

L.R. 20-12-1984 n. 54

Norme per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Pubblicata nel B.U. Puglia 20 dicembre 1984, n. 136.

Epigrafe

TITOLO I

Ambito di applicazione

Art. 1 - Ambito di applicazione.

TITOLO II

Assegnazione alloggi

Art. 2 - Requisiti per l'assegnazione.

Art. 3 - Norme per l'emanazione del bando di concorso.

Art. 4 - Contenuti e istruttoria delle domande.

Art. 5 - Commissione per la formazione delle graduatorie e per la mobilità.

Art. 6 - Punteggi di selezione della domanda.

Art. 7 - Formazione della graduatoria.

Art. 8 - Accertamento del reddito.

Art. 9 - Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione.

Art. 10 - Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione.

Art. 11 - Disponibilità degli alloggi da assegnare.

Art. 12 - Assegnazione e standard dell'alloggio.

Art. 13 - Scelta e consegna degli alloggi.

Art. 14 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa.

Art. 15 - Subentro nella domanda e nell'assegnazione.

Art. 16 - Accertamento periodico del reddito.

Art. 17 - Morosità nel pagamento del canone.

Art. 18 - Annullamento dell'assegnazione.

Art. 19 - Decadenza dall'assegnazione.

Art. 20 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito.

Art. 21 - Risoluzione del contratto in caso di morosità.

Art. 22 - Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi.

Art. 23 - Norma transitoria per la regolarizzazione dei rapporti locativi.

TITOLO III

Canoni alloggi edilizia residenziale pubblica

Art. 24 - Definizione del canone di locazione.

Art. 25 - Elementi per la determinazione del canone.

Art. 26 - Reddito del nucleo familiare ai fini della determinazione dei canoni.

Art. 27 - Caratteristiche oggettive dell'alloggio ai fini della determinazione del canone.

Art. 28 - Superficie convenzionale.

Art. 29 - Tipologia.

Art. 30 - Classe demografica dei comuni.

Art. 31 - Ubicazioni.

Art. 32 - Determinazione del canone di locazione.

Art. 33 - Calcolo del canone di locazione in base a fasce di reddito.

Art. 34

Art. 35 - Collocazione nelle fasce di reddito e norme transitorie.

Art. 36 - Fondo sociale.

TITOLO IV

Norme per la gestione e autogestione degli alloggi

Art. 37 - Autogestione degli alloggi e dei servizi.

Art. 38 - Modalità per l'autogestione dei servizi.

Art. 39 - Attività in amministrazione condominiale.

Art. 40 - Partecipazione dell'utenza.

TITOLO V

Mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 41 - Programma della mobilità.

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

TITOLO VI

Norme finali

Art. 45 - Relazione annuale dell'ente gestore.
Art. 46 - Relazione della Giunta regionale.

L.R. 20 dicembre 1984, n. 54 (1).

(giurisprudenza)

Norme per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

(1) Pubblicata nel B.U. Puglia 20 dicembre 1984, n. 136.

TITOLO I

Ambito di applicazione

(giurisprudenza)

Art. 1

Ambito di applicazione.

1. Le norme della presente legge, emanate in conformità ai criteri fissati dal CIPE con deliberazione pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 19 dicembre 1981, n. 384, si applicano a tutti gli alloggi di proprietà o in gestione di enti pubblici, se realizzati o recuperati da enti pubblici, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, delle Regioni o Province o dei comuni ovvero acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, nonché acquisiti per donazioni o eredità, salvo che per la loro acquisizione siano previste clausole particolari.

2. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata non attuati da enti pubblici;
- c) di servizio e cioè quelli come tali definiti per legge;
- d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione.

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

4. Le presenti norme si applicano, altresì, agli alloggi siti in case parcheggio, ricoveri provvisori, immobili vari, non appena siano cessate le cause dell'uso contingente o iniziale per i quali sono stati utilizzati, e sempreché abbiano condizioni abitative adeguate.

TITOLO II

Assegnazione alloggi (giurisprudenza)

Art. 2

Requisiti per l'assegnazione.

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

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

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

c) chi non è titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso; è adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi del terzo comma dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia non inferiore ai 40 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore ai 60 mq per 3 o 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre;

d) chi non è titolare di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con i seguenti parametri:

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

- 40 mq + 10 mq = mq 50 per uno o due persone;
- 60 mq + 15 mq = mq 75 per tre o quattro persone;
- 75 mq + 19 mq = mq 94 per cinque persone;
- 95 mq + 24 mq = mq 119 per sei persone ed oltre;

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

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

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

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

6) coefficiente di vetustà pari a 20 anni;

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

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

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

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

Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse. È fatta salva la facoltà della Regione di adeguare il limite di reddito di cui alla presente lettera, qualora il C.E.R. e il CIPE non vi provvedano ai sensi

dell'art. 3, lettera o), della legge 5 agosto 1978, n. 457, come integrato dall'art. 13 della legge 15 febbraio 1980, n. 25.

Tale facoltà viene esercitata, trascorsi diciotto mesi dall'ultima revisione sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT (2);

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

2. Per nucleo familiare s'intende la famiglia costituita da coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e degli affiliati con loro conviventi.

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

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

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

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

(2) Con Delib.G.R. 13 febbraio 2001, n. 104 e con Delib.G.R. 19 giugno 2006, n. 892 è stato determinato il nuovo limite di reddito di cui alla presente lettera.

(giurisprudenza)

Art. 3

Norme per l'emanazione del bando di concorso.

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

2. Il concorso riguarda l'assegnazione di alloggi per singoli comuni o per ambiti territoriali sovracomunali, in conformità alle direttive emanate dalla Regione in sede di localizzazione d'interventi costruttivi.

3. Il bando di concorso finalizzato alla formulazione di graduatorie generali permanenti per ambiti comunali o sovracomunali viene pubblicato, contemporaneamente e per almeno 15 giorni consecutivi, mediante affissione di manifesti, nell'albo pretorio e nelle sedi di decentramento comunale dei comuni interessati nonché nella sede dell'Istituto autonomo case popolari competente per territorio in un luogo aperto al pubblico.

4. Copia del bando dovrà essere trasmessa alle Organizzazioni sindacali e alle associazioni di categoria affinché ne sia data diffusione anche nei luoghi di lavoro. Al bando deve inoltre essere data pubblicità in altri modi e forme ritenute necessarie ai fini della massima divulgazione.

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

6. Il bando di concorso deve essere inviato al Ministero affari esteri perché venga curata l'affissione presso le sedi consolari.

7. La Giunta regionale autorizzata ad emanare o a far emanare bandi speciali per l'assegnazione di alloggi specificatamente individuati in dipendenza di

particolari esigenze, indicando altresì requisiti aggiuntivi.

8. Il bando di concorso deve indicare:

a) il luogo in cui si trovano gli alloggi da assegnare, la forma di assegnazione e i comuni interessati all'assegnazione degli alloggi;

b) le eventuali riserve di alloggi;

c) i requisiti di carattere generale, per il richiedente e i componenti il nucleo familiare, nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti in relazione ai piani regionali di localizzazione degli interventi costruttivi e la precisazione che essi devono essere posseduti alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, nonché al momento dell'assegnazione e alla consegna degli alloggi, salvo diversa particolare normativa nazionale o regionale;

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

e) il termine non superiore a 60 giorni, dalla data di pubblicazione, per la presentazione della domanda. Il termine è prorogato per i lavoratori emigrati all'estero di trenta giorni per i residenti nell'area europea, di quarantacinque giorni per i residenti nei paesi extra europei;

f) che le domande dovranno essere inviate a mezzo di raccomandata entro i termini prescritti dal Comune, a pena di esclusione;

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

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

10. In caso di mancata emissione dei bandi, la Giunta regionale si sostituisce negli adempimenti anche avvalendosi di altro organismo cui saranno riconosciuti i costi sopportati.

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

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

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

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

Art. 4

Contenuti e istruttoria delle domande.

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune, deve indicare:

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

b) la composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici e reddituali di ciascun componente;

c) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;

d) il reddito complessivo del nucleo familiare;

e) il luogo e il tipo di lavoro del concorrente e degli altri componenti il nucleo familiare;

f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione del bisogno dell'alloggio;

g) il luogo in cui dovranno essere inviate al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

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

3. Il concorrente deve dichiarare che sussistono in favore di se stesso e dei componenti il suo nucleo familiare i requisiti di cui all'art. 2 della presente

legge e inoltre di essere consapevole che la dichiarazione mendace è punita ai sensi della legge penale.

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

5. Il Comune può inoltre avvalersi della collaborazione degli organi dell'amministrazione dello Stato, degli enti locali e di tutti gli altri enti e soggetti ai quali è applicabile la presente legge e può richiedere agli interessati i documenti eventualmente occorrenti per comprovare la situazione denunciata nella domanda, fissando all'uopo un congruo termine a pena di esclusione dal concorso.

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

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

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

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

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

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

12. L'elenco, unitamente alle domande nonché alla documentazione e ai ricorsi presentati in tempo utile, è trasmesso, entro quindici giorni dalla scadenza del termine fissato per i ricorsi, alla commissione di cui al seguente art. 5 per la formazione della graduatoria.

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

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

15. Per l'esecuzione anche di parte delle funzioni di cui ai precedenti commi, il Comune, su autorizzazione della Giunta regionale e per specifiche motivazioni, può eccezionalmente delegare l'I.A.C.P. territorialmente competente, riconoscendogli le spese sopportate.

(giurisprudenza)

Art. 5

Commissione per la formazione delle graduatorie e per la mobilità (3).

1. La graduatoria di assegnazione è formata da un organo collegiale nominato dal Presidente della Giunta regionale, con competenza territoriale predeterminata al fine di assicurare, in relazione alla prevedibile entità delle domande, il rispetto dei tempi di formazione delle graduatorie di cui al dodicesimo comma del precedente art. 3.

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

a) da un magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di presidente, designato dal Presidente del Tribunale competente per territorio;

b) da tre rappresentanti effettivi dei comuni e tre supplenti, designati dalla Sezione regionale dell'Associazione nazionale comuni d'Italia (A.N.C.I.), d'intesa con i comuni inseriti nell'ambito di competenza, con la presenza della minoranza più rappresentativa. Nel caso l'ambito di competenza coincida con il territorio comunale, i rappresentanti sono designati dal Consiglio comunale;

c) da quattro rappresentanti effettivi e quattro supplenti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative a livello nazionale e territoriale (4);

d) da quattro rappresentanti effettivi e quattro supplenti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale e territoriale (5);

e) da un rappresentante delle organizzazioni dei lavoratori autonomi;

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

g) da un funzionario della Regione di livello non inferiore all'VIII, designato dal Presidente della Giunta regionale.

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

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

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

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

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

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

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

10. La Commissione con competenza sovracomunale ha sede presso uno dei comuni interessati, indicato nel Decreto di nomina della Commissione stessa.

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

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

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

(3) Le commissioni di cui al presente articolo sono state soppresse dall'art. 3, comma 20, settimo periodo, L.R. 31 dicembre 2007, n. 40, ad eccezione di quelle aventi sede nei comuni di Bari, Brindisi, Foggia, Lecce e Taranto .

(4) Lettera così sostituita dall'art. 57, L.R. 4 agosto 2004, n. 14. Il testo originario era così formulato: «c) da tre rappresentanti effettivi e tre supplenti delle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più

rappresentative a livello nazionale, designati d'intesa dalle medesime;».

(5) Lettera così sostituita dall'art. 57, L.R. 4 agosto 2004, n. 14, poi così corretta con avviso di errata corrigé pubblicato nel B.U. 18 novembre 2004, n. 138. Il testo originario era così formulato: «d) da tre rappresentanti effettivi e tre supplenti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale, designati d'intesa dalle medesime;».

(giurisprudenza)

Art. 6

Punteggi di selezione della domanda.

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

a) Condizioni soggettive:

a-1) reddito del nucleo familiare, determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché all'art. 2, punto f), della presente legge, non superiore ai limiti seguenti:

- inferiore ad una pensione sociale, punti 4;
- inferiore ad una pensione minima I.N.P.S., punti 3;
- inferiore ad una pensione minima I.N.P.S. più una pensione sociale, punti 2;

a-2) nucleo familiare composto:

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

a-3) richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico, punti 1;

a-4) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda, punti 1.

Il punteggio è attribuibile:

- a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° anno di età;

- soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario o, comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata.

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

a-5) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3), punti 1;

a-6) nuclei familiari che rientrino in Italia o che siano rientrati da non più di dodici mesi dalla data del bando, per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi), punti 1.

b) Condizioni oggettive:

b-1) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in locali adibiti impropriamente ad alloggio (baracche, stalle, grotte e caverne, centri di raccolta, dormitori pubblici e simili) o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica ovvero per sistemazione precaria a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale, punti 4.

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

b-2) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in alloggio antigienico così definito dall'autorità competente, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o con servizi igienici all'esterno o privi di acqua potabile o quello che per la sua struttura e originaria destinazione, secondo la licenza comunale, non era destinato ad abitazione, punti 2.

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

b-3) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, punti 2.

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

b-4) richiedenti che abitino alla data del bando con proprio nucleo familiare:

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

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

b-5) richiedenti, fruitori di alloggio di servizio, che debbano rilasciare l'alloggio per trasferimento

d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro, punti 1;

b-6) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero o per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, risultanti da provvedimenti emessi

dall'autorità competente non oltre tre anni prima della data del bando, punti 6;

b-7) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per immoralità, inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero nonché di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, punti 6.

c) Condizioni aggiuntive regionali:

c-1) richiedenti in condizioni di pendolarità con distanza tra il luogo di lavoro e quello di residenza superiore a 40 km., punti 1.

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

c-2) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone calcolato secondo la legge 27 luglio 1978, n. 392, incida in misura non inferiore al 25% sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai fini della presente legge, punti 1.

2. Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso punto.

3. Non sono cumulabili i punteggi dei punti b-1) con b-2); b-6) con b-7).

4. I punteggi di cui ai punti b6) e b7) non sono cumulabili con tutti gli altri punti b-1), b-2), b-3), b-4), b-5).

5. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio dovrà essere

effettuato il sorteggio da parte di un notaio o ufficiale rogante alla presenza dei componenti la Commissione di cui all'art. 5.

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

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

8. Tali alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui all'art. 15 della presente legge.

(giurisprudenza)

Art. 7

Formazione della graduatoria.

1. La Commissione, entro sessanta giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti di cui al precedente art. 4, esamina le domande, la documentazione e gli eventuali ricorsi presentati e formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.

2. La graduatoria è pubblicata all'Albo pretorio del Comune trenta giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.

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

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

(giurisprudenza)

Art. 8

Accertamento del reddito.

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

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

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

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

all'eventuale annullamento dell'assegnazione.

5. La mancanza di reddito deve essere documentata da certificato di disoccupazione rilasciato dall'Ufficio provinciale del lavoro, e, qualora sussistano le condizioni, da apposita dichiarazione dello stato d'indigenza rilasciata dal Comune di residenza.

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

(giurisprudenza)

Art. 9

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione.

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

2. Le graduatorie conseguenti i bandi generali vengono aggiornate almeno biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi indetti con le modalità di cui al precedente art. 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.

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

4. È facoltà dei comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessità della conferma quadriennale della domanda.

5. Per la presentazione della domanda, l'istruttoria, nonché la formazione della graduatoria definitiva, valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

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

(giurisprudenza)

Art. 10

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione.

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

2. L'eventuale mutamento delle condizioni soggettive dei concorrenti, fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, sempreché permangano i requisiti e le condizioni oggettive.

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

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

Art. 11

Disponibilità degli alloggi da assegnare.

1. Ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi da assegnare.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero, l'ente attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella dell'effettiva disponibilità degli alloggi stessi.
3. Per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, l'ente gestore è tenuto a dare comunicazione al Comune della presunta data di rilascio non appena nota e, comunque, non oltre dieci giorni dalla data di effettiva disponibilità.

Art. 12

Assegnazione e standard dell'alloggio (6).

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria definitiva è effettuata dal Sindaco del Comune territorialmente competente.
2. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unità immobiliare determinata ai sensi dell'art. 13, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui al precedente art. 2, lettera d), punto 1).
3. Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria o degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio del Comune e dell'Ente gestore, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave grado di bisogno.

(6) In deroga a quanto disposto nel presente articolo vedi l'art. 60, comma 4, L.R. 12 gennaio 2005, n. 1.

Art. 13

Scelta e consegna degli alloggi.

1. Il Sindaco, entro trenta giorni dalla data della comunicazione di cui all'art. 11, comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, d'intesa con l'ente gestore, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo di cui al precedente articolo, è compiuta dagli assegnatari in base all'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, salvo quanto disposto dal successivo art. 14.
3. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione, l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare

all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune competente all'assegnazione.

5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

6. In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta tra gli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendano disponibili.

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

8. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, degli assegnatari per la stipulazione del contratto, per la consegna dei regolamenti e per la successiva consegna dell'alloggio.

L'ente gestore comunica ai comuni interessati la data di consegna degli alloggi e i nominativi degli assegnatari.

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Il contratto dovrà contenere:

- 1) un verbale dello stato dell'alloggio al momento della consegna ed il prospetto per il canone di locazione;
- 2) l'indicazione dei diritti e dei doveri circa l'uso dell'alloggio da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario;
- 3) l'indicazione delle norme sul subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;
- 4) l'indicazione analitica delle modalità di pagamento e di aggiornamento del canone e delle quote accessorie, delle eventuali indennità di mora e della misura degli interessi moratori, e delle eventuali ulteriori sanzioni e penalità applicabili;
- 5) l'indicazione specifica dell'obbligo di assunzione, da parte dell'assegnatario, degli oneri derivanti dall'istituzione dell'autogestione delle parti e dei servizi comuni;
- 6) l'indicazione analitica degli oneri di manutenzione a carico dell'assegnatario;
- 7) l'indicazione delle cause di risoluzione dei rapporti di locazione, di

annullamento e decadenza dell'assegnazione;
8) l'indicazione delle norme che regolano la mobilità.

Art. 14

Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa.

1. La Giunta regionale, anche su proposta dei comuni interessati, può riservare un'aliquota, non superiore al 25% degli alloggi, da assegnare per ciascun ambito territoriale, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, quali:

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

2. Per gli appartenenti alle forze dell'ordine è prevista una riserva massima dell'8% con le modalità stabilite dalla delibera del Consiglio regionale n. 43 del 23 dicembre 1980, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita dal primo comma del presente articolo.

3. Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria, che non può eccedere la durata di due anni; sono esclusi in ogni caso da tale sistemazione coloro i quali superano il doppio del reddito previsto per l'assegnazione.

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

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

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

7. La riserva di alloggi a favore di profughi prevista dall'art. 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763, è autorizzata dalla Giunta regionale, su proposta dei comuni, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita dal primo comma del presente articolo.

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

9. L'aliquota di riserva da destinare ai profughi viene proposta e autorizzata dopo la formazione della graduatoria speciale dei profughi, che vengono ivi collocati con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale, e non può eccedere il 15% degli alloggi compresi nei nuovi programmi d'intervento. Per la definizione della qualità di profugo si applicano le disposizioni della legge 26 dicembre 1981, n. 763.

(giurisprudenza)

Art. 15

Subentro nella domanda e nell'assegnazione.

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

indicato.

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

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

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

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

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

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

Art. 16

Accertamento periodico del reddito.

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

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

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

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

Art. 17

Morosità nel pagamento del canone.

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

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

3. Il tasso d'interesse per i canoni non corrisposti è pari al tasso ufficiale

di sconto.

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

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

Art. 18

Annullamento dell'assegnazione.

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

- per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

- per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

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

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

4. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni, sentito il parere obbligatorio e vincolante della Commissione di cui all'art. 5.

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

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

7. Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo.

(giurisprudenza)

Art. 19

Decadenza dall'assegnazione.

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario:

a) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;

b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;

c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;

d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);

- e) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza.
2. Per il procedimento si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.
 3. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio.
 4. Il sindaco può tuttavia concedere, solo una volta, un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata al successivo art. 20, per gli assegnatari nelle condizioni della lettera e) del presente articolo.
 5. L'ordinanza del Sindaco di decadenza deve inoltre contenere il preavviso che, in caso d'inottemperanza all'intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini assegnati, oltre l'esecuzione dell'ordinanza, sarà irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria di L. 500.000. La misura di tale sanzione è aggiornata ogni anno con provvedimento della Giunta regionale.
 6. Per le modalità d'irrogazione e riscossione della sanzione amministrativa pecuniaria si applica la legislazione nazionale e/o regionale in materia vigente al momento dell'emanazione del provvedimento.
 7. Contro il provvedimento del Sindaco, l'interessato può proporre ricorso al Pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso (7).
 8. Il Pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto (8).
 9. Il provvedimento di sospensione può essere dato dal Pretore con decreto in calce al ricorso (9).

(7) La Corte costituzionale, con sentenza 22 aprile-3 maggio 1993, n. 210 (pubblicata nella G.U. 12 maggio 1993, n. 20, prima serie speciale) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, unitamente all'ottavo e nono comma del presente articolo.

(8) La Corte costituzionale, con sentenza 22 aprile-3 maggio 1993, n. 210 (pubblicata nella G.U. 12 maggio 1993, n. 20, prima serie speciale) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, unitamente al settimo e nono comma del presente articolo.

(9) La Corte costituzionale, con sentenza 22 aprile-3 maggio 1993, n. 210 (pubblicata nella G.U. 12 maggio 1993, n. 20, prima serie speciale) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma, unitamente al settimo e all'ottavo comma del presente articolo.

Art. 20

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito.

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui al precedente art. 2, punto f), fino ad un massimo pari al doppio di tale limite.
2. Gli assegnatari con redditi superiori al limite stabilito ai sensi del precedente comma ricevono dall'ente gestore preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite.
3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati viene applicato il canone superiore di cui al comma 2 (10).
4. La Regione, nell'ambito dei provvedimenti di ripartizione dei fondi statali di edilizia agevolata, prevede, su proposta degli enti gestori e dei comuni interessati, la destinazione, in via prioritaria, di una quota degli alloggi compresi in detti programmi o di punteggi preferenziali per gli assegnatari che abbiano ricevuto il preavviso di decadenza o che comunque fruiscono di un reddito il cui livello sia prossimo o superiore rispetto a quello consentito per la conservazione della qualità di assegnatario.
5. In sede di prima applicazione delle presenti norme e ai fini dell'emissione del preavviso di decadenza, l'accertamento dei redditi deve essere compiuto

entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

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

1a) in tutti i comuni della Regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro nove mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata, e immediatamente eseguita, dopo il secondo accertamento annuale consecutivo nei confronti degli assegnatari i cui redditi familiari siano superiori al limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario incrementato del 50%;

1b) entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, vengono emessi i preavvisi di decadenza nei confronti degli assegnatari che fruiscono di un reddito pari al limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario, incrementato dal 25% al 50%, fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei comuni destinatari degli interventi di emergenza ai sensi della legge 26 marzo 1982, n. 94, i quali vengono inclusi nella successiva classe di gradualità;

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

7. Dopo due anni dalla data di 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 alternative anche precarie.

(10) Comma così sostituito dall'art. 11, comma 3, L.R. 19 luglio 2006, n. 22. Il testo originario era così formulato: «3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati verrà applicato il canone di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392.».

Art. 21

Risoluzione del contratto in caso di morosità.

1. L'ente gestore procede, ai sensi dell'art. 17, alla risoluzione del contratto in caso di morosità con conseguente decadenza dall'assegnazione.

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

3. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'art. 32 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165.

Art. 22

Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi.

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

2. Per il cedente senza titolo si applicano le disposizioni di cui al precedente

art. 19, fatte salve le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 386 del T.U. approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165.

3. L'ente gestore dispone, con proprio atto, il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

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

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

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

Art. 23

Norma transitoria per la regolarizzazione dei rapporti locativi (11).

1. Nei confronti di coloro che alla data di entrata in vigore della presente legge occupino senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica è disposta l'assegnazione di un alloggio nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 2.

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

a) al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare per almeno i dodici mesi anteriori alla data di entrata in vigore della presente legge;

b) all'accertamento del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dal precedente art. 2;

c) all'impegno da parte dell'occupante di pagamento, anche rateale, di tutti i canoni e spese dovuti.

3. [...] (12).

(11) Vedi, anche, l'art. 3, comma 2, L.R. 16 gennaio 2003, n. 1.

(12) Comma abrogato dal sesto comma dell'art. 1, L.R. 23 gennaio 1996, n. 3. Vedi, anche, quanto disposto dal suddetto comma della L.R. n. 3 del 1996.

TITOLO III

Canoni alloggi edilizia residenziale pubblica

Art. 24

Definizione del canone di locazione.

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui al precedente art. 1 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione ai sensi del secondo comma dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi stessi.

2. Le somme rivenienti dai canoni di locazione, al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, sono utilizzati, per quanto attiene agli I.A.C.P., per le finalità di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513 e successive integrazioni e modificazioni. A tal fine i medesimi istituti sono tenuti a comunicare alla Regione, entro 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo, l'ammontare di tali somme e

proposte di utilizzo contestualmente alla trasmissione delle deliberazioni di proposta dell'ammontare delle quote b) e c) del citato art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035.

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

4. Per quanto attiene gli altri enti gestori o proprietari le somme rivenienti dai canoni di locazione al netto delle quote d) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 devono essere destinate per le finalità di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513 e vengono utilizzate, previa presa d'atto da parte della Giunta regionale, sulla base di programmi annuali da comunicare alla Regione entro i trenta giorni successivi al termine previsto per l'approvazione del bilancio preventivo; i comuni sono tenuti ad evidenziare in bilancio, con particolari annotazioni, le somme attinenti l'edilizia residenziale pubblica in modo analogo a quanto previsto dall'art. 16, primo comma, del D.L. 22 dicembre 1981, n. 800 convertito con legge 5 marzo 1982, n. 61, per gli stanziamenti ivi previsti.

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

6. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore, fatto salvo quanto previsto nel successivo art. 36, le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo degli stessi, secondo criteri di ripartizione correlati alle quote millesimali dei singoli alloggi, in mancanza, al numero di vani convenzionali arrotondati per eccesso o per difetto.

Art. 25

Elementi per la determinazione del canone.

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

2. Gli enti gestori determinano i canoni di locazione secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 26

Reddito del nucleo familiare ai fini della determinazione dei canoni.

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

Art. 27

Caratteristiche oggettive dell'alloggio ai fini della determinazione del canone.

1. Le caratteristiche oggettive dell'alloggio e i coefficienti ad esse relativi sono quelli espressi dagli artt. 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo quanto disposto nei successivi articoli.

Art. 28

Superficie convenzionale.

1. La superficie convenzionale è determinata a norma dell'art. 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. Non si applicano i coefficienti di cui al quinto comma del citato articolo.

Art. 29

Tipologia.

1. In relazione alla tipologia si applicano i coefficienti fissati dall'art. 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. Ai fini della determinazione del coefficiente alla tipologia di cui all'art. 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392, l'ente gestore provvede, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ad inoltrare all'ufficio tecnico erariale richiesta di modifica della categoria catastale per gli alloggi le cui caratteristiche abitative e la cui dotazione di servizi non siano corrispondenti alla categoria loro attribuita; in tal caso, fino alla relativa determinazione dell'ufficio tecnico erariale l'ente gestore determina il canone di locazione applicando il coefficiente proposto all'ufficio suddetto, salvo conguaglio.

Art. 30

Classe demografica dei comuni.

1. In relazione alla classe demografica si applicano i coefficienti di cui all'art. 17 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. La Giunta regionale, su proposta dei comuni interessati e sentita la competente commissione consiliare, può stabilire coefficienti unificati per aree territoriali omogenee comprendenti comuni di differenti classi demografiche.
3. I comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui al coefficiente f) dell'art. 17 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 31

Ubicazioni.

1. In relazione all'ubicazione si applicano i coefficienti previsti dall'art. 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salva la facoltà dei comuni d'individuare, anche su proposta dell'ente gestore, zone di degrado specifico per l'edilizia pubblica relative a singoli edifici o a complessi insediativi anche sulla base dell'inadeguatezza del contesto ambientale e dei servizi della residenza e del territorio.
2. Per gli alloggi individuati dai comuni ai sensi del precedente comma, si

applica il coefficiente 0,90.

Art. 32

Determinazione del canone di locazione (13).

1. Per la determinazione del canone riferito alle caratteristiche dell'alloggio gli enti gestori applicano il disposto dell'art. 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. Il canone di locazione per gli alloggi di cui all'art. 1 della presente legge è stabilito nella misura del 3,85% del valore locativo, determinato moltiplicando il costo base unitario di produzione per la superficie convenzionale di cui al precedente art. 28 (14).
3. [Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati entro il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392, con la riduzione del 20%] (15).
4. [Il costo base a metro quadrato degli alloggi ultimati dopo il 31 dicembre 1975 è determinato a norma dell'art. 22 della legge 1978 n. 392, con la riduzione del 25%] (16).
5. Per gli alloggi ultimati successivamente al 31 dicembre 1982 la Giunta regionale fisserà, entro il primo trimestre di ciascun biennio, il costo base a metro quadrato, con riferimento ai costi medi regionali di realizzazione dell'edilizia sovvenzionata. Nella fase di prima applicazione la Giunta regionale provvederà entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge (17).

(13) Vedi anche, per la misura minima e massima del canone, l'art. 11, comma 2, L.R. 19 luglio 2006, n. 22.

(14) Comma così modificato dall'art. 11, comma 1, L.R. 19 luglio 2006, n. 22. La modifica ha riguardato la sostituzione dell'originaria percentuale del 3,5% con quella attuale del 3,85%.

(15) Comma abrogato dall'art. 11, comma 1, L.R. 19 luglio 2006, n. 22, a decorrere dal 1° settembre 2006, ai fini del calcolo del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

(16) Comma abrogato dall'art. 11, comma 1, L.R. 19 luglio 2006, n. 22, a decorrere dal 1° settembre 2006, ai fini del calcolo del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).

(17) In ordine all'adeguamento dei canoni di locazione, vedi quanto disposto dal primo comma dell'art. 1, L.R. 23 gennaio 1996, n. 3.

Art. 33

Calcolo del canone di locazione in base a fasce di reddito (18).

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli enti gestori riducono il canone, determinato ai sensi degli articoli precedenti sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario. A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito e corrispondono canoni nella misura delle seguenti percentuali:
 - 1) 15% per 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;
 - 2) 33% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40%;
 - 3) 55% agli assegnatari con reddito annuo complessivo superiore all'importo di cui al precedente punto 2) e non superiore al limite per l'assegnazione

diminuito del 20%;

4) 75% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 3) e non superiore al limite di assegnazione;

5) 90% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 4) e non superiore al limite di assegnazione aumentato del 25%;

6) 100% agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 5) e fino al limite di decadenza.

2. Limitatamente ai nuclei familiari che non godono di redditi derivanti da lavoro autonomo ed aventi redditi compresi fra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta degli stessi, è ridotto ove risulti superiore, alla misura del 11% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi (19).

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

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

5. Il Consiglio regionale stabilisce le modificazioni delle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire il mantenimento della maggiore entrata del 50% rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinarsi alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513. A tal fine gli enti gestori sono tenuti a comunicare alla Regione nei tempi e nei modi di cui al precedente art. 24 l'importo complessivo delle somme rivenienti dai canoni di locazione al netto delle quote b) e c) di cui all'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035; in mancanza di tali comunicazioni da parte degli enti gestori il Consiglio regionale può autonomamente provvedere a quanto previsto dal comma precedente.

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

(18) Ai sensi dell'art. 11, comma 7, L.R. 19 luglio 2006, n. 22 il limite di reddito previsto per l'assegnazione di alloggi di ERP sovvenzionata è fissato in euro 13 mila e incide ai fini della determinazione dei canoni.

(19) Comma così modificato dall'art. 11, comma 4, L.R. 19 luglio 2006, n. 22. La modifica ha riguardato la sostituzione dell'originaria percentuale del 10% con quella attuale dell'11%.

Art. 34

Il canone di locazione degli alloggi di ERP è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente (20).

(20) Articolo così sostituito dall'art. 11, comma 5, L.R. 19 luglio 2006, n. 22. Il testo originario era così formulato: «Art. 34. Aggiornamento del canone sociale. 1. Il canone sociale, determinato ai sensi del precedente articolo, è integrato, per gli alloggi ultimati prima del 31 dicembre 1983, dagli aggiornamenti annuali calcolati sulla base del 50% delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e d'impiegati, con le modalità previste dall'art. 24 della legge 27

luglio 1978, n. 392.

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

Art. 35

Collocazione nelle fasce di reddito e norme transitorie.

1. Ai fini dell'applicazione del canone, gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui all'articolo 33 sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'ente gestore. Qualora la documentazione non venga prodotta o sia palesemente inattendibile, agli assegnatari sarà applicato il canone superiore di cui al comma 2, previa diffida dell'ente gestore all'interessato a presentare la dichiarazione fiscale entro trenta giorni dalla data di ricevimento della diffida stessa (21).
2. In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge la collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza ha effetto dal 1° luglio 1985, limitatamente all'applicazione del 50% della differenza fra il canone in atto ed il canone di locazione corrispondente a ciascuna delle fasce di reddito suddette. La percentuale sarà dell'80% a partire dal 1° gennaio 1986.
3. L'intero canone di locazione comprensivo degli aggiornamenti di cui al precedente art. 34, corrispondente alle fasce di reddito in cui gli assegnatari sono collocati, è applicato dal 1° gennaio 1987.
4. Fino alla data del 30 giugno 1985 il canone minimo di cui all'art. 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513 è incrementato di L. 1.000 a vano/mese per gli alloggi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1977, n. 513 e di L. 2.500 a vano/mese per gli alloggi ultimati dopo, restando in vigore tutte le altre disposizioni contenute nel citato art. 22.
5. La Giunta regionale, sentiti i rappresentanti degli inquilini e dei lavoratori ed i rappresentanti degli enti gestori, stabilisce la decorrenza dell'incremento di cui al precedente comma.
6. Nel caso in cui l'applicazione del canone di cui alla presente legge comporti una diminuzione rispetto al canone provvisorio determinato ai sensi del precedente quarto comma, le maggiori somme versate vanno a conguaglio.

(21) Comma così sostituito dall'art. 11, comma 6, L.R. 19 luglio 2006, n. 22. Il testo originario era così formulato: «1. Ai fini dell'applicazione del canone, gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui all'art. 33 sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'ente gestore. Qualora la documentazione non venga prodotta o sia palesemente inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità di cui all'art. 8 ed in attesa si applica il canone di cui al punto 6) del precedente art. 33, salvo conguaglio.».

Art. 36

Fondo sociale.

1. L'ente gestore istituisce, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, un fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonché per i cambi di alloggio.
2. Sono destinati al fondo sociale i canoni percepiti dall'ente gestore per la locazione d'immobili per uso diverso da quello di abitazione, una parte della quota per spese generali e di amministrazione, determinata annualmente dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 25, secondo comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513, nonché contributi integrativi messi a disposizione dal Comune.
3. Al fondo sociale contribuisce altresì la Regione con finanziamenti stabiliti

annualmente dalla Giunta regionale in sede di approvazione di bilancio.

TITOLO IV

Norme per la gestione e autogestione degli alloggi

Art. 37

Autogestione degli alloggi e dei servizi.

1. Gli enti gestori promuovono e attivano l'autogestione da parte degli assegnatari degli alloggi, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie per la loro costituzione ed il loro funzionamento.
2. Negli stabili ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge, viene effettuata l'autogestione dal momento della consegna degli alloggi disponendosi nel contratto di locazione il relativo obbligo a carico degli assegnatari.
3. Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori attivano, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari. In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, rinviare l'attuazione dell'autogestione, per il periodo di tempo strettamente necessario a rimuovere le cause ostative.

Art. 38

Modalità per l'autogestione dei servizi.

1. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.
 2. L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti delle autogestioni.
 3. Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione. L'ente gestore versa all'autogestione le quote insolute e procede nei confronti degli assegnatari morosi per il recupero delle somme versate.
 4. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale approva - sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari e la competente Commissione consiliare - il regolamento-tipo per la costituzione e il funzionamento delle autogestioni, nonché quello per la rendicontazione delle spese accessorie, quello per la ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari, quello per il riparto delle spese fra gli utenti e quello per l'autogestione della manutenzione.
- È facoltà dell'ente gestore, sulla base del regolamento di cui al precedente comma, estendere l'autogestione alla manutenzione secondo forme totali o parziali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota definita fra il 30 e il 100% della quota c) dell'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modifiche ed integrazioni. Per l'autogestione relativa alle manutenzioni ordinarie sarà accreditata all'autogestione stessa una quota pari al 50% della quota di amministrazione.

Art. 39

Attività in amministrazione condominiale.

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

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

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

Art. 40

Partecipazione dell'utenza.

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

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

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

TITOLO V

Mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 41

Programma della mobilità.

1. Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, il Comune, d'intesa con l'ente gestore e sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, predispone programmi di mobilità dell'utenza, da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota non

superiore al 10% di quelli di nuova assegnazione.

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

a) verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente normativa, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravità in relazione alla composizione e alle caratteristiche socio-economiche dei nuclei familiari;

b) formazione di una graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità mediante la pubblicazione periodica di appositi bandi da emanarsi a cura del Comune secondo scadenza e modalità definite d'intesa con l'ente gestore, garantendo la diffusione nei confronti degli assegnatari.

3. I cambi riguardano tutti gli alloggi di cui all'art. 1 della presente legge a prescindere da chi sia l'ente proprietario.

Art. 42

Domande e criteri di mobilità.

1. Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio di alloggio sono indirizzate al Comune, corredate dalle motivazioni della richiesta e dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, e vengono valutate dalla commissione di cui al precedente art. 5 sulla base delle seguenti motivazioni indicate secondo l'ordine di priorità:

1) situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;

2) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura e di assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;

3) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza del nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria.

Art. 43

Graduatorie per la mobilità.

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

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

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

Art. 44

Norme per la gestione della mobilità.

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

mantenimento delle precedenti condizioni abitative.

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

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

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

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

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

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

TITOLO VI

Norme finali

Art. 45

Relazione annuale dell'ente gestore.

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

Art. 46

Relazione della Giunta regionale.

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