatari che abbiano perduto i requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione, né per coloro che abbiano violato le clausole contrattuali.

Per il cambio-alloggio deve essere di norma rispettato il terzo comma del precedente art. 12.

Gli alloggi resisi disponibili e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità se non utilizzati entro 30 giorni vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.

L'atto dell'Ente gestore che dispone in forza del programma di mobilità il cambio obbligatorio ha valore di titolo esecutivo.

Gli interessati, in caso di non accettazione del cambio, sono tenuti a corrispondere il canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

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

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

TITOLO IV

NORME PER LA FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI E.R.P.

Art. 21

Determinazione del canone di locazione degli alloggi

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

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

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nel successivo articolo 24.

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

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

Art. 22

Superficie convenzionale

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.

E' detratto il 30 per cento della superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 4,70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino a un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Art. 23

Costo base

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1976, è fissato in lire 250 mila per tutto il territorio regionale.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

Per gli immobili ultimati successivamente alla data indicata nel primo comma il costo base di produzione è determinato per la regione ai sensi dell'art. 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, diminuito del 15 per cento.

Per gli alloggi ultimati successivamente al 31 dicembre 1984, la Giunta regionale fisserà, entro il primo trimestre di ciascun biennio, il costo base con riferimento ai costi medi regionali di realizzazione di edilizia sovvenzionata.

Art. 24

Coefficienti correttivi del costo base

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

Art. 25

Tipologia

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

- a) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- b) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- c) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- d) 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- e) 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- f) 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- g) 0.80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, e ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale verrà richiesta all'Ufficio Tecnico Erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria e abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono

presentare all'Ufficio Tecnico Erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dello edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati.

Art. 26

Classe demografica dei Comuni

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1.10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250 mila abitanti;
- b) 1.05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100 mila abitanti;
- c) 0.95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50 mila abitanti;
- d) 0.90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti;
- e) 0.80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti.

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

Art. 27

Ubicazione

In relazione all'ubicazione, i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0.85 per la zona agricola;
- b) 1.00 per la zona edificata periferica;
- c) 1.20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1.20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1.30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20 mila abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

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

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma e alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0.90, in sostituzione dei coefficienti suindicati.

Per la determinazione del canone degli alloggi siti in comuni con popolazione inferiore a 5 mila abitanti si applica sempre il coefficiente 0.90.

Art. 28

Livello di piano

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da al-

meno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0.80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0.90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1.00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, il coefficiente previsto alla lettera c) del comma precedente, è ridotto a 0.95.

Art. 29

Vetustà

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1.00 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0.50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

Art. 30

Stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1.00 se lo stato è normale;
- b) 0.80 se lo stato è mediocre;
- c) 0.60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, copertura e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari, in relazione agli elementi di valutazione fissati dal DM 9 ottobre 1978.

Art. 31

Applicazione del canone di locazione

Per la determinazione del canone di locazione degli assegnatari degli alloggi, gli enti gestori riducono il canone definito ai sensi del precedente art. 21 alle percentuali sottoindicate, sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche e integrazioni.

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

- a) nella misura del 15 per cento gli 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 lavoratori aumentato dell'importo di una pensione sociale e comunque nella misura non superiore al 3 per cento del reddito complessivo del nucleo familiare;
- b) nella misura del 35 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40 per cento e comunque nella misura non superiore al 7 per cento del reddito complessivo del nucleo familiare;
- c) nella misura del 60 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, compreso tra il limite di cui alla precedente lettera b) e il limite di assegnazione e comunque nella misura non superiore all'8 per cento del reddito complessivo del nucleo familiare;
- d) nella misura dell'80 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso tra il limite della precedente lettera c) e il limite di assegnazione aumentato del 25 per cento e comunque nella misura non superiore al 10 per cento del reddito complessivo del nucleo familiare;
- e) nella misura del 90 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso tra il limite di assegnazione della precedente lettera d) e il limite di assegnazione aumentato del 50 per cento;
- f) nella misura del 100 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla precedente lettera e) fino al limite di decadenza definito al primo comma del successivo art. 41.

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

Art. 32

Utilizzazione entrate canoni di locazione

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

- pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi;
- esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento del proprio patrimonio;
- finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica.

L'utilizzazione delle somme è effettuata con programmi annuali da comunicarsi alla Giunta regionale entro i trenta giorni successivi all'approvazione del bilancio preventivo dell'ente gestore.

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

Art. 33

Aggiornamento del canone di locazione

Il canone determinato ai sensi del precedente art. 31 è aggiornato, per gli alloggi assegnati sino all'entrata in vigore della presente legge, nella misura del 75 per cento delle variazioni annuali accertate dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, sempre nel rispetto delle percentuali massime di reddito complessivo del nucleo familiare fissate dall'art. 31.

Gli aggiornamenti sono effettuati dal primo agosto dell'anno successivo a quello dell'assegnazione, e non possono avere decorrenza anteriore al primo agosto 1979 e sono calcolati sulla base dell'indice ISTAT del mese di giugno dell'anno considerato rispetto al mese di giugno dell'anno precedente.

Gli aggiornamenti del canone successivi all'entrata in vigore della presente legge sono applicati dall'ente gestore nella misura stabilita dal CER.

Art. 34

Accertamento periodico del reddito

L'ente gestore provvede all'accertamento del reddito degli assegnatari degli alloggi almeno ogni biennio.

La variazione del canone di locazione derivante dall'eventuale diversa collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito ha effetto dal primo gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la modificazione del reddito.

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 primo gennaio dello anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.

Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta viene collocato nella fascia di reddito più elevata prevista dall'articolo 31.

Qualora il reddito dichiarato sia ritenuto palesemente inattendibile l'ente gestore provvede a richiedere ai competenti uffici finanziari l'accertamento del reddito e applica in via provvisoria il canone più elevato ai sensi del comma precedente.

Art. 35

Servizi accessori e fondo sociale

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

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

Nell'ambito regionale è istituito il fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori della abitazione, destinato agli assegnatari percettori di redditi da pensione minima e sociale, appartenenti alla fascia a) di cui al precedente articolo 31.

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

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

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

Art. 36

Morosità nel pagamento del canone

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

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

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

TITOLO V

AUTOGESTIONE

Art. 37

Alloggi soggetti ad autogestione

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

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

Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori realizzano il decentramento dell'attività di gestione dei servizi entro il primo luglio 1985. Gli enti gestori debbono dotarsi di strumenti tecnici, operativi e giuridici di sostegno delle autogestioni, con particolare 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 Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge approva il regolamento tipo per l'attuazione della autogestione.

Art. 38

Alloggi in amministrazione condominiale

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

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

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

TITOLO VI

ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Art. 39

Annullamento dell'assegnazione

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

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

In presenza di tali condizioni, accertate, sia prima della consegna dell'alloggio, che nel corso del rapporto

di locazione, il comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di 15 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'Ente gestore.

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

Esperate tali procedure il Sindaco del Comune competente richiede il parere della Commissione di cui all'articolo 6, inviando tutta la documentazione relativa allo accertamento e le controdeduzioni dell'interessato.

La Commissione comunica all'interessato l'instaurando provvedimento di annullamento e ha facoltà di richiedere alle parti proponenti e/o all'interessato ulteriore documentazione integrativa, atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando un termine non inferiore a giorni 15:

Il parere della Commissione è obbligatorio e vincolante.

In esecuzione del parere emanato dalla Commissione, il Sindaco entro i successivi trenta giorni pronuncia l'annullamento della assegnazione.

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

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

Il provvedimento del sindaco ha carattere definitivo.

Art. 40

Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui al precedente articolo 2, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);
- e) fruisca di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato all'articolo 41.

Per il procedimento si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.

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

Il Sindaco può tuttavia concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata al successivo articolo 41 per gli assegnatari nelle condizioni della lettera e) del presente articolo.

Art. 41

Modalità di decadenza
in caso di superamento del reddito

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

Gli assegnatari con reddito superiore al limite stabilito ai sensi del precedente comma ricevono dall'Ente gestore preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo tre ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati è applicato il canone di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.

In sede di prima applicazione delle presenti norme, e ai fini della emissione del preavviso di decadenza, l'accertamento dei redditi deve essere compiuto entro 1 anno dall'entrata in vigore della presente legge. 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, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) in tutti i Comuni della Regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro 90 giorni dall'accertamento dei redditi. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata — e immediatamente eseguita — dopo il terzo accertamento annuale consecutivo nei confronti degli assegnatari i cui redditi familiari siano pari o superiori al 50 per cento del limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario, quale risulta dal primo comma del presente articolo;
- b) entro 1 anno dal terzo accertamento annuale dei redditi vengono emessi i preavvisi di decadenza nei confronti degli assegnatari che fruiscono di un reddito che superi dal 25 al 50 per cento 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 del DL 21 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni in legge 25 marzo 1982, n. 94, i quali vengono inclusi nella successiva classe di gradualità;
- c) in tutti i Comuni della Regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro 18 mesi dal terzo accertamento annuale dei redditi nei confronti degli assegnatari con redditi compresi nel limite consentito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica incrementato fino al 25 per cento.

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

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

Art. 42

Occupazione e cessioni illegali degli alloggi

Per tutti gli alloggi che dalla data di entrata in vigore della presente legge venissero occupati senza titolo, il legale rappresentante dell'Ente gestore persegue con querela, ai sensi dell'articolo 633 del Codice Penale, chi occupi senza titolo un alloggio gestito dall'ente medesimo.

Per il cedente senza titolo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 31 fatte salve le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 386 del TU 28 aprile 1938, n. 1165.

L'Ente gestore competente per territorio dispone, con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati da cessionari, senza titolo.

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

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

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

Per le situazioni in atto alla data del 31 marzo 1984, i Comuni interessati, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, anche su richiesta degli Enti gestori, possono avvalersi di quanto previsto dal precedente art. 14 e dall'ultimo comma del precedente art. 3.

TITOLO VII

NORME TRANSITORIE

Art. 43

Norme transitorie per l'assegnazione degli alloggi

Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, relative ai bandi di cui al precedente articolo 3, gli alloggi sono assegnati sulla base delle graduatorie definitive vigenti.

La Giunta regionale, previa richiesta del Comune interessato, può autorizzare che l'assegnazione degli alloggi sia effettuata sulla base di graduatorie comunali da estrapolarsi dalle graduatorie sovracomunali esistenti.

Art. 44

Canone transitorio

Il canone determinato ai sensi dell'art. 31 si applica dal 30 giugno 1985.

Sino alla suddetta data e dall'entrata in vigore della presente legge si applica il canone previsto dall'art. 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513 aumentato del 50 per cento.

Qualora il canone attualmente corrisposto, o così come determinato ai sensi del secondo comma del presente articolo, sia superiore a quello stabilito ai sensi del

primo comma, quest'ultimo si applica a decorrere dal secondo mese successivo all'entrata in vigore della presente legge.

Art. 45

Dichiarazione d'urgenza

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dello art. 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

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

Venezia, 12 dicembre 1984

Bernini