

§ 4.2.41 - L.R. 29 giugno 2004, n. 10.

Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9 (Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici)

(Bollettino Ufficiale n. 6, del 14/07/2004)

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1. (Finalità)

1. La presente normativa disciplina il sistema dell'assegnazione e della gestione del patrimonio d'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ed è rivolta in particolare a:

- a) soddisfare la domanda abitativa delle famiglie e dei soggetti meno abbienti, nonché di particolari categorie sociali;
- b) definire procedure efficienti in grado di evitare disagi a carico dell'utenza;
- c) razionalizzare la gestione del patrimonio di E.R.P. attraverso l'unificazione dello stesso in capo alle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (A.R.T.E.) garantendo il contenimento dei costi ed il miglioramento degli standard abitativi, anche attraverso interventi di riqualificazione energetica, sicurezza sismica ed accessibilità agli immobili. (32)
- d) favorire il raccordo degli interventi abitativi con le politiche sociali e sanitarie.

Art. 2. (Ambito di applicazione)

1. Le norme contenute nella presente legge si applicano a tutti gli alloggi di E.R.P. A tal fine sono considerati d'E.R.P. gli alloggi:

- a) acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici per le finalità sociali proprie dell'E.R.P.;
- b) realizzati o recuperati con la totale copertura finanziaria delle risorse derivanti dai proventi delle vendite di cui alla legge 24 dicembre 1993 n. 560 (norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), nell'ambito dei piani di investimento.

2. Sono esclusi dall'ambito d'applicazione della presente legge gli alloggi:

- a) realizzati con contributi di edilizia agevolata o con finanziamenti di edilizia sovvenzionata se destinati alla locazione di cui agli articoli 8 e 9 della legge 19 febbraio 1992 n. 179 (norme per l'edilizia residenziale pubblica);
- b) realizzati o recuperati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- c) di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti;
- d) di proprietà di enti pubblici previdenziali purché non realizzati o recuperati a totale carico dello Stato o della Regione;
- e) realizzati con finanziamenti specifici per case parcheggio o ricoveri provvisori sino a che durino la causa ed i motivi contingenti per i quali furono realizzati;
- f) realizzati o acquistati dagli enti pubblici economici con fondi propri;

g) la cui costruzione, recupero e/o acquisto, pur essendo stata realizzata con l'impiego di fondi per l'edilizia sovvenzionata, sia risultata non idonea, per sopravvenute motivazioni, alle finalità proprie di tale edilizia. (34)

g bis) inseriti in edifici o zone di pregio e liberi da contratti di locazione. (35)

3. La disciplina per l'assegnazione e la gestione degli alloggi realizzati, acquistati o recuperati da enti pubblici nell'ambito di programmi complessi è definita dalla normativa gestionale prevista negli stessi anche in deroga alle disposizioni della presente legge per esigenze connesse alla realizzazione dei programmi stessi.

4. Nell'ipotesi di programmi di riqualificazione di ambiti urbani di preminente interesse pubblico definiti dai Comuni, le deroghe di cui al comma 3 possono avere ad oggetto anche i criteri previsti per la concessione di contributi di edilizia agevolata.

5. L'ipotesi di cui alla lettera g) del comma 2, su richiesta dell'ente attuatore, è autorizzata dalla Regione fermo restando la restituzione dei finanziamenti pubblici utilizzati, maggiorati degli interessi legali da destinare nel medesimo ambito territoriale comunale, con priorità per la stessa circoscrizione, per la costruzione, l'acquisto o il recupero di un corrispondente numero di alloggi per soddisfare il fabbisogno che aveva indotto la localizzazione del finanziamento.

5 bis. L'ipotesi di cui al comma 2, lettera g bis), su richiesta dell'ente proprietario, è autorizzata dalla Regione subordinatamente alla redazione da parte dello stesso ente di un programma di costruzione, acquisto o recupero di alloggi pubblici alla cui attuazione sono destinati i proventi della vendita degli alloggi di cui alla lettera g bis) sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale. (36)

6. Gli enti che con programmi di edilizia agevolata e convenzionata o, comunque, finanziati contraendo mutui o con quota parte degli introiti derivanti dalla vendita del patrimonio, realizzano alloggi destinati alla locazione, li assegnano in base ad indirizzi e criteri definiti dalla Giunta regionale.

Art. 3. (Competenze)

1. Sono di competenza della Regione:

- a) la programmazione delle risorse finanziarie e l'individuazione di specifiche misure di sostegno finalizzate a sostenere le fasce sociali più deboli dell'utenza; (66)
- b) l'approvazione dei requisiti e dei criteri per l'assegnazione e la gestione del patrimonio d'E.R.P. volti a garantire su tutto il territorio regionale un omogeneo livello di tutela;
- c) l'individuazione degli ambiti ottimali di utenza;
- d) l'emanazione di direttive ed indirizzi relativi all'assegnazione, alla gestione e cessioni del patrimonio pubblico;
- e) l'approvazione dei programmi di cessione del patrimonio pubblico.

1 bis. La Regione, nel definire i requisiti e i criteri di cui al comma 1, lettera b), tiene conto anche del motivo del ricongiungimento familiare (1) .

2. Sono di competenza dei Comuni:

- a) l'assegnazione degli alloggi di E.R.P.;
- b) gli interventi di sostegno economico e sociale della relativa utenza.

3. Per l'esercizio delle proprie funzioni, ivi compresi gli adempimenti connessi all'alienazione del proprio patrimonio, i

Comuni possono, previa convenzione, avvalersi delle A.R.T.E. territorialmente competenti.

4. I comuni disciplinano con appositi regolamenti, sulla base delle disposizioni della presente legge e degli indirizzi regionali, le procedure di assegnazione del patrimonio pubblico. (37)

5. Sono di competenza delle A.R.T.E.: (38)

a) la gestione del patrimonio pubblico condotta secondo parametri di efficienza ed economicità che consentano di destinare adeguate risorse finanziarie agli interventi di manutenzione, ivi compresa la stipula degli atti convenzionali di locazione con gli aventi titolo come individuati dal provvedimento comunale di assegnazione, nonché la formazione ed aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza;

b) la realizzazione di interventi costruttivi secondo i parametri di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni e integrazioni.

TITOLO II

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI D'E.R.P.

Art. 4. (Bandi di concorso)

1. I comuni emanano ogni due anni un bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., potendosi anche avvalere dell'ARTE territorialmente competente. (39)

2. (Omissis) (40)

3. Il Comune che ha emanato il bando individua idonee forme di pubblicità dello stesso, estese anche ai restanti Comuni dell'ambito territoriale individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera c).

4. (Omissis) (41)

5. La graduatoria, formulata in base ai commi precedenti, ha validità a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo pretorio. Sino a tale data gli alloggi sono assegnati sulla base della graduatoria vigente.

Art. 5. (Principi per l'assegnazione degli alloggi)

1. I requisiti del nucleo familiare per partecipare all'assegnazione degli alloggi di E.R.P. sono i seguenti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri regolarmente residenti da almeno dieci anni consecutivi nel territorio nazionale in regola con la normativa statale in materia di immigrazione; (42)

b) residenza o attività lavorativa da almeno cinque anni nel bacino di utenza a cui appartiene il Comune che emana il bando tenendo conto della decorrenza della stessa nell'ambito del territorio regionale; (43)

c) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;

d) assenza di precedenti assegnazioni o contributi non fruiti per cause non imputabili al soggetto richiedente;

d bis) assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a cinque anni ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena; (44)

e) limiti riferiti alla situazione economica del nucleo familiare da accertarsi secondo le vigenti disposizioni in materia di determinazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE); (45)

f) ulteriori condizioni previste dai regolamenti comunali di cui all'articolo 3, comma 4, in relazione a peculiari esigenze locali.

1 bis. Fermi restando i limiti riferiti alla situazione economica del nucleo familiare di cui al comma 1, lettera e), i requisiti di cui al presente articolo devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto al comma 1, lettere c), d), d bis) e f), dagli altri componenti del nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza del rapporto di assegnazione. (46)

1 ter. In deroga al requisito di cui al comma 1, lettera c), al genitore legalmente separato o divorziato, obbligato giudizialmente al versamento dell'assegno di mantenimento ai figli e privo della disponibilità della casa coniugale, pur essendone proprietario, in quanto assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio, non viene considerato il diritto di proprietà o altro diritto reale relativo alla casa coniugale. (47)

2. Per nucleo familiare si intende quello costituito dai coniugi anche non conviventi, purché non legalmente separati con verbale o sentenza omologati dal Tribunale, nonché da tutti gli altri soggetti che il regolamento anagrafico, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989 n. 223 (approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente), individua come famiglia, coabitanti con il richiedente.

3. La situazione economica per l'accesso e per la permanenza, nonché le modalità di aggiornamento sono indicati nei criteri di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b).

Art. 6. (Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria)

1. Ogni Comune provvede all'istruttoria delle domande pervenute ed alla formazione della graduatoria provvisoria che riporta il punteggio conseguito da ciascun concorrente.

2. Gli interessati possono presentare opposizione ed il Comune provvede sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso stesso.

3. Conclusa la fase dell'esame delle opposizioni, il Comune approva la graduatoria definitiva. In caso di concorrenti che abbiano ottenuto pari punteggio si dà priorità ai residenti nel Comune ove è effettuato l'intervento. In assenza di residenti nel Comune, si effettua il sorteggio fra i concorrenti aventi pari punteggio.

Art. 7. (Supporto alle attività di competenza comunale)

1. I Comuni si avvalgono di un organo tecnico collegiale quale supporto nelle operazioni ed attività di competenza con riferimento a:

a) predisposizione dei bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. di cui all'articolo 4;

b) verifica della rispondenza della procedura amministrativa di assegnazione alla vigente normativa nonché agli indirizzi ed alle direttive di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d);

c) esame delle opposizioni alla graduatoria provvisoria di cui al comma 2 dell'articolo 6;

d) formulazione della graduatoria unificata nei casi di cui ai commi 1 e 4 dell'articolo 8;

e) espressione di pareri concernenti le questioni relative al procedimento di assegnazione, nonché quelle connesse all'emanazione del bando di concorso.

2. L'organo di cui al comma 1, denominato Commissione Regionale per l'Edilizia Residenziale (C.R.E.R.), è nominato dalla Regione per ciascun ambito territoriale provinciale, fatta salva per la Provincia di Genova la costituzione di due Commissioni. La

composizione di tale organo è la seguente:

- a) un rappresentante regionale, in qualità di Presidente;
- b) due rappresentanti comunali, designati dall'A.N.C.I. nell'ambito dei Comuni facenti parte della provincia interessata, di cui uno in rappresentanza dei Comuni con popolazione uguale o superiore ai 15.000 abitanti ed uno in rappresentanza dei comuni con popolazione inferiore a tale limite;
- c) due rappresentanti delle Associazioni dell'utenza maggiormente rappresentative a livello provinciale;
- d) un rappresentante dell'A.R.T.E. territorialmente competente.

3. Non possono essere nominati nella Commissione di cui al presente articolo coloro che ricoprono incarichi di natura istituzionale o comunque che fanno parte degli organi degli enti locali ricompresi nell'ambito territoriale in cui si svolge l'attività della Commissione stessa.

4. Le designazioni di cui al comma 2 sono effettuate entro un mese dalla richiesta. La C.R.E.R. può essere nominata ed insediata nel caso in cui i componenti designati siano almeno in numero di tre, fra i quali colui che svolge le funzioni di Presidente, fatte salve le successive integrazioni. Le decisioni sono assunte a maggioranza dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

5. La C.R.E.R. dura in carica quattro anni che decorrono dalla data di nomina ed i componenti possono essere riconfermati. La sede della C.R.E.R. è istituita presso l'A.R.T.E. competente per territorio. A tali aziende spetta l'organizzazione e lo svolgimento dei compiti di segreteria della C.R.E.R..

6. Ai componenti della C.R.E.R. è corrisposto per ogni giornata di seduta, un gettone di presenza nonché il rimborso delle spese. Tali oneri sono posti a carico degli enti proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'entità del gettone da corrispondere ai membri della C.R.E.R. è fissata nella misura di cui alla Tabella "B" della legge regionale 4 giugno 1996 n. 25 (nuova disciplina dei compensi ai componenti di Collegi, Commissioni e Comitanti operanti presso la Regione. Modifiche alla legge regionale 28 giugno 1994 n. 28 (disciplina degli Enti strumentali della Regione)) e alla legge regionale 5 aprile 1995 n. 20 (norme per l'attuazione dei programmi di investimento in sanità per l'ammodernamento del patrimonio immobiliare tecnologico). La partecipazione di dipendenti regionali alla C.R.E.R. avviene in qualità di esperto.

7. La Regione provvede, nell'ambito delle competenze di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d), alla definizione dei criteri di funzionamento della C.R.E.R..

Art. 8. (Assegnazione di alloggi in locazione)

01. L'offerta degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è rivolta ai seguenti soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5:

- a) nuclei familiari al di sotto della soglia di povertà assoluta;
- b) anziani ultrasessantacinquenni;
- c) nuclei familiari con presenza di soggetti disabili;
- d) nuclei familiari con presenza di malati terminali;
- e) giovani coppie con età non superiore ai 40 anni con figli;
- f) appartenenti alle Forze dell'Ordine;
- g) nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio;
- h) genitori separati o divorziati;
- i) persone sole con minori;
- j) nuclei familiari in condizioni abitative improprie;

k) nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'assegnazione. (48)

1. Per l'assegnazione degli alloggi di nuova costruzione il Comune sede dell'intervento, fatta salva la riserva del 60 per cento per i propri residenti da almeno sette anni con cittadinanza italiana, provvede a formulare una graduatoria unificata sulla base di tutte le graduatorie vigenti al momento della comunicazione dell'assegnabilità degli alloggi presso gli altri Comuni dell'ambito territoriale. (49)

2. Gli alloggi recuperati sono assegnati:

a) prioritariamente ai precedenti occupanti previo accertamento nei riguardi degli stessi da parte del Comune dell'esistenza dei requisiti per l'assegnazione, assumendosi come limite riferito alla situazione economica quello previsto per la permanenza nella assegnazione;

b) mediante concorso riservato ai soggetti di cui al capoverso precedente, qualora a seguito degli interventi di recupero il numero delle abitazioni sia inferiore a quello degli alloggi preesistenti;

c) mediante utilizzo della graduatoria comunale esistente, per gli alloggi non precedentemente occupati o comunque per quelli non assegnati, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 10, comma 2, della legge regionale 10 luglio 2002 n. 29 (misure di sostegno per gli interventi di recupero e di riqualificazione dei centri storici e norme per lo snellimento delle procedure di rilascio dei titoli edilizi).

2 bis. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 01, 1 e 2, una percentuale non superiore al 50 per cento degli alloggi costruiti, acquistati, recuperati o che si rendono disponibili è assegnata ai nuclei familiari di cui al comma 01, lettera a). (50)

2 ter. La rimanente quota degli alloggi è assegnata ai restanti soggetti di cui al comma 01, in modo tale da garantire un'equa distribuzione tra le differenti tipologie di nuclei familiari presenti in graduatoria. (51)

3. Gli alloggi che si rendano disponibili al di fuori dei programmi di nuove costruzioni e di recupero sono assegnati dal Comune mediante l'utilizzo della propria graduatoria esistente al momento in cui si verifica l'assegnabilità.

4. Nel caso in cui con la graduatoria comunale non si giunga all'assegnazione di tutti o parte degli alloggi recuperati o disponibili, si procede a formulare una graduatoria unificata con le modalità di cui al comma 1.

5. Gli alloggi costruiti o recuperati con fondi finalizzati alla tutela di particolari categorie sociali sono assegnati mediante l'individuazione, nella graduatoria esistente, degli aventi titolo, ovvero, in subordine, mediante la predisposizione d'apposito bando.

6. I Comuni individuano ulteriori criteri per l'assegnazione di alloggi costruiti o recuperati che tengano conto delle particolari esigenze della terza età e dei portatori di handicap, nonché di quelle derivanti da peculiari situazioni sociali. (11)

Art. 8 bis.

(Durata del rapporto di assegnazione) (52)

1. L'atto convenzionale di locazione stipulato in forza del provvedimento comunale di assegnazione ha durata di otto anni ed è rinnovato, ad ogni successiva scadenza, per uguale periodo, salvo che non sia stata pronunciata la decadenza ai sensi dell'articolo 16, comma 2.

2. Alla scadenza dell'atto convenzionale di locazione è consentita l'occupazione dell'immobile, per un periodo di tempo

massimo di sei mesi, necessario ad effettuare la verifica dei requisiti di permanenza.

Art. 9. (Casi particolari d'assegnazioni)

1. In presenza di situazioni di emergenza abitativa il Comune può procedere, anche in deroga al possesso dei requisiti per l'assegnazione, a sistemazioni provvisorie in alloggi di edilizia residenziale pubblica, che non possono eccedere la durata di due anni. In presenza di tale circostanza l'ente gestore provvede a stipulare con l'avente titolo una specifica convenzione di durata pari a quella risultante dal provvedimento comunale di assegnazione provvisoria, rinnovabile fino al massimo di due anni solo su motivata richiesta del Comune qualora risulti comprovato il persistere della situazione di emergenza abitativa. Il canone di locazione è stabilito dal Comune d'intesa con l'ente gestore. In caso di inosservanza delle prescrizioni convenzionali si applicano gli articoli 16, 17 e 18. (12)

2. I Comuni possono riservare agli appartenenti alle Forze dell'ordine e alla Polizia locale una quota non superiore al 15 per cento degli alloggi da assegnare annualmente nel territorio comunale prescindendo dal possesso dei requisiti per l'assegnazione ad eccezione della non titolarità di diritti reali su beni immobili nel bacino di utenza cui appartiene il Comune che si avvale della facoltà di cui al presente comma. Analogamente, in osservanza a quanto disposto dall'articolo 1, comma 1, lettera d), nella quota non superiore al 15 per cento possono rientrare anche gli operatori sanitari e sociosanitari che esercitano la professione nell'ambito dell'ASL di appartenenza del Comune. (67)

3. Il collocamento in congedo del dipendente appartenente alle Forze dell'ordine non comporta la perdita del diritto all'assegnazione dell'alloggio a suo favore previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti per la permanenza nell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. In caso di superamento del limite per la permanenza, l'ente gestore propone la mobilità in alloggio a canone moderato, ove disponibile. (13)

*Art. 9 bis.
(Coabitazione sociale) (31)*

1. La Regione al fine di favorire il raccordo degli interventi abitativi di edilizia residenziale pubblica con le politiche sociali e sanitarie, prevede attività di coabitazione sociale rivolte a fasce deboli della popolazione residente quale forma di risposta integrata al disagio economico-sociale-personale di soggetti in carico ai servizi sociali e sociosanitari territoriali.

2. Per coabitazione sociale si intende la coabitazione di persone appartenenti a nuclei familiari diversi che condividono il medesimo alloggio al fine di un reciproco sostegno anche di carattere economico.

3. L'individuazione del gruppo di coabitazione sociale avviene sulla base di progetti definiti dai servizi sociali del Comune di ubicazione dell'alloggio.

4. Nell'ambito del patrimonio immobiliare gli enti proprietari (ARTE e comuni) individuano alloggi adeguati da destinare a progetti di coabitazione sociale.

5. Le persone che hanno accesso al progetto di coabitazione sociale devono essere in possesso singolarmente dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi ERP.

6. Il progetto di inserimento prevede la partecipazione delle persone coassegnatarie alle spese di conduzione inerenti l'alloggio e/o l'impegno formale del soggetto proponente il progetto. Il canone è determinato secondo le vigenti disposizioni

in materia di ERP in relazione al numero complessivo degli occupanti.

Art. 10. (Assegnazione ai profughi)

1. L'assegnazione degli alloggi realizzati con i finanziamenti di cui alla legge 4 marzo 1952 n. 137 (assistenza a favore dei profughi) è disciplinata dalla vigente legislazione nazionale speciale di riferimento.

**TITOLO III
GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Art. 11. (Atto convenzionale di locazione)

1. L'ente gestore provvede alla stipulazione dell'atto convenzionale di locazione con l'assegnatario. (53)

2. A seguito della richiesta dell'assegnatario, è ammessa la cointestazione dell'atto convenzionale di locazione ad un altro componente maggiorenne facente parte del nucleo familiare così come definito ai sensi dell'articolo 5.

3. La mancata sottoscrizione dell'atto convenzionale di locazione nei tempi stabiliti dall'ente gestore, salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'interessato, determina l'automatica decadenza dall'assegnazione e comporta la perdita del diritto ad eventuali successive assegnazioni per tutta la validità della graduatoria. (54)

4. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni, ovvero sessanta giorni in caso di lavoratore emigrato all'estero, dalla stipula dell'atto convenzionale di locazione, salvo proroga da concedersi da parte dell'ente gestore. L'inosservanza del termine comporta l'automatica decadenza dall'assegnazione, salvo il caso di giustificato impedimento da documentare da parte dell'interessato.

5. A tal fine l'ente gestore comunica al Comune la mancata occupazione entro i termini.

5.1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di certificazione energetica in caso di nuove assegnazioni di alloggi di ERP, per gli atti convenzionali di locazione da stipularsi coi nuclei familiari già assegnatari, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 13 (Modifiche alla legge regionale 29 giugno 2004, n. 10 (Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998, n. 9 (Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici)) e alla legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo)), non è richiesta la produzione dell'attestato di prestazione energetica. (68)

5 bis. (Omissis) (65)

6. (Omissis) (55)

Art. 12 (Ampliamenti) (14)

1. Entrano a far parte di diritto del nucleo familiare assegnatario:

- a) il coniuge o il convivente di fatto dell'assegnatario ed i figli con lo stesso residenti;
- b) i figli dell'assegnatario ed i figli degli altri componenti del nucleo familiare;
- c) il coniuge o il convivente di fatto dei soggetti di cui alla lettera b) ed i figli con lo stesso residenti;

d) gli ascendenti di qualsiasi componente del nucleo assegnatario.

2. Nei casi di cui al comma 1 l'ampliamento avviene previa verifica da parte dell'ente gestore della sussistenza dei requisiti previsti per la permanenza nel rapporto di assegnazione.

3. È consentito, alle condizioni di cui al comma 2, l'ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario nei confronti di discendenti, collaterali fino al terzo grado e affini fino al secondo grado che, pur con nucleo familiare proprio, si trovino in condizione di emergenza abitativa dovuta a:

a) perdita dell'alloggio a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione, ovvero altro provvedimento giudiziario o amministrativo;

b) mancanza di alloggio e contestuale domicilio in luoghi di detenzione, comunità terapeutiche o comunità di assistenza o ricovero, ovvero utilizzo di locali procurati a titolo precario dai servizi sociali del Comune o a totale carico dello stesso;

c) mancanza di alloggio per comprovato stato di indigenza certificato dai servizi sociali del Comune e relativo stato di disoccupazione.

4. È consentito, altresì, alle condizioni di cui al comma 2, l'ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario nei confronti di un diverso nucleo familiare titolare di un alloggio di edilizia residenziale pubblica il cui assegnatario rinunci volontariamente all'assegnazione dello stesso. L'alloggio così liberato è reso disponibile per una nuova assegnazione.

*Art. 12 bis.
(Subentri) (56)*

1. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione, purché la convivenza risulti dimostrata anagraficamente al verificarsi di tale evento, il coniuge o il convivente di fatto dell'assegnatario e gli ascendenti di qualsiasi componente del nucleo assegnatario.

2. Il subentro è consentito, altresì, nei confronti dei seguenti soggetti qualora sia dimostrata anagraficamente la convivenza continuativa con l'assegnatario nei trentasei mesi che precedono la data del decesso del medesimo:

a) i soggetti facenti parte del nucleo al momento dell'assegnazione;

b) i figli dell'assegnatario;

c) gli ultrasessantacinquenni.

3. I nipoti discendenti in linea retta dall'assegnatario subentrano nell'assegnazione, in caso di decesso del medesimo, nei seguenti casi:

a) se inseriti nel nucleo familiare in età prescolare o di frequenza della scuola primaria ed ivi presenti senza soluzione di continuità;

b) se residenti anagraficamente nell'alloggio in modo continuativo nei quarantotto mesi che precedono la data del decesso dell'assegnatario per comprovata finalità di assistenza socio sanitaria. Il termine si riduce a trentasei mesi se si tratta di minore affidato all'assegnatario per effetto di provvedimento giudiziale.

4. Si prescinde dal possesso del requisito della convivenza continuativa di cui ai commi 2 e 3 nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di risiedere in tale periodo nell'alloggio di edilizia residenziale pubblica per cause indipendenti dalla propria volontà.

5. È consentito, altresì, il subentro nel caso di cui all'articolo 12, comma 4.

6. Al momento della voltura dell'atto convenzionale di locazione l'ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nel rapporto di assegnazione. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura dell'atto convenzionale di locazione, in conformità alla decisione, anche provvisoria, del giudice. Nel caso in cui il subentro avvenga tra coniugi si provvede mediante integrazione dell'atto convenzionale di locazione originario.

7. Agli effetti del presente articolo al caso di decesso è equiparato ogni altro caso che comporti l'allontanamento non temporaneo dell'assegnatario.

8. Il subentro è consentito solo nei casi indicati nel presente articolo.

9. Al subentro si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 bis.

10. L'ente gestore può consentire l'ospitalità temporanea che non può in nessun caso dare luogo a subentri nel rapporto di locazione. A tal fine lo stesso ente approva apposito regolamento, sentite le organizzazioni dell'utenza.

Art. 13. (Gestione del patrimonio di E.R.P.)

1. Le A.R.T.E., in qualità di enti gestori, contabilizzano e riscuotono i canoni convenzionali di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica così come definiti dalla presente legge.

1 bis. Ai fini della determinazione del canone di locazione gli enti gestori acquisiscono annualmente dagli assegnatari la dichiarazione ISEE aggiornata. In caso di mancata o incompleta presentazione di tale dichiarazione l'ente gestore applica il canone massimo previsto dalle vigenti disposizioni per la durata dell'omissione. (57)

2. I Comuni e gli enti pubblici proprietari di patrimonio di cui all'articolo 2 stipulano apposita convenzione estesa anche a tutti i compiti di amministrazione e manutenzione degli alloggi. La convenzione può riguardare anche la gestione delle unità immobiliari che non rientrano nel regime dell'edilizia residenziale pubblica.

3. È fatto obbligo alle A.R.T.E. di aggiornare permanentemente l'elenco del patrimonio di E.R.P. da tenere a disposizione del pubblico.

4. La Regione al fine di unificare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica approva la convenzione - tipo sentite le associazioni dell'utenza più rappresentative a livello regionale.

5. I Comuni nel caso in cui l'assegnatario o un componente del suo nucleo familiare abbiano bisogno di assistenza sanitaria o sociale predispongono, d'intesa con l'ente gestore, interventi di sostegno per attenuare le eventuali situazioni di disagio.

5bis. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, il soggetto gestore può finanziare gli stessi utilizzando anche una parte del risparmio ottenuto sulle spese a carico dell'utenza. La Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente per materia, individua i criteri e le modalità di attuazione che dovranno garantire comunque una quota di risparmio all'utenza in relazione al risparmio energetico conseguito. (33)

5 ter. Gli enti gestori adottano un sistema di pronto intervento, di ascolto e di intermediazione sociale nei confronti dell'utenza al fine di garantire una risposta tempestiva a problemi di

manutenzione, di sicurezza e di vivibilità dei quartieri. Gli enti gestori garantiscono la propria presenza negli ambiti di rispettiva competenza attraverso appositi presidi sul territorio. (58)

Art. 14. (Gestione dei servizi accessori) (28)

1. L'atto convenzionale di locazione prevede l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni ovvero la gestione da parte delle A.R.T.E., in conformità alle decisioni dell'assemblea degli assegnatari.

2. L'ente gestore promuove il coinvolgimento degli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e favorisce l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria, fornendo alle autogestioni stesse l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e relativo funzionamento. La Regione, d'intesa con gli enti gestori e le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative a livello regionale, approva le linee guida per l'autogestione dei servizi accessori. (15)

3. Nel caso in cui la gestione dei servizi accessori sia svolta dall'ente gestore la quota costituita dalle spese direttamente attribuibili ai servizi accessori è incrementata dei costi sostenuti dall'ente gestore per lo svolgimento della relativa attività.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, l'ente gestore approva apposito regolamento concernente il funzionamento delle gestioni dei servizi accessori, sentite le organizzazioni dell'utenza.

5. Gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dall'atto convenzionale di locazione; in tal caso si applica la procedura prevista all'articolo 16.

6. E' facoltà dell'ente gestore continuare o assumere l'amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio, nel caso in cui l'ente gestore non assuma l'amministrazione, cessa per gli assegnatari in proprietà ed in locazione con patto di futura vendita l'obbligo di corrispondere al medesimo ente le quote per le spese generali di amministrazione e di manutenzione fatta eccezione per le spese afferenti al servizio di rendicontazione e riscossione delle rate di riscatto.

7. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto nelle assemblee condominiali in luogo dell'ente gestore per le deliberazioni relative:

- a) alla gestione ed alle spese dei servizi a rimborso;
- b) alla gestione ed alle spese riguardanti il riscaldamento.

8. Le assemblee condominiali sono convocate dall'ente gestore o da chi ne assume l'amministrazione.

Art. 15. (Mobilità dell'utenza)

1. Gli enti gestori, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative a livello provinciale, d'intesa con gli enti proprietari, predispongono programmi di mobilità dell'utenza attraverso il cambio di alloggi, al fine di eliminare le condizioni di sotto utilizzazione o di affollamento degli alloggi pubblici, i disagi abitativi di carattere sociale ed economico, favorire l'attuazione di programmi di cessione autorizzati ai sensi della vigente normativa, nonché di programmi complessi. (16)

1 bis. Gli oneri derivanti dal provvedimento di mobilità possono essere a carico dell'ente gestore o del Comune secondo quanto previsto dai criteri regionali di attuazione di cui

all'articolo 3, comma 1, lettera b). (17)

2. I programmi di cui al comma 1 devono prevedere l'attivazione di forme di partecipazione e di informazione dell'utenza.

3. I programmi deliberati dagli enti gestori sono comunicati agli interessati i quali possono presentare opposizione secondo le modalità stabilite ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b).

4. L'atto dell'ente gestore che dispone, in forza dei programmi di mobilità definitivamente approvati, il cambio obbligatorio ha valore di titolo esecutivo e sulla base di esso l'ente gestore provvede alla voltura dell'atto convenzionale di locazione. (59)

5. Gli enti gestori possono comunque autorizzare cambi degli alloggi consensuali ovvero cambi singoli per meglio soddisfare le esigenze indicate nel presente articolo, provvedendo alla voltura dell'atto convenzionale di locazione. (60)

5 bis. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano anche tra assegnatari residenti in comuni diversi nell'ambito regionale sempreché sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi di salute o di lavoro. (61)

6. Gli enti gestori, nell'adottare le misure per la mobilità degli assegnatari che non richiedono la cessione degli alloggi inseriti nei piani di vendita, possono prevedere forme d'incentivazione al trasferimento.

7. Il procedimento di mobilità nei confronti degli assegnatari portatori di handicap, ultrasessantacinquenni, in mobilità, disoccupati o cassintegrati può essere avviato solo a condizione che gli interessati siano consenzienti. (18)

7 bis. Per i nuclei familiari occupanti un alloggio privo di barriere architettoniche è obbligatoria la mobilità alle condizioni di cui al comma 4 qualora all'interno dei nuclei stessi non siano più presenti, a seguito delle mutate condizioni familiari, soggetti portatori di handicap. (19)

7 ter. Nell'ipotesi di cui al comma 4, in carenza di rilascio dell'alloggio da parte del nucleo familiare assegnatario, opera la decadenza dal rapporto di assegnazione. (20)

Art. 16. (Cause di annullamento e decadenza) (29)

1. Il Comune dispone l'annullamento dell'assegnazione nei seguenti casi:

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

2. Il Comune pronuncia la decadenza dall'assegnazione, oltre che in tutti i casi previsti espressamente dalla presente legge, qualora anche un solo componente il nucleo assegnatario: (21)

- a) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti nell'alloggio assegnatogli o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti previsti per l'assegnazione, salvo quanto indicato nella lettera e);
- e) fruisca di un ISEE superiore al limite stabilito per la permanenza nel rapporto di assegnazione. E' consentito il superamento di tale limite per non più di cinque anni consecutivi. Nell'anno in cui si verifica tale condizione l'assegnatario corrisponde il canone massimo previsto per l'edilizia residenziale pubblica maggiorato del 50 per cento; (2)
- f) sia moroso per un periodo superiore a tre mensilità, salvo

quanto disposto dall'articolo 19, comma 5;

g) apporti modificazioni non autorizzate dall'ente gestore all'alloggio, ai locali accessori, agli impianti o apporti innovazioni arbitrarie in locali o spazi di uso comune ovvero danneggi in qualsiasi modo l'immobile o le parti comuni dell'edificio ovvero ancora ne impedisca l'utilizzazione prevista;

h) violi gravemente e ripetutamente le norme di civile convivenza o le regolamentazioni comunque denominate concernenti l'uso degli alloggi; (69)

i) mantenga un comportamento gravemente asociale che determini turbative alla sicurezza ed alla tranquillità dei condomini ovvero condizioni di antigienicità ed ingestibilità dell'immobile ove è situato l'alloggio occupato;

j) si sia reso inadempiente per due anni consecutivi rispetto alla richiesta periodica di informazioni relative all'accertamento della situazione economica del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza; (62)

k) ulteriori condizioni previste nel regolamento di cui all'articolo 3, comma 4.

2 bis. Le ipotesi di decadenza di cui alle lettere h) e i) sono riferibili anche ai comportamenti posti in essere da eventuali soggetti ospitati. (22)

2 ter. I coniugi non conviventi anagraficamente, se entrambi assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, optano per uno degli alloggi loro assegnati. In caso di mancata opzione decadono dall'assegnazione di entrambi gli alloggi. (23)

3. I provvedimenti di annullamento o decadenza dall'assegnazione comportano l'inefficacia dell'atto convenzionale di locazione, costituiscono titolo esecutivo e contengono la fissazione di un termine per il rilascio dell'alloggio libero e vuoto da persone e cose.

4. Scaduto tale termine il provvedimento deve essere eseguito a cura del Comune entro tre mesi, salvo diversa intesa con l'ente gestore.

5. Qualora il Comune non rispetti il termine previsto per l'esecuzione del provvedimento per gli alloggi non di sua proprietà, ogni eventuale insolvenza maturata successivamente dall'assegnatario è a carico del Comune stesso, salvo nei casi comprovati di eventi non imputabili all'ente locale. (24)

6. A decorrere dalla data della pronuncia di annullamento o decadenza dall'assegnazione e sino alla scadenza del termine di cui al comma 4, l'ente gestore continua ad applicare il canone in essere nel periodo di legittima occupazione dell'alloggio. Successivamente alla scadenza di tale termine si applica un'indennità di indebita occupazione pari al canone massimo previsto per l'edilizia residenziale pubblica con una maggiorazione del 30 per cento. (25)

7. Le spese documentabili conseguenti all'emanazione ed all'esecuzione dei provvedimenti di cui ai commi 1 e 2 sono sostenute dall'ente proprietario che potrà rivalersi nei confronti dei soggetti destinatari degli stessi.

7 bis. Ai sensi dell'articolo 3 bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province) convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di ERP nei confronti dell'assegnatario condannato anche in via non definitiva per uno dei reati ivi previsti. (70)

7 ter. Le persone conviventi con l'assegnatario decaduto ai

sensi del comma 7 bis non perdono il diritto di abitazione e subentrano nel rapporto di assegnazione secondo l'ordine prioritario di parentela, definito ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b). (71)

Art. 17. (Occupazione illegale degli alloggi)

1. L'ente gestore o il Comune, qualora accerti l'occupazione senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica, attiva le procedure stabilite ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b) della presente legge per il rilascio dell'alloggio.

2. Il provvedimento emanato dal Comune a seguito di quanto previsto dal comma 1, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chiunque occupi l'alloggio e stabilisce un termine per il suo rilascio. Si applica quanto previsto dall'articolo 16, commi 4, 5, 6 e 7.

3. L'occupazione senza titolo di alloggi da assegnare, conseguita con atti o comportamenti penalmente rilevanti, concretizza la fattispecie di occupazione abusiva. In tal caso, il Comune oltre a quanto indicato ai precedenti commi, persegue gli occupanti ai sensi dell'articolo 633 del codice penale.

Art. 18. (Risoluzione del contratto)

1. I Comuni possono prevedere negli atti convenzionali di locazione specifiche condizioni, ulteriori rispetto a quanto indicato nell'articolo 16, la cui violazione comporti l'immediata risoluzione dell'atto medesimo.

Art. 19. (Morosità)

1. Il mancato pagamento dei canoni e delle quote per i servizi accessori, dovuti per tre mensilità, anche non continuative, determina la messa in mora da parte dell'ente gestore, il quale ingiunge la liquidazione di una somma, pari agli importi non riscossi, comprensiva degli interessi legali e delle spese e provvede alla riscossione coattiva.

2. La morosità dell'assegnatario nel pagamento del canone o dei servizi accessori può essere sanata entro il termine stabilito dall'ente gestore decorrente dalla messa in mora.

3. L'ente gestore può concedere dilazioni nel recupero della morosità a richiesta dell'assegnatario con applicazione degli interessi legali sull'importo determinato ai sensi del comma 1 a seguito di idonee garanzie.

4. La mancata corresponsione di quanto stabilito al comma 1, anche con le modalità previste dai commi 2 e 3, determina l'avvio della procedura di decadenza di cui all'articolo 16.

5. Il termine di cui al comma 1, è fissato in diciotto mesi nel caso di mancato pagamento delle competenze dovute, per situazioni di disoccupazione sopravvenuta o grave malattia dell'assegnatario o di un componente del suo nucleo familiare, debitamente accertate dall'ente gestore. (63)

6. Qualora l'assegnatario moroso versi quanto dovuto, anche con dilazioni, il procedimento di decadenza è sospeso e successivamente revocato ad avvenuta regolarizzazione della posizione debitoria.

7. E' del pari sospeso qualora il Comune, constatata la grave situazione personale o familiare dell'assegnatario, si accollì il pagamento di quanto dovuto dallo stesso soggetto, a titolo di canone di locazione e della quota dei servizi accessori.

Art. 20. (Interventi di sostegno economico all'utenza)

1. Gli enti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica istituiscono, secondo le modalità fissate dalla Regione, un fondo

di sostegno economico all'utenza da utilizzarsi per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi accessori. (26)

2. Al finanziamento di detto fondo concorrono la Regione, gli enti locali e gli enti gestori. La Regione concorre nei limiti degli stanziamenti di bilancio. Gli enti locali e gli enti gestori possono destinare a tale scopo anche una quota dei canoni percepiti per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione.

3. I contributi sono destinati agli assegnatari che non siano in grado di sostenere gli oneri di cui al comma 1, a condizione che l'alloggio occupato non superi lo standard adeguato al relativo nucleo familiare e l'assegnatario non abbia rifiutato il cambio con altro alloggio adeguato.

4. Gli enti gestori destinano una parte delle disponibilità annuali del fondo per il superamento delle situazioni di morosità progressiva, al fine di favorire l'erogazione di finanziamenti a soggetti meritevoli, in effettivo stato di bisogno e con apparente capacità di restituzione, che incontrano difficoltà di accesso al credito finalizzato alla estinzione delle morosità nel pagamento del canone e dei servizi a rimborso.

5. Tale quota di fondo è utilizzata a favore delle Fondazioni e Associazioni iscritte nel Registro unico nazionale del Terzo settore previsto dall'articolo 45 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106), a condizione che i relativi atti costitutivi o i relativi statuti risultino compatibili con le finalità del Fondo. Fino all'operatività del Registro unico nazionale del Terzo settore è necessaria l'iscrizione nel Registro regionale del Terzo Settore di cui all'articolo 13 della legge regionale 6 dicembre 2012, n. 42 (Testo unico delle norme sul Terzo Settore) e successive modificazioni e integrazioni. (72)

6. Le Fondazioni e le Associazioni destinatarie della quota di fondo di cui al comma 5 prestano garanzie alle banche in favore dei soggetti di cui al comma 4 ovvero erogano direttamente i finanziamenti a tali soggetti.

7. La Regione provvede annualmente al riparto di tale fondo a favore delle A.R.T.E e ne disciplina le modalità di utilizzo.

Articolo 20 bis (Misure di compensazione per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica) (30)

1. Nelle more dell'aggiornamento dei canoni di locazione di cui alla legge regionale 21 giugno 1996, n. 27 (Canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modificazioni e integrazioni, in applicazione di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea), è istituito per l'anno 2014 un fondo destinato a compensare le A.R.T.E. della mancanza di remunerabilità o dei minori introiti derivanti dall'incidenza dei canoni dei nuclei familiari assegnatari inseriti nella fascia a) di cui all'articolo 5, comma 1, della l.r. 27/1996 e successive modificazioni e integrazioni ed alla parziale copertura dei costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sostenuti dalle stesse.

2. Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità di assegnazione della misura di compensazione di cui al comma 1.

TITOLO IV CESSIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA

RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 21. (Programmi di cessione)

1. Gli enti proprietari del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, d'intesa con gli enti gestori e con le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello provinciale, previa individuazione di quegli immobili che, a causa della localizzazione in zone disagiate e prive di servizi e dello stato di degrado sia del caseggiato che dell'unità immobiliare, costituiscono situazioni di elevato e comprovato disagio sociale ed ambientale, predispongono piani di cessione del patrimonio e di investimento degli introiti finalizzati:

a) a favorire l'accesso alla proprietà degli assegnatari aventi titolo;

b) allo sviluppo ed alla razionalizzazione del settore dell'edilizia residenziale sociale; (64)

c) al sostegno, secondo le vigenti disposizioni, dei locatari di abitazioni di proprietà privata allo scopo di contenere la domanda di alloggi pubblici;

d) a soddisfare la domanda di assegnazione in locazione agli aventi diritto.

2. Qualora l'intesa di cui al comma 1 non si raggiunga nel termine di 30 giorni dalla richiesta, l'ente proprietario provvede comunque a trasmettere il relativo piano di vendita alla Regione per gli adempimenti di competenza.

Art. 22. (Programmi di investimento)

1. La Regione definisce gli indirizzi ed i criteri per la redazione dei piani di cessione e di investimento.

2. La Regione può definire annualmente una quota non inferiore al 20 per cento degli introiti destinati all'investimento da riprogrammare direttamente per le finalità di cui all'articolo 21.

3. Gli interventi inclusi nei piani di investimento con esclusione della quota di cui al comma 2 devono descrivere analiticamente, individuandoli sul territorio, gli immobili o le opere da realizzare, recuperare o acquistare, indicando per ciascuno di essi il costo preventivato, la stima dei tempi di attuazione o di acquisto.

Art. 23. (Requisiti soggettivi degli assegnatari aspiranti all'acquisto)

1. Possono presentare domanda per l'acquisto gli assegnatari in possesso dei seguenti requisiti:

a) avere in uso a titolo di locazione un alloggio di edilizia residenziale pubblica da oltre un quinquennio. Ai fini del calcolo dei cinque anni è possibile cumulare il periodo trascorso dall'assegnatario in altri alloggi di edilizia residenziale pubblica. E' considerato utile per l'assegnatario anche il periodo trascorso come componente della famiglia di altro assegnatario solo se sia subentrato a quest'ultimo nel rapporto di assegnazione;

b) essere familiari conviventi con l'assegnatario. In tali casi è comunque garantito il diritto di abitazione dell'assegnatario;

c) non essere in mora con il pagamento dei canoni e delle spese.

2. Gli assegnatari che non intendano avvalersi della facoltà di cui al presente articolo rimangono titolari dell'alloggio, fatti salvi i casi in cui dichiarino la disponibilità alla mobilità consensuale.

3. Al fine dell'esercizio da parte degli assegnatari delle facoltà di cui al presente articolo gli enti proprietari adottano adeguate misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione

delle domande di acquisto.

Art. 24. (Prezzo e modalità di vendita)

1. Il prezzo degli alloggi fa riferimento al valore catastale con la diminuzione di un punto percentuale, fino al massimo del 15 per cento, per ogni anno di assegnazione, da calcolarsi al netto dei costi di cui all'articolo 1 comma 10 bis della legge 24 dicembre 1993 n. 560 (norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

2. Il valore catastale di cui al comma 1 è determinato tenendo conto degli aggiornamenti avvenuti a fini fiscali, ivi compreso quanto disposto dall'articolo 2 comma 63 della legge 24 dicembre 2003 n. 350 (legge finanziaria 2004).

3. Il valore di cui al comma 2, in mancanza di specifici ulteriori adeguamenti disposti dalla normativa fiscale, viene aggiornato annualmente a decorrere dal 2005 sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi al 30 giugno dell'anno precedente.

4. Limitatamente agli immobili di cui all'articolo 21 comma 1, il valore catastale degli stessi può essere ridotto dagli enti proprietari di una quota percentuale fino ad un massimo del 10 per cento in relazione alla valutazione delle caratteristiche indicate nel suddetto comma 1.

5. Il prezzo degli alloggi facenti parte degli immobili di cui all'articolo 21 comma 1 è costituito dal valore determinato ai sensi del comma precedente con la diminuzione di un punto percentuale per ogni anno di assegnazione, fino ad un massimo del 15 per cento.

5 bis. Il prezzo di vendita determinato con le modalità di cui ai commi 1, 2, 3, 4 e 5 non può essere inferiore al 50 per cento del valore minimo definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio ai sensi dell'articolo 64, comma 3, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59) (3) .

5 ter. La Giunta regionale nell'ambito dei criteri previsti dall'articolo 22, comma 1, può individuare specifiche modalità applicative con riferimento ai valori fissati nel comma 5 bis (4) .

6. Gli alloggi non assegnati inclusi nei piani di vendita e ricompresi in edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è minoritaria, sono venduti mediante asta pubblica, assumendo come prezzo base il valore di cui al comma 5 bis. Al di fuori del caso precedente, gli alloggi che si rendono annualmente disponibili possono essere venduti in misura non superiore al 50 per cento del loro ammontare complessivo (5) .

7. La vendita all'asta pubblica è riservata a nuclei familiari non proprietari di altri alloggi ed aventi i requisiti previsti per l'accesso ai contributi dell'edilizia agevolata.

8. Le alienazioni degli alloggi possono essere effettuate con le seguenti modalità:

a) pagamento in unica soluzione con una riduzione pari al 5 per cento del prezzo di cessione;

b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di otto anni ad un interesse pari al tasso legale previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata. (27)

Art. 25. (Limiti per la vendita degli alloggi acquistati)

1. Gli alloggi acquistati ai sensi della presente legge non

possono essere alienati anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di cinque anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e, comunque, fino a quando non ne sia pagato interamente il prezzo.

2. Per sopravvenuti gravi motivi l'ente che ha venduto l'alloggio può autorizzarne la cessione prima del periodo di cui al comma 1. In tal caso l'alloggio può essere venduto solo ad enti pubblici od a soggetti aventi i requisiti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata al prezzo di cessione rivalutato.

3. In caso di consentita vendita le A.R.T.E. hanno diritto di prelazione. Tale diritto si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto versi all'ente cedente un importo pari al 20 per cento del valore catastale calcolato sulla base dell'articolo 24, ridotto al 10 per cento a decorrere dal quindicesimo anno successivo a quello di vendita.

4. Nei contratti di compravendita devono essere esplicitamente inserite le clausole di cui ai precedenti commi.

Art. 26. (Approvazione dei programmi)

1. I programmi di cui al presente titolo che possono riguardare anche le unità immobiliari ad uso non abitativo facenti parte dei fabbricati inseriti nel piano di vendita, sono approvati dalla Regione, su proposta degli enti proprietari, i quali possono agire anche in forma associata con riferimento al medesimo ambito di appartenenza, ovvero avuto comunque riguardo alla contiguità territoriale.

2. L'alienazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo, fermo restando il diritto di prelazione per l'eventuale conduttore, avviene sulla base dei prezzi di mercato e, per quelle non locate, tramite asta pubblica. In questi casi non trova applicazione l'articolo 25.

3. L'Ente proponente, entro sei mesi dalla conclusione dei programmi di cui al presente titolo, trasmette alla Regione la rendicontazione concernente gli alloggi venduti e le risorse introitate.

4. Nel caso in cui l'articolazione del piano abbia valenza pluriennale, la cessione degli alloggi per gli anni successivi al primo è condizionata alla dimostrazione fornita dall'ente proponente, di aver reinvestito gli introiti secondo il piano di investimento approvato.

5. Per ogni atto di compravendita stipulato, il soggetto alienante è tenuto a comunicare tempestivamente all'A.R.T.E. territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 11, i dati relativi all'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza.

6. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 22, comma 2, i proventi delle alienazioni di cui al presente titolo rimangono nella disponibilità degli enti proprietari.

TITOLO V

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 12 MARZO 1998 N. 9 (NUOVO ORDINAMENTO DEGLI ENTI OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA PUBBLICA E RIORDINO DELLE ATTIVITA' DI SERVIZIO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE ED AI LAVORI PUBBLICI)

Art. 27. (Modificazione dell'articolo 2 della legge regionale 12 marzo 1998 n. 9)

1. (Omissis) (6) .

Art. 28. (Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 12

marzo 1998 n. 9)

1. Al comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 9/1998 sono abrogate le parole da "in relazione" a "normativa".

2. Il comma 2 dell'articolo 3 della l.r. 9/1998 è abrogato.

3. (Omissis) (7) .

4. La lettera d) del comma 4 dell'articolo 3 della l.r. 9/1998 è abrogata.

5. (Omissis) (8) .

Art. 28 bis. (Modifica all'articolo 7 della legge regionale 12 marzo 1998, n. 9) (9)

1. (Omissis).

Art. 29. (Modifiche agli articoli 21 e 23 della legge regionale 12 marzo 1998 n. 9)

1. (Omissis) (10) .

2. L'articolo 23 della l.r. 9/1998 è abrogato.

TITOLO VI

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 30. (Norma finanziaria)

(Omissis)

Art. 31. (Abrogazione di norme)

1. Sono abrogate:

a) la legge regionale 3 marzo 1994 n. 10 (norme per l'edilizia residenziale pubblica);

b) ogni altra norma incompatibile con la presente legge.

Art. 32. (Soppressione della gestione speciale di cui all'articolo 10 del d.P.R. 1036/1972)

1. La gestione speciale di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972 n. 1036 (norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica) è soppressa e le relative somme rimangono nella disponibilità delle A.R.T.E..

2. La Regione definisce i criteri e gli indirizzi di contabilizzazione e di utilizzo delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico.

3. Le A.R.T.E. predispongono i piani di utilizzo delle somme attualmente contabilizzate nella gestione speciale e di quelle derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico secondo i criteri di cui al comma 2. Tali piani sono sottoposti alla funzione di controllo della Giunta regionale concernente gli atti ricompresi nell'articolo 12 comma 1 lettera e) della l. r. 9/1998.

Art. 33. (Norme transitorie)

1. La Regione approva entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge:

a) i requisiti e i criteri per l'assegnazione degli alloggi anche finalizzati alla omogeneità dei successivi regolamenti comunali;

b) la convenzione - tipo di cui all'articolo 13, comma 4.

2. Entro tre mesi dall'adempimento di cui al comma 1, lettera a), i Comuni emanano i regolamenti per l'assegnazione degli alloggi. Sino alla definizione delle graduatorie conseguenti ai nuovi bandi, si procede alle assegnazioni sulla base delle graduatorie in essere non esaurite.

3. Le commissioni assegnazione alloggi operanti alla data di entrata in vigore della presente normativa portano a termine le graduatorie conseguenti ai bandi per i quali sono state nominate.

4. Entro sei mesi dall'adempimento di cui al comma 1, lettera b), i Comuni sono tenuti a stipulare la convenzione di cui all'articolo 13 al fine del passaggio in gestione alle A.R.T.E. del patrimonio. Sono fatti salvi gli effetti delle convenzioni aventi il medesimo oggetto, già approvate ai sensi della precedente normativa.

5. I piani di vendita approvati ai sensi della l. 560/1993 cessano di avere efficacia trascorsi tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Sono fatti salvi gli effetti delle procedure di vendita avviate dagli enti proprietari, in attuazione dell'ultimo piano di investimento approvato alla data di entrata in vigore della presente legge, in relazione alle quali, entro il suddetto termine di tre mesi, sia intervenuta l'accettazione ed il conseguente rispetto, da parte dell'assegnatario, delle condizioni e dei termini di acquisto comunicati dall'ente.

6. Sino all'effettiva emanazione di quanto previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera d), il requisito per conseguire l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., concernente i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili, fa riferimento alle seguenti condizioni:

a) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale regionale, secondo caratteristiche stabilite dalla Regione;

b) non titolarità di diritti di cui alla precedente lettera a) su uno o più beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore di riferimento, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, non sia superiore a quello corrispondente ad un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare previsto in assegnazione. Nel caso di più alloggi adeguati alle esigenze del nucleo familiare, tra quelli messi a concorso, si prende a riferimento il valore più alto.

7. I Comuni possono prevedere la regolarizzazione dei rapporti locativi in via definitiva per gli occupanti degli alloggi requisiti alla data di entrata in vigore della presente legge, previo accertamento del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. La regolarizzazione è comunque subordinata alla verifica dell'insussistenza di insolvenze riferite a qualunque titolo alla conduzione dell'alloggio requisito.

8. Le disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 8 relative ai limiti temporali di cittadinanza italiana, trovano applicazione decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 34. (Norme di prima applicazione)

1. Entro due anni dalla entrata in vigore della presente legge i Comuni possono autorizzare l'ampliamento del nucleo familiare nei confronti dei discendenti dello stesso, qualora sia comprovata, anche mediante verifiche presso l'alloggio, la convivenza con finalità di assistenza.

Note

(1) Comma inserito dall' art. 25 della L.R. 20 febbraio 2007, n. 7 .

(2) Lettera già modificata dall' art. 14 della L.R. 24 dicembre 2008, n. 44, ulteriormente modificata dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3 e così sostituita dall'art. 13 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .

(3) Comma inserito dall' art. 17 della L.R. 11 maggio 2009, n. 16 .

- (4) Comma inserito dall' art. 17 della L.R. 11 maggio 2009, n. 16 .
- (5) Comma così modificato dall' art. 17 della L.R. 11 maggio 2009, n. 16 .
- (6) Sostituisce il comma 2 dell' art. 2 della L.R. 12 marzo 1998, n. 9 .
- (7) Sostituisce la lettera b) del comma 4 dell' art. 3 della L.R. 12 marzo 1998, n. 9 .
- (8) Sostituisce il comma 5 dell' art. 3 della L.R. 12 marzo 1998, n. 9 .
- (9) Articolo inserito dall' art. 17 della L.R. 11 maggio 2009, n. 16 . Sostituisce il comma 3 dell' art. 7 della L.R. 12 marzo 1998, n. 9 .
- (10) Sostituisce l' art. 21 della L.R. 12 marzo 1998, n. 9 .
- (11) Comma così modificato dall'art. 1 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (12) Comma già modificato dall'art. 2 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3 e così successivamente modificato dall'art. 7 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13.
- (13) Comma così modificato dall'art. 2 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (14) Articolo già sostituito dall'art. 3 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3 e così successivamente sostituito dall'art. 9 della l.r. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (15) Comma così modificato dall'art. 4 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (16) Comma così modificato dall'art. 5 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (17) Comma inserito dall'art. 5 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (18) Comma così modificato dall'art. 5 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (19) Comma aggiunto dall'art 5 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (20) Comma aggiunto dall'art. 5 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (21) Alinea così modificato dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (22) Comma inserito dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (23) Comma inserito dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (24) Comma così modificato dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (25) Comma così modificato dall'art. 6 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (26) Comma così modificato dall'art. 7 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (27) Lettera così modificata dall'art. 8 della L.R. 11 marzo 2014, n. 3.
- (28) Vedi la norma transitoria prevista dall'art. 9 della L.R. 3/2014 per l'approvazione delle linee guida da parte della Giunta regionale.
- (29) Vedi la norma transitoria prevista dall'art. 9 della L.R. 3/2014 per le procedure già avviate e non ancora concluse alla data di entrata in vigore della stessa.
- (30) Articolo inserito dall'art. 1 della L.R. 27 novembre 2014, n. 38 .
- (31) Articolo inserito dall'art. 24 della L.R. 29 dicembre 2014, n. 41 .
- (32) Lettera così modificata dal comma 19 dell'art. 2 della L.R. 27 dicembre 2016, n. 33.
- (33) Comma aggiunto dal comma 20 dell'art. 2 della L.R. 27 dicembre 2016, n. 33.
- (34) Lettera così modificata dall'art. 1 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (35) Lettera aggiunta dall'art. 1 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13.
- (36) Comma inserito dall'art. 1 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (37) Comma così sostituito dall'art. 2 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (38) Comma così sostituito dall'art. 2 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (39) Comma sostituito dall'art. 3 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 e così successivamente modificato dall'art. 17 della L.R. 24 dicembre 2025, n. 20.
- (40) Comma abrogato dall'art. 3 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (41) Comma abrogato dall'art. 3 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (42) Lettera così modificata dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 . Con sentenza n. 106/2018, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, Serie Speciale – Corte Costituzionale n. 22 del 30 maggio 2018, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 4, comma 1, della l.r. 13/2017. Secondo quanto espressamente affermato dalla Corte nella stessa sentenza “il precetto in tale disposizione espresso rimane in vigore nel testo originario” che risulta il seguente: “a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o autonomo”.
- (43) Lettera così modificata dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 . Vedi sentenza della Corte Costituzionale n. 77 del 20 aprile 2023, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale – Serie Speciale – Corte Costituzionale 26 aprile 2023, n. 17, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, limitatamente alle parole “da almeno cinque anni”.
- (44) Lettera inserita dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (45) Lettera così modificata dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (46) Comma inserito dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (47) Comma inserito dall'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (48) Comma inserito dall'art. 5 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (49) Comma così modificato dall'art. 5 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (50) Comma inserito dall'art. 5 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (51) Comma inserito dall'art. 5 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (52) Articolo inserito dall'art. 6 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 . Vedi anche quanto disposto in via transitoria dall'art. 18 della medesima L.R. 13/2017.
- (53) Comma così modificato dall'art. 8 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (54) Comma così modificato dall'art. 8 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (55) Comma abrogato dall'art. 8 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (56) Articolo inserito dall'art. 10 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (57) Comma inserito dall'art. 11 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13.
- (58) Comma aggiunto dall'art. 11 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 . Vedi anche quanto disposto in via transitoria dall'art. 18 della medesima L.R. 13/2017.
- (59) Comma così modificato dall'art. 12 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (60) Comma così modificato dall'art. 12 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (61) Comma inserito dall'art. 12 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .

- 13 .
- (62)** Lettera così modificata dall'art. 13 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (63)** Comma così modificato dall'art. 14 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13 .
- (64)** Lettera così modificata dall'art. 15 della L.R. 6 giugno 2017, n. 13.
- (65)** Comma inserito dall'art. 19 della L.R. 28 dicembre 2017, n. 29 e successivamente abrogato a seguito dell'abrogazione del medesimo art. 19 ad opera dell'art. 1 della L.R. 5/2018.
- (66)** Comma così modificato dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29.
- (67)** Comma modificato dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29 e così ulteriormente modificato dall'art. 71 della L.R. 28 dicembre 2023, n. 20.
- (68)** Comma inserito dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29.
- (69)** Lettera così modificata dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29.
- (70)** Comma aggiunto dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29.
- (71)** Comma aggiunto dall'art. 3 della L.R. 27 dicembre 2018, n. 29.
- (72)** Comma così sostituito dall'art. 6 della L.R. 29 dicembre 2020, n. 32.