

Legge regionale 02 gennaio 2019, n. 2

Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP).

(Bollettino Ufficiale n. 2, parte prima, del 09.01.2019)

INDICE

PREAMBOLO

Titolo I Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Finalità

Titolo II Assetto istituzionale del sistema regionale di ERP

Art. 3 Funzioni della Regione

Art. 4 Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

Art. 5 Composizione e funzionamento delle commissioni

Titolo III Disciplina gestionale degli alloggi di ERP

Capo I Modalità di accesso, assegnazione e utilizzazione degli alloggi di ERP

Art. 6 Alloggi soggetti alla disciplina regionale

Art. 7 Bandi di concorso

Art. 8 Requisiti per l'accesso agli alloggi

Art. 9 Soggetti richiedenti

Art. 10 Formazione e validità della graduatoria

Art. 11 Assegnazione e utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 12 Assegnazione ordinaria degli alloggi

Art. 13 Assegnazione in mobilità degli alloggi

Art. 14 Utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 15 Rapporto di locazione

Art. 16 Assegnazione degli alloggi da ripristinare

Art. 17 Variazioni del nucleo familiare

Art. 18 Ospitalità temporanea

Capo II Disposizioni relative alla mobilità negli alloggi di ERP

Art. 19 Finalità della mobilità

Art. 20 Gestione della mobilità

Art. 21 Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

Capo III Determinazione e utilizzazione del canone di locazione degli alloggi di ERP

Art. 22 Elementi per la determinazione del canone di locazione

Art. 23 Canone minimo

Art. 24 Canone sociale

Art. 25 Canone ordinario protetto

Art. 26 Canone massimo di solidarietà

Art. 27 Maggiorazione del canone di locazione per sottoutilizzo

Art. 28 Accertamento periodico della situazione reddituale

Art. 29 Utilizzazione del canone di locazione

Art. 30 Morosità di pagamento del canone di locazione

Art. 31 Fondo sociale

Capo IV Disciplina delle autogestioni e dei condomini

Art. 32 Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni

Art. 33 Alloggi in amministrazione condominiale

Art. 34 Situazioni di particolare disagio economico

Art. 35 Partecipazione e rappresentanza degli utenti e mediazione sociale e culturale

Capo V Annullamento, decadenza e risoluzione del contratto di locazione degli alloggi

Art. 36 Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione

Art. 37 Occupazione degli alloggi

Art. 38 Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione

Art. 39 Adeguamento dei parametri economici

Titolo IV Disposizioni transitorie e finali

Art. 40 Norma transitoria relativa alla disciplina gestionale degli alloggi di ERP di cui al Titolo III

Art. 41 Abrogazioni

PREAMBOLO

Il Consiglio regionale

Visto l'articolo 117, comma quarto, della Costituzione;

Visti l'articolo 4, comma 1, lettera z); l'articolo 44 e l'articolo 63, comma 2, dello Statuto;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Visto il decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80;

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

Considerato quanto segue:

1. L'attuale governance del sistema di edilizia residenziale pubblica (ERP) ha palesato molteplici criticità, in particolare sotto il profilo dell'eterogeneità dei modelli di gestione e dei livelli di economicità e di efficienza del sistema;
2. La considerazione dei suddetti aspetti disfunzionali suggerisce l'adozione di interventi, perseguiti tramite intese con comuni e società di gestione del patrimonio di ERP, finalizzati all'omogeneizzazione dei rapporti giuridici e finanziari tra i soggetti titolari delle funzioni in materia e allo svolgimento in forma associata di alcune attività particolarmente qualificanti, nell'ottica di un incremento di efficienza del sistema nel suo complesso;
3. In relazione alla disciplina gestionale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, pur confermando sostanzialmente l'attuale impianto di determinazione e utilizzazione del canone di locazione degli alloggi ERP, viene fissato un valore locativo convenzionale che opera come limite oggettivo del canone di locazione nelle sue varie tipologie;
4. L'obiettivo di un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è perseguito anche con una disciplina del sottoutilizzo degli alloggi, calcolato in base al rapporto tra numero dei vani e numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario, che preveda una maggiorazione del canone di locazione esclusivamente nei casi in cui il nucleo familiare stesso non acconsenta alla mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate;
5. Una razionale gestione dei contratti di locazione degli alloggi, in particolare nella delicata fase della decadenza per il superamento del limite della situazione economica e della conseguente risoluzione del contratto, suggerisce una regolamentazione più puntuale degli aspetti procedurali
6. Si ritiene opportuno che i comuni assegnino gli alloggi perseguendo la più efficace integrazione culturale, funzionale a garantire una sostenibile convivenza nei contesti abitativi in cui sono ubicati alloggi ERP;
7. I requisiti per la partecipazione al bando di assegnazione degli alloggi necessitano di una ridefinizione che, per i beni immobili e per i beni mobili registrati, individui i parametri per determinarne il valore in modo oggettivo, rendendo così l'applicazione delle norme meno onerosa in termini gestionali.

Approva la presente legge

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1

Oggetto

1. La presente legge disciplina l'assetto istituzionale del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica (ERP) e la disciplina gestionale degli alloggi stessi, in riferimento all'assegnazione degli alloggi, alla mobilità, al canone di locazione, alle autogestioni e ai condomini, alla gestione dei contratti di locazione.

Art. 2

Finalità

1. La Regione interviene, in particolare, per le seguenti finalità:

- a) favorire il conseguimento di obiettivi di maggiore funzionalità, efficacia ed efficienza del sistema regionale di ERP;
- b) introdurre elementi di maggiore sostenibilità ed equità nella determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di ERP;
- c) favorire un utilizzo degli alloggi di ERP funzionale alle esigenze dei nuclei familiari a cui vengono assegnati, anche attraverso la disciplina della mobilità;
- d) garantire la dignità di tutte le donne e gli uomini in situazione di svantaggio economico e sociale attraverso l'assegnazione di alloggi adeguati ed a canoni economicamente accessibili.

2. La Regione stabilisce gli indirizzi delle politiche regionali in materia di ERP, nonché le tipologie di intervento necessarie per l'attuazione degli stessi, nell'ambito del programma regionale di sviluppo (PRS) di cui alla legge regionale 7 gennaio 2015, n. 1 (Disposizioni in materia di programmazione economica e finanziaria regionale e relative procedure contabili. Modifiche alla l.r. 20/2008).

3. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al comma 2, il documento di economia e finanza regionale (DEFR) di cui all'articolo 8 della l.r. 1/2015, stabilisce annualmente, in coerenza con il PRS, le priorità per l'anno successivo, e, in fase di nota di aggiornamento di cui all'articolo 9 della l.r. 1/2015, individua gli interventi da realizzare, compresi quelli di cui all'articolo 3, tenuto conto degli stanziamenti del bilancio di previsione.

Titolo II

Assetto istituzionale del sistema regionale di ERP

Art. 3

Funzioni della Regione

1. La Giunta regionale, con deliberazione, attua gli interventi previsti dal DEFR, e a tal fine individua l'ammontare delle risorse, le modalità e le priorità per la concessione dei contributi finalizzati alla realizzazione degli interventi.

2. La Regione, in applicazione delle funzioni assegnate dalla legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica), al fine di rendere più efficace ed efficiente la rilevazione dei fabbisogni, la allocazione delle risorse ed il loro utilizzo, con deliberazione della Giunta regionale, da assumere entro centottanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, sentiti i comuni, provvede:

- a) alla organizzazione di un sistema informativo integrato a livello regionale, che consenta la puntuale conoscenza dei dati inerenti al patrimonio ERP, la implementazione della banca dati dell'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), nonché la elaborazione e diffusione del rapporto sulla condizione abitativa di cui alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 5, e permetta altresì di accrescere l'efficacia nella determinazione dei piani e dei programmi di intervento. A tal fine i soggetti gestori ed i comuni sono tenuti a garantire il necessario flusso informativo dei dati in loro possesso anche attraverso l'utilizzo di una piattaforma informatica, predisposta dalla Regione, che consenta il trasferimento in tempo reale, o a scadenze predeterminate, dei dati ritenuti utili ai fini dello svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali;
- b) alla determinazione di livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di ERP.

3. La Regione, al fine di perseguire la necessaria razionalizzazione del sistema ERP, favorisce, anche tramite intese e accordi con i soggetti interessati di seguito indicati:

- a) la definizione di uno schema tipo di contratto di servizio fra comuni e soggetti gestori, al fine di uniformare a livello regionale i rapporti fra i soggetti titolari delle funzioni di gestione del patrimonio ERP, basato su un modello che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni;
- b) la definizione di modelli organizzativi funzionali e decisionali in ambito di livello ottimale di esercizio (LODE), che garantiscano la rappresentatività di tutti i comuni partecipanti e favoriscano la ricerca del massimo consenso nei processi decisionali, contrastando il prevalere di posizioni dominanti;
- c) la definizione di modelli organizzativi che consentano di incrementare il livello di efficacia ed efficienza nei processi di gestione del patrimonio ERP, anche attraverso lo svolgimento di specifiche funzioni in forma associata fra più soggetti gestori, preferibilmente afferenti alla stessa area vasta, in particolare per quanto riguarda la funzionalità degli stessi nelle attività di stazioni appaltanti. Le aree vaste di riferimento sono: Toscana centro (LODE Firenze, Prato, Pistoia, Empolese), Toscana Nord-ovest (LODE Massa Carrara, Lucca, Pisa, Livorno), Toscana Sud-est (LODE Siena, Grosseto, Arezzo).

4. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi 2 e 3 da parte dei diversi soggetti gestori può comportare l'applicazione di meccanismi premiali da definire con la delibera di Giunta regionale di cui al comma 2. Il mancato raggiungimento degli stessi per inerzia o inadempienza di uno o più dei soggetti coinvolti nel processo costituisce fattore determinante nelle decisioni di cui al comma 1, con la sospensione dei trasferimenti da un minimo del 10 per cento fino alla totalità delle risorse previste nei confronti degli enti inadempienti.

5. La Giunta regionale si impegna a:

- a) predisporre annualmente, tramite l'Osservatorio sociale regionale di cui all'articolo 40 della l.r. 41/2005, un rapporto sulla condizione abitativa in Toscana;
- b) convocare annualmente una conferenza sulla condizione abitativa in Toscana, garantendo la partecipazione degli organismi rappresentativi a livello regionale dei comuni, dei soggetti gestori del patrimonio di ERP, dei rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei locatari, e i rappresentanti della commissioni di cui all'articolo 4. Alla conferenza

- possono essere invitati i rappresentanti delle prefetture-uffici territoriali del Governo e delle questure;
- c) riferire annualmente al Consiglio regionale attraverso una specifica relazione che contiene i dati principali del rapporto di cui alla lettera a), e gli esiti della conferenza di cui alla lettera b), evidenziando le attività svolte e le criticità eventualmente riscontrate.

Art. 4

Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo

1. Al fine di contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto, i comuni, nell'ambito dei LODE di cui alla l.r. 77/1998, possono istituire commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo, di seguito denominate commissioni, per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare.
2. Le commissioni possono essere più di una in caso di LODE che comprendano comuni con una dimensione demografica superiore a cinquantamila abitanti.
3. L'efficacia e l'efficienza delle commissioni sono riconosciute tra i criteri di priorità ai fini della ripartizione tra i LODE di finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata o di alloggi destinati alla locazione per famiglie in situazione di disagio abitativo.

Art. 5

Composizione e funzionamento delle commissioni

1. La conferenza dei sindaci dei comuni associati nei LODE disciplina il funzionamento delle commissioni, individua il presidente e la relativa composizione. Fanno parte delle commissioni rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, individuate ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dello stesso articolo 4, comma 1, in data 8 febbraio 1999, nonché un rappresentante del soggetto gestore del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica previsto dalla l.r. 77/1998, competente per territorio. Le commissioni possono essere integrate da rappresentanti delle prefetture-uffici territoriali del Governo e delle questure competenti per territorio, nonché dai rappresentanti dei comuni interessati.
2. La partecipazione alle commissioni è a titolo gratuito.

Titolo III

Disciplina gestionale degli alloggi di ERP

Capo I

Modalità di accesso, assegnazione e utilizzazione degli alloggi di ERP

Art. 6

Alloggi soggetti alla disciplina regionale

1. La disciplina di cui alla presente legge si applica agli alloggi di ERP, ossia a quelli in qualunque tempo acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato, da enti pubblici territoriali e dalle società di gestione del patrimonio di ERP, a totale carico o con il concorso dello Stato, della Regione e di enti pubblici territoriali, nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'ERP, e gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari.
2. Sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli alloggi:
 - a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - b) realizzati o recuperati da imprese, cooperative, o dai soggetti di cui al comma 1, con programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
 - c) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso dello Stato o della Regione.
3. Le norme della presente legge relative alla determinazione del canone di locazione degli alloggi si applicano altresì agli alloggi di servizio, ossia a quelli per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.
4. La Giunta regionale, su proposta dell'ente proprietario, può autorizzare l'esclusione temporanea o permanente dall'applicazione della presente legge di taluni degli alloggi di cui al comma 1, ove speciali circostanze giustifichino la sottrazione alle finalità sociali proprie dell'ERP. La valutazione della proposta di esclusione terrà conto dell'esigenza di evitare fenomeni di periferizzazione degli insediamenti ERP. L'autorizzazione è in ogni caso subordinata all'adozione di forme di compensazione, finalizzate a mantenere inalterato il potenziale del patrimonio di ERP.
5. Sono altresì soggetti alla disciplina della presente legge le case parcheggio ed i ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per i quali sono stati realizzati e purché abbiano standard tipologici abitativi adeguati.
6. I soggetti gestori garantiscono l'aggiornamento dei dati relativi agli alloggi ed ai nuclei familiari assegnatari per l'implementazione del sistema informativo di cui all'articolo 3, comma 2, con le modalità definite dalla delibera della Giunta regionale di cui allo stesso articolo, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali.
7. Con bandi speciali la Giunta regionale provvede a localizzare gli interventi destinati alla soluzione dei problemi abitativi di

particolari categorie sociali, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 7 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).

Art. 7

Bandi di concorso

1. I comuni, singolarmente o in forma associata, procedono ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere i) e j), della l.r. 77/1998 all'individuazione delle modalità di assegnazione degli alloggi e di mobilità, disciplinando con regolamento in particolare i seguenti oggetti:

- a) il contenuto del bando e le relative forme di pubblicazione, sulla base dello schema definito dalla Assemblea LODE, ovvero concordato in forma associata nell'ambito delle intese o accordi di cui all'articolo 3 comma 3;
- b) il contenuto della domanda e le relative modalità di presentazione;
- c) l'istituzione delle commissioni, comunali o intercomunali, per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la relativa composizione e le competenze tecniche dei membri interni, nominati dai comuni tra i propri dirigenti e funzionari, e dei membri esterni, nominati dai comuni in qualità di tecnici esperti, garantendo altresì la presenza di almeno un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli inquilini, purché in possesso delle necessarie competenze tecniche;
- d) il procedimento di formazione e di pubblicazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi, le modalità di aggiornamento delle stesse, nonché forme e termini di ricorso avverso le graduatorie stesse;
- e) le modalità di individuazione degli alloggi da assegnare secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria, con particolare riguardo alle fasi dell'identificazione, della consegna e dell'eventuale rinuncia.

2. I comuni, singolarmente o in forma associata, procedono all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP, in un periodo dell'anno che consenta di acquisire la documentazione aggiornata, relativa all'ultimo anno utile, della situazione economica dei richiedenti. Il bando deve in ogni caso interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti.

3. Possono partecipare al bando nei termini previsti dal regolamento di cui al comma 1 e, comunque, non inferiori a sessanta giorni dalla pubblicazione, mediante presentazione della relativa domanda, i seguenti soggetti:

- a) nuovi aspiranti all'assegnazione di un alloggio;
- b) soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli;
- c) soggetti già assegnatari.

4. Con appositi accordi o convenzioni, i comuni possono prevedere che nella predisposizione di graduatorie, uniche o disgiunte, siano garantite, a fronte delle rispettive esigenze abitative, quote di alloggi per ciascuno dei comuni interessati, o possono stabilire che l'efficacia delle graduatorie sia intercomunale.

5. I comuni possono procedere, altresì, all'emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base alla periodica rilevazione delle sopravvenute esigenze abitative sul territorio.

6. La domanda presentata dai richiedenti conserva la sua validità per quattro anni dalla data di pubblicazione del bando al quale gli stessi hanno partecipato, fatte salve eventuali integrazioni da presentare in occasione dei bandi di aggiornamento, e deve essere ripresentata a fronte del bando immediatamente successivo, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria.

7. I comuni possono riservare, previa informazione alla Giunta regionale, un'aliquota non superiore al 40 per cento degli alloggi da assegnare annualmente nel proprio ambito territoriale, con bandi speciali o attraverso la formulazione di apposite graduatorie, a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla presente legge, per i seguenti motivi:

- a) specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, di cui all'articolo 14, comma 2;
- b) peculiari esigenze locali.

8. I comuni e i soggetti gestori assicurano la massima pubblicità e facilità di consultazione dei bandi e curano, in particolare, la pubblicazione dei contenuti di cui al comma 1 nell'ambito di un'apposita sezione del proprio sito istituzionale.

9. L'ufficio relazioni con il pubblico dei comuni garantisce il servizio di informazione sulle modalità di accesso agli alloggi di ERP.

Art. 8

Requisiti per l'accesso agli alloggi

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'allegato A.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettere a), b) e b bis), che sono soddisfatti dal soggetto richiedente.

3. Particolari requisiti aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal comma 1 possono essere stabiliti con i provvedimenti regionali di localizzazione, in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero con i bandi comunali, finalizzati ad ovviare a peculiari esigenze locali.

Art. 9

Soggetti richiedenti

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso è presentata da un soggetto richiedente relativamente all'intero nucleo familiare, che deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dall'allegato A.

2. Ai fini della presente legge, il nucleo familiare è composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:
- a) i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo, con essi conviventi;
 - b) le coppie anagraficamente conviventi more uxorio;
 - c) le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
 - d) i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;
 - e) i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.
3. Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando, facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare di origine:
- a) le coppie coniugate;
 - b) le coppie anagraficamente conviventi more uxorio da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;
 - c) la persona singola con figli fiscalmente a carico;
 - d) la persona singola giudizialmente separata, con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.
4. Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono altresì presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati:
- a) i componenti di coppie di futura formazione;
 - b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.

Art. 10

Formazione e validità della graduatoria

1. A seguito dell'emanazione dei bandi di concorso di cui all'articolo 7 e alla verifica del possesso dei requisiti di ammissione, ad eccezione di quelli di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera d2), nonché degli elementi che hanno dato luogo ai punteggi, i comuni formano le graduatorie di assegnazione sulla base dei punteggi di cui all'allegato B e del criterio di priorità di cui al comma 6. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni sociali, economiche, familiari, abitative e di storicità di presenza del nucleo familiare.
2. Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi sono individuate dall'allegato B.
3. La graduatoria definitiva conseguente all'emanazione del bando ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune o dei comuni che hanno emanato il bando e conserva la sua efficacia fino al successivo aggiornamento.
4. La graduatoria definitiva può essere aggiornata tramite l'emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base a quanto previsto dall'articolo 7, comma 5.
5. La graduatoria definitiva è valida per tutti gli alloggi di ERP di nuova costruzione e di risulta, purché ristrutturati per renderli conformi alle norme di legge, o da ripristinare.
6. Ove vi siano più richiedenti in possesso del medesimo punteggio, la priorità è data a quelli con la situazione economica meno favorevole, rilevata ai sensi dell'allegato A, paragrafo 2, lettera c); in caso di parità anche delle relative situazioni economiche la priorità è stabilita in base alla data di nascita, dal più anziano al più giovane, procedendo a successivo sorteggio in caso di ulteriore parità.

Art. 11

Assegnazione e utilizzo autorizzato degli alloggi

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati in base alle seguenti procedure:
- a) assegnazione ordinaria dell'alloggio;
 - b) assegnazione in mobilità dell'alloggio;
 - c) utilizzo autorizzato dell'alloggio.

Art. 12

Assegnazione ordinaria degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi provvedono i comuni nei quali si trovano gli alloggi stessi, esclusivamente sulla base della graduatoria definitiva, salvo che sia disposto diversamente da specifico accordo o convenzione tra comuni ai sensi dell'articolo 7, comma 4. All'atto dell'assegnazione degli alloggi i comuni accertano la permanenza dei requisiti per l'assegnazione. Per il requisito relativo alla situazione economica di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera c), si applica il limite massimo vigente al momento della verifica.
2. Preliminarmente all'assegnazione degli alloggi il comune procede alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto all'assegnazione dell'alloggio, in base a quanto previsto dall'articolo 9, comma 2. A tal fine, il comune verifica la composizione del nucleo familiare relativamente alla fuoriuscita di componenti indicati nella domanda o alle eventuali altre variazioni.
3. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti di cui all'allegato A, paragrafo 2, dichiarati nella domanda, il comune può accedere direttamente alle banche dati disponibili presso le amministrazioni interessate, previa intesa con le stesse, nel rispetto della vigente normativa in materia di protezione dei dati personali. Per la verifica del requisito di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera d2), relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili ubicati all'estero, il comune, acquisito il dato relativo all'IVIE

(Imposta sul valore degli immobili all'estero) contenuto nella dichiarazione ISEE, può procedere ad effettuare ulteriori verifiche presso le amministrazioni interessate.

4. Ai fini dell'individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti aventi titolo, all'atto dell'assegnazione i comuni verificano la composizione del nucleo familiare in rapporto ai vani utili, nonché all'ubicazione e alla collocazione degli alloggi stessi. In caso di nuclei familiari con presenza di soggetti disabili sono individuati preferibilmente alloggi facilmente accessibili. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare i comuni perseguono l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle necessità abitative dei nuclei familiari, tenendo conto altresì del contesto abitativo al fine di assicurare la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza, anche avvalendosi dell'operato delle commissioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera c.

5. I comuni non possono di norma assegnare alloggi di dimensioni tali da originare situazioni di sottoutilizzo. Eventuali eccezioni, dovute alla tipologia dei nuclei familiari, devono essere adeguatamente motivate.

6. La situazione di sottoutilizzo di cui al comma 5 si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dall'Allegato C, punto 2, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare.

7. Qualora il comune accerti una situazione di sottoutilizzo ai sensi del comma 6, il canone di locazione è rideterminato in base al disposto dell'articolo 27, commi 1, 2 e 3, salvo quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 20.

8. I comuni non possono assegnare alloggi tali da originare situazioni di sovraffollamento, con complessivamente due o più persone a vano utile, salvo particolari situazioni da motivare adeguatamente.

Art. 13

Assegnazione in mobilità degli alloggi

1. Il comune procede all'assegnazione in mobilità qualora, accertata una situazione di sottoutilizzo ai sensi dell'articolo 12, comma 6, o dell'articolo 20, comma 7, o una situazione di sovraffollamento dell'alloggio individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare ivi residente. Nei casi di cui all'articolo 20, comma 7, il canone di locazione è altresì rideterminato in base al disposto dell'articolo 27, commi 1, 2 e 3.

2. Per il nucleo familiare nei cui confronti sia stata disposta l'assegnazione in mobilità dell'alloggio utilizzato, ai sensi dell'articolo 20, comma 7, restano precluse le variazioni di cui all'articolo 17, eccetto quelle consentite al comma 4, nonché l'ospitalità temporanea di cui all'articolo 18, comma 1.

3. Al fine di favorire le procedure di mobilità nelle medesime zone e contesti sociali ove gli assegnatari in sottoutilizzo già abitano, i comuni possono procedere, laddove possibile ai sensi delle normative vigenti, al frazionamento o accorpamento di alloggi resisi disponibili.

Art. 14

Utilizzo autorizzato degli alloggi

1. L'utilizzo autorizzato dell'alloggio è una modalità provvisoria di conferimento dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario.

2. Nell'ambito della percentuale massima di riserva del 40 per cento degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione ai sensi dell'articolo 7, comma 7, i comuni possono disporre autorizzazioni all'utilizzo provvisorio di alloggi di ERP. A tal fine, i comuni autorizzano l'utilizzo degli alloggi a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi ERP che necessitino di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante dalle seguenti fattispecie:

- a) pubbliche calamità;
- b) situazioni emergenziali accertate con ordinanza;
- c) sfratti esecutivi non prorogabili, inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica, che siano stati intimati per finita locazione o per morosità incolpevole come definita al comma 3;
- d) provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento che comportano il rilascio di alloggi di proprietà privata;
- e) grave disabilità e temporanea impossibilità nell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato;
- f) provvedimento di separazione, omologato dal tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- g) verbale di conciliazione giudiziale con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- h) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100 per cento con necessità di assistenza continua e/o un soggetto, portatore di handicap o affetto da disagio psichico, riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, la cui situazione non possa essere altrimenti presa in carico a livello socio-sanitario.

3. Nei casi di cui al comma 2, lettere c) e d), l'utilizzo dell'alloggio è autorizzato qualora il richiedente sia inadempiente al pagamento del canone di locazione o di una quota di mutuo, per le seguenti cause, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) perdita del lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato, o la consistente riduzione

del reddito complessivo del nucleo medesimo, o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche ed assistenziali.

4. Il comune è tenuto a determinare graduatorie specifiche per i nuclei di cui sono accertate le condizioni elencate al comma 2.
5. Il comune è tenuto ad una valutazione preventiva della particolare e disagiata condizione economica e sociale del nucleo medesimo, della situazione abitativa del proprio territorio in relazione alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERP e al numero degli alloggi pubblici e privati disponibili per le finalità dell'edilizia abitativa pubblica.
6. Entro il limite di cui al comma 2, i comuni possono altresì destinare gli alloggi di cui alla presente legge al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare. Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento dei comuni.
7. Gli alloggi di cui al comma 6 vengono utilizzati per le finalità ivi previste per tutto il periodo in cui perdurino le esigenze che ne hanno determinato la loro speciale destinazione. I comuni effettuano periodicamente, almeno ogni due anni, le opportune verifiche sulla permanenza dei motivi di assegnazione.
8. L'utilizzazione degli alloggi concessi ai sensi del comma 2 è autorizzata per un periodo massimo di quattro anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato la sistemazione provvisoria e, comunque, fino ad un termine massimo di otto anni. Venute meno le condizioni che ne hanno determinato l'autorizzazione e, comunque, decorso il suddetto termine, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 37 in materia di occupazione degli alloggi.
9. È consentita dal soggetto gestore la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso a soggetti facenti parte del nucleo familiare, non titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2, ma aventi titolo al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario, in base alle vigenti disposizioni di legge, nei confronti dei quali si procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato, secondo quanto previsto dall'articolo 15, comma 4.
10. L'autorizzazione all'utilizzo temporaneo dell'alloggio non costituisce titolo per l'assegnazione, ma costituisce punteggio per la formazione delle graduatorie di accesso per i bandi di assegnazione. In costanza di utilizzazione temporanea resta, peraltro, precluso qualsiasi incremento nella composizione del nucleo familiare che determini condizioni di sovraffollamento, o comunque non debitamente autorizzato.

Art. 15 Rapporto di locazione

1. I diritti e i doveri derivanti dall'atto di assegnazione sono quelli disciplinati dalla presente legge, dal regolamento di utenza e dal regolamento di autogestione, approvati dai comuni sulla base dello schema definito dalla Assemblea LODE, ovvero concordato in forma associata nell'ambito delle intese o accordi di cui all'articolo 3 comma 3, sentiti gli organismi rappresentativi dell'utenza.
2. Il regolamento di utenza è parte integrante del contratto e deve essere esplicitamente accettato e controfirmato dall'assegnatario all'atto della sottoscrizione del contratto di locazione, e contiene, fra l'altro, l'impegno al reperimento di un alloggio adeguato in caso di sopravvenuta situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, così come l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo.
3. Il rapporto locativo derivante dall'assegnazione ordinaria è a tempo indeterminato ed è formalizzato con contratto di locazione.
4. Il rapporto locativo avente titolo diverso dall'assegnazione ordinaria è a tempo determinato per un periodo massimo di tre anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato l'attribuzione, e comunque per un periodo massimo di sei anni, ed è formalizzato con un contratto di locazione.
5. Tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.
6. Il mancato rispetto delle norme di contratto e di regolamento, anche secondo quanto disposto all'articolo 32, comma 2, comporta, previa diffida del soggetto gestore, l'applicazione di una penale di ammontare minimo pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3, fino ad un massimo di quattro mensilità del canone medesimo, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità, il procedimento di decadenza dall'assegnazione che costituisce titolo di risoluzione del contratto di locazione e di cessazione dell'utilizzo autorizzato dell'alloggio di cui all'articolo 14.

Art. 16 Assegnazione degli alloggi da ripristinare

1. Al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, i comuni, d'ufficio o su richiesta degli interessati secondo l'ordine di graduatoria, e previo accordo con il soggetto gestore, possono destinare ai fini della presente legge alloggi non ripristinati per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione, di riqualificazione e di manutenzione dei suddetti alloggi. Tale disposizione si applica altresì su richiesta degli interessati in corso di locazione.
2. I criteri, le condizioni e le modalità operative per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono definite nel regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1.
3. Le attività di cui al comma 1 sono regolamentate uniformemente negli ambiti territoriali di riferimento sulla base di specifiche convenzioni stipulate tra il soggetto gestore e l'assegnatario, che definiscono la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese, nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'ERP, nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, debitamente certificate.

4. Nelle convenzioni di cui al comma 3 viene altresì stabilito l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

Art. 17

Variazioni del nucleo familiare

1. All'atto dell'assegnazione dell'alloggio il comune individua i componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2.
2. Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario al soggetto gestore entro sessanta giorni.
3. La variazione del nucleo familiare è autorizzata dal soggetto gestore salvo che ciò comporti una situazione di sovrappioppamento di cui all'articolo 12, comma 8. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.
4. Non è soggetta ad autorizzazione da parte del soggetto gestore la comunicazione di variazione riguardante i casi di matrimonio, convivenza more uxorio, convivenze di fatto e unioni civili di cui alla legge 76/2016, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, nonché derivante da rapporto di filiazione.
5. Qualora la variazione del nucleo familiare non sia comunicata o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, viene applicata al nucleo assegnatario una penale pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.
6. Nel caso della perdita dei requisiti per la permanenza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38. Il soggetto gestore provvede alla verifiche anche su segnalazione dell'ufficio dell'anagrafe comunale.
7. In caso di decesso o di abbandono dell'alloggio da parte di tutti i componenti aventi titolo all'assegnazione, gli altri soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare, ai sensi del comma 2, non hanno titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio ma è consentito loro l'utilizzo autorizzato ai sensi dall'articolo 14, comma 9.
8. Nei casi di cui al comma 7 hanno comunque titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio i figli nati, adottati e in affidamento preadottivo, il coniuge, il convivente di cui alla legge 76/2016, e il convivente more uxorio, purché anagraficamente conviventi da almeno dodici mesi. Il vincolo dei dodici mesi di cui al periodo precedente non si applica se dalla convivenza sono nati figli.

Art. 18

Ospitalità temporanea

1. È ammessa, previa richiesta motivata dell'assegnatario al competente soggetto gestore e conseguente autorizzazione del medesimo, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a sei mesi decorrenti dalla data del suo rilascio, e rinnovabile una sola volta per altri sei mesi. Durante il periodo di ospitalità il soggetto gestore applica un'indennità aggiuntiva pari al 25 per cento del canone di locazione. Qualora l'ospitalità si protragga oltre tali termini, per un massimo di ulteriori dodici mesi, l'indennità aggiuntiva è elevata al 50 per cento del canone di locazione. Oltre tale termine si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38 per la decadenza dall'assegnazione.
2. Qualora l'ospitalità non sia richiesta o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, il soggetto gestore, oltre alla maggiorazione del canone di cui al comma 1, applica una penalità pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3.
3. È ammessa altresì, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al soggetto gestore, la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali. In tal caso non si applica l'indennità aggiuntiva di cui al comma 1. In questo caso, anche qualora il coabitante abbia acquisito la residenza anagrafica nell'alloggio, lo stesso è tenuto a lasciare l'alloggio al termine del rapporto che giustifica la coabitazione; conseguentemente la residenza anagrafica nell'alloggio non costituisce titolo per il subentro.
4. L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare e pertanto non producono effetti ai fini del cambio dell'alloggio, della determinazione del reddito e del canone del nucleo familiare stesso anche nei casi di eventuale acquisizione della residenza.

Capo II

Disposizioni relative alla mobilità negli alloggi di ERP

Art. 19

Finalità della mobilità

1. La mobilità dei nuclei familiari è attivata su domanda degli assegnatari o d'ufficio ed è disciplinata dai comuni in forma associata nell'ambito territoriale di riferimento, secondo i criteri stabiliti dalla presente legge.
2. Per l'attuazione delle misure di mobilità, i comuni possono utilizzare gli alloggi liberi di nuova realizzazione o di risulta, in quota idonea e coordinata con le finalità delle nuove assegnazioni.

Art. 20

Gestione della mobilità

1. In corso di assegnazione è consentito agli assegnatari di poter presentare in qualsiasi momento motivate domande di mobilità relativamente all'alloggio utilizzato.
2. La mobilità su domanda dell'assegnatario può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali.
3. In caso di mobilità su domanda dell'assegnatario, il rifiuto di un alloggio idoneo proposto dal comune comporta l'improcedibilità della domanda stessa.
4. Il comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, predispone un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione.
5. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe o nella zona richiesta dall'interessato.
6. Il comune attiva il procedimento di mobilità qualora accerti una consolidata situazione di sovraffollamento dell'alloggio o di inadeguatezza rispetto ad accertate ragioni di salute di uno o più componenti del nucleo assegnatario, e individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare.
7. Ai fini della necessaria razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi di ERP, ed in considerazione del costo di gestione e manutenzione degli immobili sottoutilizzati, il comune invia al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo di cui all'articolo 12, comma 6, una formale comunicazione di accertamento dello stato di sottoutilizzo dell'alloggio. Al momento in cui si rende disponibile un alloggio di dimensioni adeguate, il comune propone al nucleo familiare che si trovi nella situazione di sottoutilizzo una procedura di mobilità. Il nuovo alloggio proposto dovrà di norma essere situato nella stessa zona di quello originariamente assegnato o nella zona richiesta dall'interessato, in modo da consentire il mantenimento dei legami sociali esistenti. In caso di mancata accettazione, il canone di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'articolo 27, commi 1, 2 e 3. Il regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1, contiene, fra l'altro, l'impegno al reperimento di un alloggio adeguato in caso di sopravvenuta situazione di sovraffollamento dell'alloggio originariamente assegnato, così come l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo.
8. Per limitare le situazioni di sottoutilizzo e ovviare alla rideterminazione del canone di locazione di cui al comma 7, i comuni possono proporre forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi.
9. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di sottoutilizzo dell'alloggio sia composto esclusivamente da soggetti con più di settanta anni, o siano presenti all'interno di esso uno o più soggetti di cui all'allegato B, punti a-4 e a-4 bis, non si procede né all'applicazione del canone maggiorato, né all'assegnazione in mobilità, fatto salvo quanto previsto dal comma 11.
10. Nell'attuazione delle procedure di mobilità, i provvedimenti sono eseguiti in via prioritaria tenendo conto delle condizioni socio-economiche e familiari dei nuclei destinatari del provvedimento di mobilità. Sono, altresì, eseguiti in via prioritaria i provvedimenti di mobilità su domanda degli interessati o d'ufficio, relativi a situazioni di grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle autorità competenti in materia.
11. Sono, altresì, eseguibili coattivamente i provvedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il soggetto gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo.
12. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle di attivazione delle utenze in relazione ai casi di cui al comma 11 sono a carico del soggetto gestore.
13. A seguito del provvedimento di mobilità si applicano le disposizioni di cui all'articolo 13.

Art. 21

Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

1. Ai fini della migliore razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi, i comuni, ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi previste dalla presente legge, e non vi siano fattori ostativi riguardanti la legittimità degli atti da assumere, autorizzano in qualunque momento, previo accordo con il soggetto gestore, il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito del territorio comunale.
2. Ove ricorrano i suddetti requisiti, i cambi consensuali sono autorizzati anche tra comuni diversi.
3. Il cambio consensuale si attua nello stato di fatto in cui gli alloggi si trovano. Al momento dell'attuazione del cambio non devono sussistere situazioni di morosità nel pagamento di canoni o di quote per servizi.

Capo III

Determinazione e utilizzazione del canone di locazione degli alloggi di ERP

Art. 22

Elementi per la determinazione del canone di locazione

1. Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli, i canoni di locazione sono determinati facendo riferimento:
 - a) alla situazione socio economica e ai requisiti soggettivi dei nuclei familiari;
 - b) alle caratteristiche oggettive dell'alloggio.
2. Il valore locativo dell'alloggio è determinato in 4 euro mensili al metro quadrato. Tale valore è moltiplicato per la superficie convenzionale dell'alloggio, calcolata nei modi indicati nell'allegato C, e il prodotto è a sua volta moltiplicato per i coefficienti

correttivi indicati nel medesimo allegato C, determinando il valore locativo convenzionale.

3. Il valore locativo convenzionale di cui al comma 2 opera come limite oggettivo del canone di locazione di cui agli articoli 24, 25 e 26.

4. Con riferimento al reddito complessivo ed alle condizioni socio economiche del nucleo familiare sono individuati i seguenti tipi di canone:

- a) canone minimo;
- b) canone sociale;
- c) canone ordinario protetto;
- d) canone massimo di solidarietà.

5. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi presentate o, in mancanza di obbligo di presentazione delle dichiarazioni medesime, dagli ultimi certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro e da enti previdenziali. Fanno altresì parte del reddito complessivo i redditi da lavoro dipendente ed assimilati, di lavoro autonomo e di impresa, redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lettere i) e l), del testo unico delle imposte sui redditi emanato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi), assoggettati ad imposta sostitutiva o definitiva. Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), determinando la detrazione per ogni figlio a carico in 1.500 euro. La detrazione è elevata a 3.000 euro per ogni figlio disabile a carico e per ogni figlio a carico nel caso di famiglia composta da una sola persona oltre i figli. Sono calcolati nella misura del 50 per cento i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo è inoltre ridotto di 1.500 euro per ogni altro componente oltre i due. La presente disposizione non si applica ai figli a carico.

6. I nuclei familiari che, pur in assenza della qualifica di assegnatari, utilizzano temporaneamente gli alloggi disciplinati dalla presente legge, sono tenuti a corrispondere un canone di locazione determinato ai sensi degli articoli 23, 24, 25, 26 e 27.

7. Tutti i valori monetari di cui al presente articolo e agli articoli 24, 25, 26 e 27 sono aggiornati tutti gli anni pari nella misura del 100 per cento della variazione biennale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata con riferimento al mese di novembre. La variazione opera in modo automatico ed è applicata dai soggetti gestori a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della rilevazione.

8. In ogni caso l'eventuale aumento del canone determinato dalla prima applicazione delle presenti norme non potrà superare la misura del 25 per cento del canone precedentemente applicato, per ogni biennio di accertamento, fino alla completa concorrenza del canone rideterminato.

9. Al fine di tenere conto delle differenti spese di gestione dell'alloggio, in particolare per quanto riguarda i consumi energetici, ai canoni calcolati sulla base degli articoli 23, 24, 25 e 26 si applicano i seguenti correttivi in funzione della classe energetica degli alloggi definita sulla base delle normative vigenti:

- a) alloggi in classe A: maggiorazione del 10 per cento;
- b) alloggi in classe B: maggiorazione del 5 per cento.

Art. 23

Canone minimo

1. Il canone minimo, determinato in 40 euro mensili, è corrisposto esclusivamente dai nuclei familiari che versino in una delle situazioni socio economiche sotto indicate:

- a) nuclei percettori di reddito annuo costituito esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima INPS, o da lavoro dipendente o assimilato di importo inferiore ad una pensione minima INPS;
- b) accertato stato di disoccupazione o inoccupazione;
- c) occupazione saltuaria con reddito da lavoro dipendente inferiore al limite minimo di tassazione.

Art. 24

Canone sociale

1. I nuclei familiari con reddito imponibile complessivo non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante esclusivamente da lavoro dipendente, da pensione ovvero percepito a titolo di nuova assicurazione sociale per l'impiego (NASPI), di assegno di disoccupazione (ASDI), di disoccupazione collaboratori (DIS-COLL), di cassa integrazione guadagni (CIG), di mobilità, corrispondono un canone sociale pari al 7 per cento del reddito suddetto, calcolato con applicazione delle sole riduzioni per carico di famiglia di cui all'articolo 22, e comunque non inferiore all'importo di 40 euro.

2. Il canone di cui al comma 1 non può essere superiore all'importo risultante dal prodotto del costo convenzionale a metro quadrato, moltiplicato per la superficie dell'alloggio calcolata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Norme per l'edilizia residenziale).

Art. 25

Canone ordinario protetto

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui all'articolo 22, non superiore a 16.500 euro, corrispondono un canone pari al 12 per cento del reddito complessivo convenzionale.

2. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale non superiore al limite di cui al comma 1, aumentato del 75 per cento, corrispondono un canone pari al 14 per cento del reddito complessivo convenzionale.
3. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore all'importo calcolato ai sensi del comma 2 dell' articolo 24.
4. Il canone protetto di cui al presente articolo non può comunque essere inferiore a 80 euro, fatto salvo quanto disposto al comma 3.

Art. 26

Canone massimo di solidarietà

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui all'articolo 22, superiore al limite di cui all'articolo 25, comma 2, corrispondono un canone pari al 16 per cento del reddito complessivo convenzionale.
2. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore al doppio dell'importo calcolato ai sensi dell'articolo 24, comma 2.
3. Il canone massimo non può comunque essere inferiore a quello calcolato ai sensi dell'articolo 24, comma 2 .

Art. 27

Maggiorazione del canone di locazione per sottoutilizzo

1. Nei casi di sottoutilizzo di cui all'articolo 12, comma 6, il canone mensile è incrementato di un importo pari a 50 euro per ogni vano utile dell'alloggio che determina i casi di sottoutilizzo ivi previsti. In caso di sottoutilizzo per la presenza di mezzo vano in più, la suddetta maggiorazione del canone è dimezzata. Le maggiorazioni del canone sono applicate in forma ridotta, pari al 50 per cento di quanto previsto al periodo precedente, nel caso del canone di cui agli articoli 23 e 24.
2. Per i nuclei che risultino assegnatari di un alloggio al momento dell'approvazione del regolamento di utenza di cui all'articolo 15, comma 1, e per i quali sia accertata una situazione di sottoutilizzo comunicata ai sensi dell'articolo 20, comma 7, l'applicazione della maggiorazione del canone per sottoutilizzo decorre dal mese successivo alla mancata accettazione dell'alloggio adeguato proposto.
3. I nuclei familiari che hanno sottoscritto il regolamento di utenza contenente l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo, al momento della notifica di cui all'articolo 20, comma 7, sono tenuti a comunicare entro trenta giorni dalla stessa la eventuale volontà di non dare corso all'impegno assunto e di non aderire alle procedure di mobilità. In tal caso l'applicazione della maggiorazione del canone decorre dal mese successivo alla comunicazione stessa.
4. In caso di inottemperanza al provvedimento di mobilità, salva la sussistenza, per una sola volta, di motivazioni oggettive verificate dal Comune, l'assegnatario che ha sottoscritto il regolamento di utenza contenente l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità, e non abbia comunicato la volontà di non dare corso alla stessa nei tempi previsti al comma 2, è tenuto a corrispondere il canone calcolato ai sensi del comma 1. Sarà inoltre applicata una penale pari alla differenza tra il canone così calcolato e quello effettivamente corrisposto per tutto il periodo intercorso tra la notifica di cui all'articolo 20, comma 7, e il diniego alla mobilità, incrementata del 10 per cento. Il mancato pagamento di quanto dovuto costituisce causa di avvio delle procedure di decadenza dall'assegnazione.

Art. 28

Accertamento periodico della situazione reddituale

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dal soggetto gestore tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente, o comunque risultanti dall'ultima dichiarazione disponibile.
2. A seguito dell'accertamento si provvede, ove del caso, alla variazione del canone, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.
3. Qualora l'assegnatario non produca immotivatamente la documentazione richiesta o dichiari un reddito inattendibile, si applica, con effetto dalla data di cui al comma 2, un canone sanzionatorio di importo pari a quello massimo applicato ai sensi dell'articolo 26; è altresì applicata la procedura di decadenza ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera i).
4. Nel caso in cui, per gravi e giustificati motivi, la documentazione richiesta sia presentata oltre i termini, il canone è ricalcolato, ove del caso, con effetto dalla data di cui al comma 2, secondo la effettiva condizione dell'assegnatario.
5. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione del canone. Il soggetto gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda, provvede a variare la collocazione ed adeguare conseguentemente il canone, con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della richiesta.
6. Qualora il nucleo familiare subisca una diminuzione di reddito nel corso dell'anno per una delle cause indicate dall'articolo 14, comma 3, debitamente documentata, può chiedere la corrispondente riduzione anticipata del canone al soggetto gestore, che provvede all'adeguamento con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della documentata richiesta, nelle more del ricalcolo del canone effettivo ai sensi del comma 5.

Art. 29

Utilizzazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli immobili di ERP è diretto a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili e per il pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi, al netto dei contributi statali e regionali, nonché a consentire:
 - a) i versamenti al fondo sociale di cui all'articolo 31;
 - b) interventi di manutenzione ordinaria;

- c) il recupero di una quota di risorse, versata negli appositi conti di contabilità speciale, che rimane nella disponibilità del soggetto gestore, il cui utilizzo è destinato, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.
2. I soggetti gestori provvedono alla rendicontazione dei proventi derivanti dai canoni, delle spese di gestione del patrimonio edilizio, degli interventi di manutenzione ordinaria, dell'utilizzo del fondo sociale di cui all'articolo 31, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferisce la rendicontazione, secondo le modalità di monitoraggio, rendicontazione, verifica e controllo stabilite dalla Giunta regionale con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 2.
3. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati.
4. I comuni verificano, secondo le direttive regionali definite con deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 2, il livello di efficacia, efficienza ed economicità dei soggetti gestori avendo a riferimento:
- i livelli di servizio garantiti nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;
 - il grado di soddisfazione dell'utenza;
 - i costi di gestione ed amministrazione;
 - i costi degli organi di amministrazione;
 - le quote dei canoni destinate alla manutenzione del patrimonio;
 - il livello della morosità esistente o la riduzione della morosità.
5. I comuni adottano programmi di miglioramento volti, anche attraverso sinergie tra diversi soggetti gestori, all'incremento degli indici di efficienza organizzativa e di efficacia dei risultati.

Art. 30

Morosità di pagamento del canone di locazione

1. Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 per cento dell'importo complessivo, relativo al canone di locazione e alle spese accessorie, dovuto per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale.
2. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.
3. In via eccezionale la morosità può essere sanata qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, avvenga entro il termine stabilito all'atto della messa in mora. L'assegnatario può altresì concordare con il soggetto gestore un piano di rientro dal debito contratto. In caso di attivazione del procedimento di decadenza di cui all'articolo 38, comma 5, il pagamento della somma di cui sopra può comunque avvenire, con effetto sanante, entro il termine fissato per il rilascio dell'alloggio dal provvedimento di decadenza. In tali casi il suddetto provvedimento di decadenza viene revocato.
4. Previo accertamento del soggetto gestore e conseguente autorizzazione del comune, la morosità derivante da una delle cause di cui all'articolo 14, comma 3, debitamente documentate dall'interessato entro novanta giorni dal momento in cui si verifica l'evento che ha dato luogo alla morosità stessa, qualora ne sia derivata l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, non è causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione, né comporta l'applicazione della penale di cui al comma 1.

Art. 31

Fondo sociale

1. Ogni soggetto gestore costituisce un fondo sociale destinato a:
- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
 - compensare i crediti inesigibili;
 - realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.
2. Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura del 3 per cento.

Capo IV

Disciplina delle autogestioni e dei condomini

Art. 32

Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni

1. I soggetti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni dei fabbricati. L'autogestione e i suoi organi di rappresentanza si configurano anche come organismi di riferimento di base, ai fini dell'attuazione delle politiche di coesione sociale, contrasto al degrado e rispetto del bene pubblico, tenuto conto dei seguenti indirizzi:
- fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare ai soggetti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati;
 - il soggetto gestore concorda con gli assegnatari, attraverso le organizzazioni di rappresentanza degli stessi, i servizi oggetto di

- autogestione e la relativa regolamentazione, comunque nel rispetto di tutte le normative vigenti, anche in materia di sicurezza;
- c) per la copertura finanziaria degli interventi di manutenzione ordinaria e migliorie alle parti comuni dell'edificio eseguiti in autogestione, con decorrenza dalla costituzione formale dell'autogestione stessa sarà accreditata con cadenza quadrimestrale una somma pari a 1,50 euro mensili per vano convenzionale. Tale somma è aggiornata annualmente nella misura del 100 per cento della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

2. Per gli utenti il rispetto delle deliberazioni regolarmente assunte dagli organi dell'autogestione ed il pagamento delle relative quote assume la veste di obbligo contrattuale.

Art. 33

Alloggi in amministrazione condominiale

1. Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione è tenuta in forma condominiale. Fino al momento della costituzione del condominio il soggetto gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere al soggetto gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione. In ogni caso restano a carico degli acquirenti le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

2. Le norme di cui al comma 1 si applicano altresì agli assegnatari con patto di futura vendita o con contratto preliminare.

3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo del soggetto gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Art. 34

Situazioni di particolare disagio economico

1. I soggetti gestori concorrono al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico, a seguito di parere positivo del comune.

2. Per le finalità di cui al comma 1 i soggetti gestori attingono al fondo sociale di cui all'articolo 31. L'erogazione del fondo, su domanda degli interessati immediatamente inoltrata a cura del soggetto gestore al comune di riferimento per il parere di cui al comma 1, è disciplinata con atto del soggetto gestore stesso. Le domande attestanti situazioni di disagio economico dovute a malattie e a stati di disoccupazione di componenti del nucleo familiare sono considerate prioritarie.

Art. 35

Partecipazione e rappresentanza degli utenti e mediazione sociale e culturale

1. I comuni ed i soggetti gestori, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, promuovono il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei loro organismi di rappresentanza nelle procedure di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi di ERP e favoriscono la loro partecipazione al fine di garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti degli assegnatari ed il corretto e trasparente rapporto di relazione tra le parti.

2. I comuni e i soggetti gestori assicurano l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla selezione delle domande e predisposizione delle graduatorie, all'annullamento e alla decadenza, alla mobilità, nonché alla gestione dell'ERP, ed in particolare alle spese di investimento per lo sviluppo e la manutenzione del patrimonio abitativo.

3. Al fine di promuovere la partecipazione degli assegnatari nella gestione, sono stipulati, nell'ambito territoriale di riferimento, appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari finalizzati a rafforzare i rapporti reciproci in uno spirito di collaborazione e valorizzazione degli strumenti di comunicazione e relazione sociale.

4. I comuni e i soggetti gestori assicurano altresì, in tutti i casi che ne presentino la necessità, lo svolgimento di attività di mediazione sociale e culturale al fine di favorire la pacifica convivenza e l'integrazione all'interno degli immobili di ERP, con particolare riferimento ad eventuali situazioni di disagio sociale, economico o familiare. In contesti di particolare complessità può essere prevista la riserva di un alloggio di servizio a favore dell'operatore destinato a svolgere processi di mediazione sociale e culturale.

5. I comuni e i soggetti gestori possono promuovere, anche collaborando con altri enti, associazioni e organizzazioni sindacali dell'inquilinato, appositi percorsi di informazione, formazione ed educazione civica destinati agli assegnatari per favorire la civile convivenza e coesione sociale negli edifici di ERP.

6. Al fine di favorire forme di aggregazione sociale può essere concesso, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni del patrimonio di ERP alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali.

Capo V

Annullamento, decadenza e risoluzione del contratto di locazione degli alloggi

Art. 36

Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione

1. Qualora da accertamenti successivi alla formulazione della graduatoria emerga che il richiedente non era in possesso dei necessari requisiti di accesso o delle condizioni sociali, economiche, familiari e abitative dichiarate nella domanda di partecipazione al bando, il comune provvede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria ovvero alla ricollocazione dello stesso, a seguito della cancellazione

dei punteggi precedentemente assegnati.

2. Qualora da accertamenti successivi al provvedimento di assegnazione dell'alloggio emerga che l'assegnazione stessa sia avvenuta in contrasto con le norme vigenti o sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, il comune adotta il relativo provvedimento di annullamento.

3. In presenza delle condizioni di cui ai commi 1 e 2, comunque accertate, il comune comunica all'assegnatario le risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, e assegna al medesimo un termine massimo di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone notizia al soggetto gestore. Il comune procede all'adozione dei relativi provvedimenti ovvero dichiara che non sussistono motivi di procedere entro i successivi trenta giorni. A seguito del provvedimento di esclusione dalla graduatoria o di annullamento del provvedimento di assegnazione, il comune provvede alla cancellazione dalla graduatoria dell'interessato.

4. Nel corso del rapporto di locazione, l'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio dell'alloggio. Il provvedimento di annullamento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

5. Qualora nei confronti di un soggetto richiedente o assegnatario sia stato disposto l'allontanamento dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, il comune, con provvedimento motivato, d'ufficio o su segnalazione del soggetto gestore, dichiara per tale soggetto la sospensione della qualificazione come soggetto titolare del diritto all'assegnazione dell'alloggio di cui all'articolo 12, comma 2, fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione, ai restanti componenti del nucleo familiare viene assicurata rispettivamente l'assegnazione dell'alloggio o la permanenza nello stesso.

Art. 37

Occupazione degli alloggi

1. Ferma restando l'eventuale rilevanza penale dell'occupazione degli alloggi di ERP, il comune territorialmente competente dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo o illegalmente ceduti ad altri dagli assegnatari. Restano, comunque fermi tutti i poteri di intervento del comune a tutela del proprio patrimonio, secondo l'ordinamento vigente, verso qualunque atto di immissione violenta o non autorizzata negli alloggi di ERP.

2. In caso di occupazione senza titolo il comune diffida preventivamente l'occupante a rilasciare l'alloggio e gli assegna un termine massimo di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

3. Il comune accerta l'occupazione senza titolo o dichiara che non sussistono motivi per procedere entro i successivi trenta giorni. L'atto del comune che accerta l'occupazione senza titolo deve contenere il termine per il rilascio dell'alloggio, non eccedente trenta giorni, e costituisce titolo esecutivo.

4. Il soggetto gestore è tenuto a segnalare tempestivamente al comune l'occupazione senza titolo degli alloggi. Per tutto il periodo in cui perdura l'occupazione senza titolo il soggetto gestore addebita all'occupante un'indennità pari all'importo determinato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3. In caso di decadenza, annullamento o mancato subentro nel diritto all'assegnazione o nel contratto di locazione, l'indennità di occupazione addebitata non può comunque essere inferiore al canone di locazione già applicato; è altresì richiesto il rimborso delle quote per i servizi comuni usufruiti. L'occupante è inoltre soggetto al rispetto delle norme che regolano il comportamento dei soggetti residenti nel patrimonio di ERP ed alle sanzioni e risarcimenti previsti in caso di violazione delle stesse.

5. Il pagamento dell'indennità e delle quote di cui al comma 4, nonché le attività di gestione poste in essere dal soggetto gestore o dall'autogestione nei confronti dell'occupante senza titolo durante il periodo dell'occupazione, non costituiscono titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

6. Nel caso in cui l'occupazione senza titolo consegua all'accertamento della mancata titolarità del diritto all'assegnazione, l'indennità di cui al comma 4 è applicata a far data dalla diffida inviata dal comune.

7. Nel caso in cui l'occupazione senza titolo consegua al provvedimento di annullamento di cui all'articolo 36 o al provvedimento di decadenza di cui all'articolo 38, l'indennità di cui al comma 4 è applicata a far data dall'esecutività dell'atto di annullamento o di decadenza.

Art. 38

Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione

1. La permanenza dei requisiti di assegnazione è accertata obbligatoriamente dal soggetto gestore, con cadenza biennale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal comune.

2. Il comune e il soggetto gestore svolgono controlli straordinari, anche a campione, volti a verificare i requisiti di permanenza nell'alloggio, secondo i criteri stabiliti dall'Assemblea LODE. L'Assemblea LODE e il soggetto gestore comunicano, con cadenza biennale, l'esito di tali controlli alla Regione, che può considerarlo tra i parametri per la concessione dei contributi di cui all'articolo 3, comma 1. Unitamente all'esito dei controlli sono trasmessi alla Regione i provvedimenti di decadenza assunti dal comune ai sensi del comma 5.

3. Il comune, entro sessanta giorni dall'acquisizione dei risultati degli accertamenti di cui ai commi 1 e 2, avvia obbligatoriamente il procedimento di decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare assegnatario, qualora lo stesso:

- a) non abbia utilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a tre mesi, a meno che non sia stato espressamente autorizzato dal soggetto gestore in presenza di gravi e documentati motivi familiari, o di salute, o di lavoro;
- b) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio o le sue pertinenze o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
- c) abbia eseguito opere abusive, fatta salva la rimozione dell'abuso medesimo nei termini fissati dal comune;
- d) abbia adibito l'alloggio o le sue pertinenze a scopi o attività illeciti o abbia consentito a terzi di utilizzare i medesimi per gli

stessi fini;

- e) abbia gravemente e reiteratamente contravvenuto alle disposizioni del contratto di locazione, del regolamento di utenza e del regolamento di autogestione, inerenti all'uso dell'alloggio, o abbia causato volontariamente gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio;
- f) si sia reso moroso per un periodo superiore a sei mesi agli adempimenti di cui all'articolo 30, comma 2, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 30, comma 4;
- g) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano giustificati motivi;
- h) l'intero nucleo non abbia occupato, senza giustificati motivi, l'alloggio assegnato entro sessanta giorni dalla stipula del contratto di locazione, prorogabili una sola volta;
- i) si sia reso inadempiente senza giustificati motivi rispetto alla richiesta di informazioni e di documentazione per l'accertamento della situazione economica e reddituale del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;
- l) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, ad eccezione di quelli indicati dalle lettere b bis, c), e1), e2) ed e3) relativamente ai beni mobili acquisiti prima della data di entrata in vigore della presente legge, da parte dei soggetti già assegnatari a tale data, ed f);
- m) sia divenuto titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera d1), ovvero di cui alla lettera d2) con valore aumentato del 25 per cento, fatto salvo quanto stabilito dallo stesso allegato A, paragrafo 4;
- n) disponga di un valore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite della prima fascia del valore ISEE stabilita dalla Regione per i diversi livelli di partecipazione finanziaria degli utenti dei servizi sanitari, sociosanitari e sociali, salvo che all'interno del nucleo familiare con ISEE uguale o inferiore ai 50 mila euro, sia presente un soggetto con invalidità riconosciuta al cento per cento. Tale limite è soggetto a revisione periodica, da attuarsi con deliberazione della Giunta regionale, parallelamente ad analoghe revisioni che saranno operate per l'accesso agli altri servizi regolati dalle fasce ISEE. Ciascun comune, con motivato provvedimento in ragione di situazioni locali di tensione abitativa o di andamento del mercato privato della locazione, può disporre un limite inferiore a 36.151,98 euro e comunque non inferiore al valore ISEE pari a 27.000 euro. In caso di temporaneo superamento del limite di cui alla presente lettera, dovuto a fattori episodici quali, in particolare: trattamento di fine rapporto, eredità, o altro, ciascun comune può valutare di sospendere il procedimento di decadenza rimandando al successivo accertamento una nuova valutazione. In ogni caso il comune è tenuto ad assumere un provvedimento motivato in merito, ai sensi del comma 5.
- o) disponga di un patrimonio mobiliare il cui valore, calcolato ai sensi dell'allegato A paragrafo 2, lettera e1), sia superiore a 75.000 euro;
- p) disponga di un patrimonio, mobiliare e immobiliare, complessivamente superiore a 100.000 euro;
- q) abbia violato le disposizioni in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea di cui agli articoli 17 e 18;
- r) si sia reso inottemperante al provvedimento di mobilità d'ufficio di cui all'articolo 20, commi 6, 10 e 11;
- s) non abbia consentito l'accesso all'alloggio nello svolgimento delle attività di controllo e verifica sull'occupazione e conduzione dell'alloggio stesso;
- t) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio e alle sue pertinenze;
- u) abbia presentato dichiarazioni mendaci o documentazione risultata falsa.

4. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 36, comma 5, il procedimento per la decadenza dall'assegnazione è obbligatoriamente avviato dal comune nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare e in relazione ai delitti non colposi di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera b bis). In tal caso il comune procede all'assegnazione dell'alloggio ad altro componente del nucleo familiare che ne abbia i requisiti, anche se non compreso nel nucleo familiare individuato al momento dell'assegnazione originaria.

5. Il comune comunica all'assegnatario l'avvio del procedimento di decadenza indicando le motivazioni del procedimento stesso, e assegna al medesimo un termine massimo di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone notizia al soggetto gestore. Il comune procede all'adozione del relativo provvedimento di definitiva decadenza dell'assegnatario, ovvero di motivata conferma dell'assegnazione, anche temporanea, entro i successivi trenta giorni. Tali provvedimenti sono trasmessi dal comune al soggetto gestore e all'Assemblea LODE e da questi alla Regione unitamente ai risultati degli accertamenti biennali o straordinari, ai sensi del comma 2.

6. La decadenza comporta:

- a) nei casi di cui al comma 3, lettere a), b), d), e), i), q), r), s), t), u), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal comune, comunque non superiore a sei mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
- b) nei casi di cui al comma 3, lettere c), l), m), n), o), p), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal comune, comunque non superiore a dodici mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
- c) nei casi di cui al comma 3, lettere g), h), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e la cancellazione del richiedente dalla graduatoria;
- d) nel caso di cui al comma 3, lettera f), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal provvedimento di decadenza, ai sensi dell'articolo 30, comma 2.

7. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio. Il soggetto gestore, a seguito del provvedimento di decadenza, avvia il procedimento di risoluzione del contratto. Il provvedimento di decadenza ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

*Art. 39**Adeguamento dei parametri economici*

1. Tutti i valori espressi in euro contenuti nella presente legge e nei relativi allegati sono di norma aggiornati ogni due anni sulla base degli indici ISTAT relativi ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Titolo IV

Disposizioni transitorie e finali

*Art. 40**Norma transitoria relativa alla disciplina gestionale degli alloggi di ERP di cui al Titolo III*

1. I comuni procedono, entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, alla ricognizione di cui all'articolo 12, comma 2, individuando i titolari in via esclusiva del diritto all'assegnazione dell'alloggio nei soggetti facenti parte del nucleo familiare in modo continuativo dal momento dell'assegnazione, nei soggetti che avevano già maturato il diritto all'assegnazione alla data del 23 aprile 2015 in base alle disposizioni della normativa previgente alla l.r. 41/2015, nonché nei soggetti presenti in modo continuativo nel nucleo familiare da almeno cinque anni alla stessa data.

2. Per i soggetti già assegnatari alla data di entrata in vigore del presente articolo in possesso dei requisiti previsti dalla normativa previgente alla l.r. 41/2015 e che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 38, comma 3, lettere m) e o), si procede esclusivamente alla rideterminazione del canone di locazione nella misura stabilita dall'articolo 22, commi 2 e 3, per il tempo di permanenza delle suddette condizioni.

3. La disposizione di cui al comma 2 si applica altresì ai soggetti divenuti assegnatari dopo la data del 23 aprile 2015, secondo l'ordine delle graduatorie già formate o in corso di aggiornamento sulla base della normativa previgente alla l.r. 41/2015, ai sensi del comma 8.

4. I comuni procedono all'assegnazione ordinaria di cui all'articolo 12 nei confronti di soggetti che, alla data del 23 aprile 2015, risultino essere assegnatari in via provvisoria di alloggi ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti di accesso di cui all'allegato A e della regolarità nel pagamento dei canoni, ed a seguito di richiesta degli interessati presentata entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

5. I comuni possono procedere all'assegnazione di cui all'articolo 14 secondo le modalità procedurali di cui all'articolo 15, comma 4, di alloggi di ERP nei confronti di soggetti che, alla data del 23 aprile 2015, risultino essere assegnatari in via provvisoria di un alloggio di ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione e della regolarità nel pagamento dei canoni, ed a seguito di richiesta degli interessati da presentare entro il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Al termine del periodo di validità dell'assegnazione di cui all'articolo 14, a seguito di richiesta degli interessati, il comune, previo accertamento del possesso dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione e della regolarità nel pagamento dei canoni, procede alla assegnazione ordinaria dell'alloggio di cui all'articolo 12.

6. I comuni possono procedere all'assegnazione di cui all'articolo 14 secondo le modalità procedurali di cui all'articolo 15, comma 4, di alloggi di ERP nei confronti di soggetti non assegnatari che, alla data del 23 aprile 2015, risultino utilizzare un alloggio di ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti di accesso di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettere a), b), b) bis, c), d1), d2), e1), e2), e3), f), g), h), e a seguito di richiesta degli interessati da presentare entro il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. In caso di partecipazione a bando di concorso, agli stessi soggetti risulta altresì attribuibile il punteggio di cui all'allegato B, punto c-2, per il periodo di effettiva presenza nell'alloggio utilizzato. Al termine del periodo di validità dell'assegnazione di cui all'articolo 14, a seguito di richiesta degli interessati, il comune, previo accertamento dei requisiti dei suddetti requisiti e della regolarità nel pagamento dei canoni, procede alla assegnazione ordinaria dell'alloggio di cui all'articolo 12.

7. L'applicazione del comma 6 agli utilizzatori dell'alloggio è subordinata al recupero di quanto dovuto a far data dall'utilizzazione dell'alloggio.

8. Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, conseguenti ai bandi emanati ai sensi della presente legge, gli alloggi possono essere assegnati secondo l'ordine delle graduatorie già formate o in corso di aggiornamento sulla base della previgente normativa.

*Art. 41**Abrogazioni*

1. Sono abrogate, in particolare, le seguenti disposizioni:

- a) la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- b) la legge regionale 21 febbraio 1997, n. 13 (Modifica dei termini contenuti nell'art. 40 comma 2 della L.R. 20-12-1996 n. 96 relativi alla scadenza del mandato delle commissioni provinciali preposte alla formazione delle graduatorie degli assegnatari di edilizia residenziale pubblica, nominate ai sensi della L.R. 25/1989 e subentro delle nuove commissioni provinciali e circondariali.);
- c) la legge regionale 24 aprile 1997, n. 30 (Modifica agli articoli 3, 12 e 40 della Legge Regionale 20 dicembre 1996, n. 96 disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- d) la legge regionale 31 luglio 1998, n. 45 (Modifiche alla legge regionale 20.12.1996 n. 96 "Disciplina per l'assegnazione e gestione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");

-
- e) la legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo);
 - f) la legge regionale 31 marzo 2015, n. 41 (Modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 “Disciplina per l’assegnazione, gestione, e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”).
-

Allegati

All1 – Allegato A – Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l’assegnazione di alloggi di ERP

All2 – Allegato B – Condizioni per l’attribuzione dei punteggi

All3 – Allegato C – Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di ERP -
Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP