DeJure
Banche dati editoriali GFL

INTERO PROVVEDIMENTO

Legge regionale - 07/04/2014, n.10

Gazzetta Ufficiale: 08/04/2014, n. 47

EPIGRAFE

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

unravel

Capo I
Finalità e ambito di applicazione

Articolo 1
Finalita

1.La Regione Puglia riconosce e promuove il diritto all'abitazione mediante politiche abitative volte a soddisfare il fabbisogno delle famiglie e delle persone meno abbienti e di particolari categorie sociali.

2. La presente legge disciplina il sistema di intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale pubblica attraverso:

a) l'individuazione delle modalita di assegnazione degli alloggi e di calcolo del relativo canone locativo;

b) le modalita di gestione e autogestione degli alloggi;

c) la definizione dei criteri per la mobilita negli alloggi;

d) i pareri avverso la graduatoria o la mobilita negli alloggi, l'annullamento e la decadenza.

Articolo 2
Ambito di applicazione

1.Le norme della presente legge si applicano agli alloggi residenziali di proprieta pubblica o in gestione di enti pubblici, se realizzati o recuperati da enti pubblici, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, delle Regioni o Province o dei Comuni ovvero acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalita sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Le norme della presente legge si applicano, altresi, agli alloggi residenziali di proprieta pubblica destinati all'uso provvisorio quali case parcheggio, ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause che ne hanno determinato l'uso provvisorio.

2. La presente legge non si applica agli alloggi:

a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata non attuati da enti pubblici;

c) di servizio come definiti per legge;

d) di proprieta degli enti pubblici previdenziali, purche non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;

e) ricevuti in eredita o donazione per la cui acquisizione siano previste clausole particolari.

3. Sono esclusi, a seguito di richiesta motivata dell'ente pubblico proprietario e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il parere del Comune, gli alloggi che, per le modalita di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche della tipologia costruttiva o della utenza insediata o per particolari caratteri di pregio storicoartistico, non siano utilizzati o utilizzabili per fini propri dell'edilizia residenziale pubblica. Per tali alloggi l'autorizzazione regionale stabilisce le modalita di destinazione nonche la misura del canone, che non puo essere inferiore a quella determinata ai sensi della presente legge.

Capo II
Assegnazione alloggi

Articolo 3
Requisiti per l'assegnazione

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

a) chi ha la cittadinanza italiana. Il cittadino straniero e ammesso in conformita a quanto previsto dall'articolo 40 del testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, emanato con decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, come modificato dall'articolo 27, comma 1, della legge 30 luglio 2002, n. 189 (Modifica alla normativa in materia di immigrazione e di asilo);

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

c) chi non e titolare di diritti di proprieta, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato in qualsiasi localita; ai fini della valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio si applicano gli standard di cui all'articolo 10, comma 2;

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

e) chi fruisce di un reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, non superiore al limite, determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), vigente al momento della scadenza del bando di concorso. Il reddito di riferimento e quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale, al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni per il nucleo famigliare. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, esclusi quelli non continuativi, quali pensioni e sussidi a qualsiasi titolo percepiti nonche tutte le indennita, comprese quelle esentasse, fatta

eccezione per l'indennita di accompagnamento e l'assegno di cura per pazienti affetti da SLA/SMA e per pazienti non autosufficienti gravissimi(1);

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

2. La Giunta regionale determina i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui alla presente legge secondo l'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, quale risulta dalle determinazioni ISTAT.

3. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi, figli, affiliati e affidati con provvedimento del giudice con loro conviventi da almeno due anni. Rientrano nel nucleo familiare anche i soggetti di seguito elencati:

a) conviventi more uxorio;

b) ascendenti, discendenti, collaterali fino al terzo grado;

c) affini fino al secondo grado e che dichiarano, nelle forme di legge, alla data di pubblicazione del bando, che la convivenza e finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e che sono inseriti nello stesso stato di famiglia, da almeno due anni dalla data di pubblicazione.

4. I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), e f) del comma 1, da parte degli altri componenti il nucleo familiare al momento della presentazione della domanda nonche al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza del rapporto.

5. La Giunta regionale, in sede di localizzazione degli interventi, puo stabilire particolari requisiti aggiuntivi per l'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalita ovvero in relazione a peculiari esigenze locali.

[1] Lettera modificata dall'articolo 17, comma 1, lettera a), della L.R. 29 dicembre 2017, n. 67.

Articolo 4
Procedimento di assegnazione

1.Il comune assegna gli alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili sul proprio territorio mediante bando pubblico. Piu comuni hanno la facolta di assegnare detti alloggi in forma associata emanando un bando pubblico sovra-comunale.

2. Il bando e adottato con cadenza almeno quadriennale, previa concertazione con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio.

In caso di mancato rispetto di tale termine da parte di un comune sul cui territorio insistano alloggi disponibili o in corso di costruzione, all'emanazione del bando provvede l'ente gestore territorialmente competente, previa diffida della Regione e con oneri a carico del comune.

3. Il Comune pubblica il bando secondo le modalita previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale) e dalla legge regionale 20 giugno 2008, n. 15 (Principi e linee guida in materia di trasparenza dell'attivita amministrativa nella Regione Puglia), per almeno trenta giorni e adotta forme di pubblicita idonee a garantirne la massima divulgazione, ivi compresa la pubblicazione del relativo avviso sui quotidiani locali e l'affissione presso le sedi dell'ente gestore territorialmente competente e delle organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio. Il Comune da notizia dell'avvenuta pubblicazione del bando alla competente struttura regionale.

4. Entro novanta giorni dalla data di scadenza dei termini di partecipazione al bando, l'ufficio comunale competente provvede a formulare la graduatoria provvisoria sulla base dei punteggi

che attribuisce a ogni singola domanda di partecipazione al bando e a pubblicarla nelle stesse forme in cui e pubblicato il bando nonche a darne comunicazione a ogni singolo concorrente.

5. Entro trenta giorni successivi alla data di scadenza del termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria, gli interessati possono presentare richieste motivate e documentate di un parere alla Commissione provinciale di cui all'articolo 42, per il tramite dell'ufficio comunale competente. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di presentazione della richiesta, trasmette la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ad ogni documento utile al rilascio del parere, alla Commissione di cui all'articolo 42.

6. La Commissione, entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, esprime il proprio parere vincolante sulla graduatoria provvisoria.

7. L'Ufficio comunale competente, entro i quindici giorni successivi al ricevimento dell'ultimo parere rilasciato dalla Commissione sulla graduatoria provvisoria, provvede all'approvazione e pubblicazione della graduatoria definitiva nelle stesse forme in cui e pubblicato il bando. Della formazione di detta graduatoria definitiva, il comune da notizia alla struttura regionale competente, con indicazione del numero delle domande ammesse, del numero degli alloggi assegnati e del numero di alloggi eventualmente disponibili.

8. La Giunta regionale puo autorizzare i comuni a emanare bandi speciali per l'assegnazione di alloggi specificamente individuati in dipendenza di particolari esigenze, indicando, ove necessario, requisiti aggiuntivi.

9. Nel caso di assenza di domande di assegnazione, i comuni, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono destinare gli alloggi a cittadini residenti nei comuni limitrofi aventi i requisiti di cui all'articolo 30, assegnarli a canone concordato a famiglie con reddito superiore al limite stabilito per l'accesso e inferiore al limite per la decadenza.

10. I comuni rendono accessibili alla consultazione dei cittadini, tramite sistemi di comunicazione in rete sul proprio sito, tutte le procedure e le varie fasi relative ai commi precedenti.

Articolo 5
Punteggi

1.I punteggi da attribuire ai concorrenti sono quelli da a1) ad a16). È facolta dei comuni, mediante approvazione di apposito regolamento, modificare i punteggi per renderli maggiormente aderenti alle specifiche condizioni socio-economiche e abitative locali, di concerto con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e degli assegnatari presenti sul territorio.

a1) reddito del nucleo familiare, determinato con le modalita di cui all'articolo 21 della legge 457/1978, non superiore ai seguenti limiti:

a) inferiore ad una pensione sociale:

punti 4;

b) inferiore ad una pensione minima INPS: punti 3;

c) inferiore ad una pensione minima INPS piu una pensione sociale: punti 2; a2) nucleo familiare composto:

a) da 3 a 4 unita: punti 1;

b) da 5 a 6: punti 2;

c) da 7 ed oltre: punti 3; a3) un componente con uno o piu minori a carico: punti 2; a4) richiedenti che abbiano superato il sessantacinquesimo anno di eta alla data di presentazione

della domanda, a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico: punti 1; a5) famiglia con anzianita di formazione non superiore a due anni alla data della domanda, ovvero la cui costituzione e prevista entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio:

punti 1.Tale punteggio e attribuibile:

a) purche nessuno dei due componenti abbia superato il trentacinquesimo anno di eta;

b) qualora la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;

a6) presenza di disabili nel nucleo familiare:

punti 3. Ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera disabile il cittadino affetto da una diminuzione permanente della capacita lavorativa pari almeno al 75 per cento;

a7) nuclei familiari che rientrino in Italia o che siano rientrati da non piu di dodici mesi dalla data del bando per stabilirvi la loro residenza, emigrati, profughi:

punti 1; a8) richiedenti la cui sede lavorativa si trova ad una distanza superiore a 40 km da quella di residenza: punti 1.Tale punteggio viene attribuito limitatamente alla graduatoria formata dal Comune nel quale il richiedente lavora; a9) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando in locali adibiti impropriamente ad alloggio (baracche, case mobili, seminterrati, box, centri di raccolta, dormitori pubblici e simili) o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica, ovvero per sistemazione precaria a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale:punti 4. La condizione del biennio non e richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamita o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorita competente o da provvedimento esecutivo di sfratto; a10) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o con servizi non conformi a quanto previsto dal decreto del Ministro della salute 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) o quello che per la sua struttura e originaria destinazione, secondo il titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune, non era destinato ad abitazione: punti 2.

Il punteggio di cui alle lettere a9) e a10) non viene riconosciuto quando trattasi di locali impropriamente adibiti ad abitazione o antigienici, se tale condizione e stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando; a11) richiedenti che coabitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in uno stesso alloggio con altro o piu nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unita: punti 2. La condizione di biennio non e richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggio a seguito di calamita, di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorita competente, di sistemazione di locali procurati a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o di provvedimento esecutivo di sfratto; a12) richiedenti che abitino alla data del bando con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato rispetto allo standard abitativo definito all'articolo 10:

a) oltre 2 persone in piu: punti 1;

b) oltre 3 persone in piu: punti 2; a13) richiedenti fruenti di alloggio di servizio che devono rilasciare l'alloggio per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria diversa da collocamento a riposo: punti 1; a14) richiedenti che devono abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero o per motivi di pubblica utilita o per esigenze di risanamento edilizio, risultanti da provvedimenti emessi dall'autorita competente non oltre tre anni prima della data del bando: punti 6; a15) richiedenti che abitino in alloggio che deve essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto intimato per motivi diversi da immoralita, inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio purche il concorrente o altro

componente il nucleo familiare non abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio adeguato: punti 6.

Non rientra nell'inadempienza contrattuale la morosita incolpevole legata a documentati significativi mutamenti delle condizioni economiche del nucleo familiare nell'anno di riferimento.

a16) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone locativo incida in misura non inferiore al 30 per cento sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi del comma 1, lettera e), dell'articolo 3: punti 1.

2. Non sono cumulabili i punteggi:

a9) con a10); a14) con a15); a14) e a15) con a9), a10), a11), a12) e a13).

3. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parita di punteggio, e effettuato il sorteggio a cura di un notaio o di un ufficiale rogante.

4. I richiedenti di cui alle lettere a4), a5) e a6) sono inseriti nella graduatoria generale definitiva; sono altresi collocati d'ufficio in graduatorie speciali relative a ogni singola categoria con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

5. Le graduatorie speciali cosi formate sono valide ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati in via prioritaria a specifiche categorie di cittadini, in caso di determinazione della Regione o per espressa previsione di leggi di finanziamento. Tali alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui all'articolo 13.

Articolo 6
Accertamento del reddito

1.Il reddito di cui di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), e dichiarato dal richiedente e accertato nelle forme di legge. Tale dichiarazione e relativa all'anno precedente il bando di concorso e riguarda ogni componente il nucleo familiare.

2. Nel caso in cui gli accertamenti, sfavorevoli al concorrente, pervengano dagli uffici finanziari successivamente alla graduatoria, si procede all'annullamento dell'assegnazione e si modifica in conseguenza la graduatoria.

3. La mancanza di reddito o lo stato di indigenza deve essere autocertificata ai sensi di legge.

4. La falsa dichiarazione sugli stati di cui al comma 3 comporta l'esclusione del richiedente dalla graduatoria.

Articolo 7
Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

1.È facolta dei comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, pubblicare bandi integrativi nell'arco del quadriennio di validita della graduatoria.

2. Per la presentazione delle domande, l'istruttoria e la formazione della graduatoria valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

Articolo 8
Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

1.Prima dell'assegnazione degli alloggi e verificata la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione.

2. Il mutamento dei requisiti di cui all'articolo 5, comma 1, lettere da a1) ad a8), fra il momento dell'approvazione della graduatoria e quello dell'assegnazione non influisce sulla collocazione in graduatoria, purche permangano i requisiti di cui alle lettere da a9 ad a16 del medesimo articolo e, per quanto attiene al requisito a15), purche il concorrente o altro componente il nucleo familiare non abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio adeguato.

3. Il comune, accertata la mancanza nell'assegnatario di alcuno dei requisiti di cui al comma 2, avvia il procedimento di esclusione dalla graduatoria o di mutamento della posizione nella stessa del concorrente, dandone comunicazione a quest'ultimo, il quale, nei successivi quindici giorni, puo proporre la richiesta di parere alla Commissione di cui all'articolo 42.

4. Il comune e gli enti gestori possono, in qualsiasi momento, espletare accertamenti volti a verificare la permanenza e l'esistenza dei requisiti.

Articolo 9
Disponibilita degli alloggi da assegnare

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

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero, l'ente attuatore e tenuto a comunicare tempestivamente al comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilita degli alloggi stessi. Per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, l'ente gestore e tenuto a dare comunicazione al comune della presunta data di rilascio non appena nota e, comunque, non oltre dieci giorni dalla data di effettiva disponibilita.

3. In caso di mancata assegnazione degli alloggi da parte del comune, quest'ultimo e tenuto a corrispondere all'ente attuatore i canoni di locazione e gli eventuali servizi maturati nel periodo di mancata assegnazione.

Articolo 10
Assegnazione e standard dell'alloggio

1.L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto e effettuata dal responsabile dell'ufficio competente del comune.

2. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata secondo i criteri di cui all'articolo 22, sia non inferiore a mq. 45. In rapporto alla dimensione del nucleo familiare, l'alloggio adeguato deve essere non inferiore a:

a) 45 mq per nuclei familiari composti da una o due persone;

b) 55mq per nuclei familiari composti da tre persone;

c) 70 mq per nuclei familiari composti da quattro persone;

d) 85mq per nuclei familiari composti da cinque persone;

e) 95mq per nuclei familiari composti da sei persone e oltre..

2 bis. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie abitabile, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui al comma 2.(1)

3. Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria o degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio del comune e dell'ente gestore, soluzioni valide ne ai fini della

razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico, ne ai fini del soddisfacimento di domande con pari o piu grave grado di bisogno.

[1] Comma inserito dall'articolo 22 della L.R. 1 agosto 2020, n. 26.

Articolo 11
Scelta e consegna degli alloggi

1.Il comune, di intesa con l'ente gestore, entro trenta giorni dalla data di comunicazione di cui all'articolo 9, da notizia agli aventi diritto dell'avvenuta assegnazione, indicando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.

2. La scelta dell'alloggio, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo di cui all'articolo 10, e effettuata dall'assegnatario o da suo delegato tra quelli proposti.

3. In caso di mancata presentazione, l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

4. Gli assegnatari scelgono gli alloggi nell'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria nel rispetto comunque dei parametri di cui all'articolo 10, comma 2.

5. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria non possono rifiutare l'alloggio a essi proposto se non per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del comune competente all'assegnazione.

6. In caso di mancata scelta non adeguatamente motivata, il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

7. Ove le giustificazioni siano ritenute valide, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta tra gli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendano disponibili entro i termini di validita della graduatoria ove e utilmente collocato.

8. Il contratto di locazione semplice e stipulato tra l'assegnatario dell'alloggio e l'ente gestore che consegna i regolamenti all'assegnatario stesso e comunica al comune interessato la data di consegna degli alloggi e il nominativo dell'assegnatario.

9. L'alloggio deve essere occupato stabilmente dall'assegnatario entro trenta giorni dalla data di consegna. In caso di lavoratore emigrato all'estero il termine e elevato a sessanta giorni.

10. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione dichiarata ai sensi dell'articolo 17.

11. La Giunta regionale, sentiti gli enti gestori e le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari maggiormente rappresentative a livello regionale, approva il contratto-tipo di locazione degli alloggi sottoposti alla disciplina della presente legge. Qualora la Giunta regionale adotti modifiche al contratto tipo di locazione in essere, l'ente gestore predispone il nuovo contratto e lo comunica all'assegnatario.

12. Il contratto tipo contiene:

a) il verbale dello stato dell'alloggio al momento della consegna e il prospetto per il canone di locazione;

b) i diritti e i doveri degli occupanti l'alloggio;

c) le norme che disciplinano il subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;

d) le modalita di pagamento e di aggiornamento del canone e delle quote accessorie, delle eventuali indennita di mora e della misura degli interessi moratori e delle eventuali ulteriori sanzioni e penalita applicabili;

e) l'obbligo di assunzione, da parte dell'assegnatario, degli oneri derivanti dall'istituzione della autogestione delle parti e dei servizi comuni;

f) l'indicazione analitica degli oneri di manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario;

g) le cause di risoluzione dei rapporti di locazione, di annullamento e decadenza dell'assegnazione;

h) le norme che regolano la mobilita.

Articolo 12
Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. In deroga ai programmi di intervento già approvati, la Giunta regionale, su proposta degli enti proprietari degli alloggi, può riservare un'aliquota non superiore al 25 per cento degli alloggi compresi in detti programmi, al fine di provvedere alla sistemazione abitativa di nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità, quali: (1)

a) pubbliche calamita;

b) sgombero di unita abitative di proprieta pubblica da sottoporre a lavori di recupero edilizio per effettuare i quali venga riconosciuta dall'organo competente la necessita di sgombero;

c) gravi motivi di pubblica utilita;

d) sfratti nelle condizioni di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a15);

e) assistenza alloggiativa alle donne e agli eventuali figli minori, che versino nella necessita, adeguatamente documentata, di abbandonare l'alloggio in quanto vittime di violenze o di maltrattamenti e che si trovino nell'impossibilita di rientrare nell'abitazione originale.

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

I contratti relativi alle sistemazioni provvisorie sono stipulati dall'ente gestore e hanno durata pari al periodo di occupazione provvisoria dell'alloggio.

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

4. Non e ammessa alcuna forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme.

Alinea modificato dall'articolo 1 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Articolo 13
Subentro nella domanda di assegnazione

1.In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al comma 3 dell'articolo 3 e secondo l'ordine ivi indicato.

2. L'ampliamento stabile del nucleo familiare entro il primo grado di parentela e ammissibile ai fini della presente legge qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica e autorizzazione da parte dell'ente gestore.

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

4. E altresi ammessa, previa autorizzazione dell'ente gestore, l'ospitalita temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a un anno, rinnovabile solo qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'ente gestore stesso. Tale ospitalita a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

5. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, ovvero di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 3 in capo al subentrante, fermo restando il reddito di permanenza.

6. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il convivente cui sia affidata la prole. In caso di separazione di fatto dei coniugi ovvero di scioglimento consensuale della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il coniuge o il convivente separato, se tra i coniugi o tra i conviventi si sia cosi convenuto.

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

Articolo 14
Accertamento periodico del reddito

1.Gli Enti gestori aggiornano la situazione reddituale degli assegnatari con cadenza almeno biennale inviando ai singoli assegnatari, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, apposita richiesta di trasmissione della documentazione probatoria (1).

2. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al comma 1, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione del canone. L'ente gestore dispone, previo accertamento, la collocazione del richiedente nella fascia reddituale inferiore (2).

3. La collocazione e disposta dall'Ente gestore entro e non oltre il mese successivo a quello per il quale e stata accertata la diminuzione di reddito.

[1] Comma modificato dall'articolo 1 della L.R. 9 agosto 2019, n. 35.

[2] Comma sostituito dall'articolo 1 della L.R. 9 agosto 2019, n. 35.

Articolo 15
Morosita nel pagamento del canone

1.La morosita superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.

2. La morosita puo essere sanata, qualora il pagamento della somma dovuta, comprensiva degli interessi legali, avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

3. La morosita dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario non e causa di risoluzione del contratto qualora ne siano derivate l'impossibilita o la grave difficolta, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

4. L'ente gestore, acquisito il parere del comune, puo concedere un ulteriore periodo di proroga, comunque non superiore ai sei mesi, prima di procedere alla risoluzione del contratto.

Articolo 16
Annullamento dell'assegnazione

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

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

b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false.

2. In presenza delle condizioni di cui al comma 1, comunque accertate dal comune e/o dall'ente gestore prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il comune comunica all'interessato l'avvio del procedimento di annullamento dell'assegnazione dandone contemporanea notizia all'ente gestore.

3. Entro il termine di quindici giorni dalla data di comunicazione di avvio del procedimento di annullamento l'interessato puo proporre richiesta motivata di un parere alla Commissione di cui all'articolo 42 per il tramite dell'ufficio comunale competente.

4. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere, trasmette la stessa, unitamente alla proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla Commissione.

5. La Commissione, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento del ricorso, rende il proprio parere vincolante.

6. Entro quindici giorni dalla data di ricevimento del parere, l'ufficio comunale competente conclude il procedimento conformandosi allo stesso parere.

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

8. Il provvedimento di annullamento deve contenere il termine per il rilascio dell'alloggio, non superiore a sei mesi, e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Articolo 17
Decadenza dall'assegnazione

1.La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal comune, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario a) non occupi l'alloggio nel termine indicato all'atto della consegna di cui all'articolo 11;

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

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

d) abbia adibito l'alloggio ad attivita illecite o immorali;

e) perda i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato all'articolo 18;

f) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza.

2. Per il procedimento di decadenza si applicano le disposizioni dettate per l'annullamento dell'assegnazione.

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

4. Il comune puo concedere, solo una volta, un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile.

5. Il provvedimento di decadenza deve contenere l'avviso che, in caso di inottemperanza all'intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini assegnati, oltre l'esecuzione dell'ordinanza, sara irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura stabilita dalla Giunta regionale.

Articolo 18
Modalita di decadenza in caso di superamento del reddito

1.La qualita di assegnatario e riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), fino a un massimo pari al doppio di tale limite.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, l'ente gestore comunica all'assegnatario che la decadenza dall'assegnazione verra dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite.

3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati viene applicato il canone concordato di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Il comune, nei bandi per l'assegnazione dei suoli per l'edilizia agevolata, privilegia cooperative e imprese con soci o acquirenti che hanno ricevuto avviso di decadenza per superamento del limite di reddito.

Articolo 19

Risoluzione del contratto in caso di morosita 1 L'ente gestore, con provvedimento contenente il termine per il rilascio dell'immobile, procede alla risoluzione del contratto in caso di morosita.

2. Il provvedimento di cui al comma 1 costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chi occupa l'alloggio; il termine per il rilascio non puo essere superiore a trenta giorni e non e soggetto a proroga.

3. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosita gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'articolo 32 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Articolo 20
Occupazione e cessioni illegali degli alloggi

1.L'occupazione o la cessione senza titolo degli alloggi di cui alla presente legge comporta l'esclusione da ogni ulteriore assegnazione. L'ente gestore degli alloggi, con proprio provvedimento, dispone il rilascio di quelli occupati o ceduti senza titolo dandone comunicazione, ove necessario, al comune dove gli stessi sono ubicati, agendo per il recupero dei canoni di locazione e dei servizi nei confronti dell'assegnatario, o del legittimo subentrante nell'assegnazione, che ha ceduto a terzi l'alloggio a suo tempo assegnato.

2. In deroga a quanto disposto dal comma 1, i comuni possono assegnare, al di fuori della graduatoria, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo da nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, [previo accertamento da parte dei servizi sociali dei comuni dello stato di particolare disagio socio-economico e di necessita degli occupanti] (1).

3. Per poter ottenere l'assegnazione dell'alloggio occupato senza titolo, il nucleo familiare deve:

a) occupare l'alloggio da almeno tre anni alla data di entrata in vigore della presente legge (2);

b) trovarsi in condizione di particolare disagio socio-economico e di necessita;

c) impegnarsi al pagamento all'ente gestore di tutti i canoni e i servizi maturati dalla data di occupazione, anche in forma rateale;

d) non aver sottratto il godimento ad altro assegnatario mediante reato di violazione di domicilio o altro reato assimilato;

e) non avere condanne penali per reati di criminalita organizzata con vincolo associativo collegati alla sussistenza di violazioni gravi, cosi come disciplinati dal codice penale.

L'istanza del soggetto interessato alla regolarizzazione della occupazione va inoltrata al comun50 e che emana il provvedimento, previa istruttoria dell'ente gestore, relativamente alla sussistenza dei requisiti di cui alle lettere a), c) e d), e dei servizi sociali dello stesso comune limitatamente, all'accertamento del requisito di cui alla lettera b) (3)

4. Il responsabile dell'autogestione o del condominio misto comunica bimestralmente all'ente gestore l'elenco degli occupanti gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi.

L'ente gestore corrisponde un apposito compenso al responsabile dell'autogestione per lo svolgimento di tale attivita. In caso di inadempienza l'ente gestore non riconosce il rimborso dei servizi.

Periodo soppresso dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Lettera modificata dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capoverso aggiunto dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capo III
Canoni alloggi edilizia residenziale pubblica

Articolo 21
Determinazione del canone

1.Il canone di locazione e stabilito nella misura del 3,85 per cento del valore locativo, determinato moltiplicando il costo unitario di produzione per la superficie convenzionale. Il canone cosi determinato e maggiorato del 30 per cento.

Articolo 22
Superficie convenzionale

1.La superficie convenzionale e data dalla somma dei seguenti elementi:

a) l'intera superficie dell'unita immobiliare;

b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;

c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;

d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili;

e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unita immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 2,40.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

2. Alla superficie di cui alla lettera a) del comma 1 si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unita immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b) 1,10 per l'unita immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;

c) 1,20 per l'unita immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

3. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del comma 2 non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione e scadente ai sensi dell'articolo 29.

Articolo 23
Costo unitario di produzione

1.Il costo unitario di produzione e determinato dai seguenti moltiplicatori:

a) il costo base di produzione;

b) la tipologia catastale;

c) la classe demografica del Comune;

d) l'ubicazione;

e) lo stato di conservazione;

f) la vetusta.

Articolo 24
Costo base di produzione

1.Per gli alloggi ultimati e assegnati alla data di entrata in vigore della presente legge, il costo base di produzione e pari al costo al metro quadro di realizzazione applicato all'edilizia sovvenzionata regionale ai sensi della normativa previgente.

2. Per gli alloggi ultimati e da assegnare dopo la data di entrata in vigore della presente legge, il costo base di produzione e calcolato con deliberazione della Giunta regionale entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Articolo 25
Tipologia

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

a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);

c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);

d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);

e) 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);

f) 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);

g) 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);

h) 0.80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Articolo 26
Classe demografica dei Comuni

1.In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;

b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

2. Il numero degli abitanti di un comune e stabilito sulla base dell'ultimo censimento sulla popolazione residente pubblicato dall'ISTAT.

Articolo 27
Ubicazione

1.In relazione all'ubicazione, i comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono a ripartire il territorio comunale in zone alle quali si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1 per la zona edificata periferica;

b) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;

c) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;

d) 1,30 per il centro storico.

2. Nei comuni con popolazione inferiore ai 20 mila abitanti si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1 per le zone edificate;

b) 1,10 per il centro storico e le zone di pregio.

3. All'interno delle zone di cui ai commi 1 e 2, i Comuni possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.

Articolo 28

Vetusta

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

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;

b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

2. Se si e proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unita immobiliare, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dall'anno di ultimazione di tali lavori, comunque accertato, si applica il coefficiente di degrado pari a 1 di cui al comma 1.

Articolo 29
Stato di conservazione e manutenzione

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

a) 1,00 se lo stato e normale;

b) 0,80 se lo stato e mediocre;

c) 0,60 se lo stato e scadente.

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

a) pavimenti;

b) pareti e soffitti;

c) infissi;

d) impianto elettrico;

e) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

f) impianto di riscaldamento; nonche dei seguenti elementi comuni:

g) accessi, scale e ascensore;

h) facciate, coperture e parti comuni in genere.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unita immobiliare.

4. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui al comma 2, dei quali tre devono essere propri dell'unita immobiliare.

5. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unita immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a piu unita immobiliari.

Articolo 30
Criteri per la determinazione del canone di locazione in base a fasce di reddito

1.I criteri per la determinazione del canone di locazione sono determinati come segue:

a) 15 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalita dei lavori aumentato dell'importo di una pensione sociale;

b) 33 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40 per cento;

c) 55 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo superiore all'importo di cui alla lettera b) e non superiore al limite per l'assegnazione diminuito del 20 per cento;

d) 75 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera c) e non superiore al limite di assegnazione;

e) 90 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera d) e non superiore al limite di assegnazione aumentato del 25 per cento;

f) 100 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera e) e fino al limite di decadenza.

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

3. I canoni di locazione di cui alla presente legge non possono comunque essere inferiori a euro 25 mensili.

4. A seguito di richiesta motivata dell'ente pubblico proprietario e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il comune nonche le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari, possono essere stabilite diverse misure del canone per gli alloggi ubicati in zone di particolare pregio o in centro storico, che comunque non puo essere superiore al canone concordato di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

5. La verifica e l'eventuale modifica della fascia di reddito e di canone viene effettuata ai sensi dell'articolo 14.

Articolo 31
Destinazione del canone di locazione

1.Il canone di locazione degli alloggi di cui alla presente legge e diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, nonche a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi stessi.

2. I programmi annuali di manutenzione straordinaria e di risanamento del patrimonio sono formulati dall'ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari, prevedendo comunque una quota destinata agli interventi di somma urgenza.

3. In caso di mancata costituzione dell'autogestione, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore, fatto salvo quanto previsto all'articolo 33, le spese dirette e indirette sostenute per i servizi a essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo degli stessi, secondo criteri di ripartizione correlati alle quote millesimali dei singoli alloggi o, in mancanza, al numero di vani convenzionali arrotondati per eccesso o per difetto.

Articolo 32

Aggiornamento del canone sociale

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

Articolo 33
Fondo sociale

1.L'ente gestore istituisce, secondo le modalita stabilite dalla Giunta regionale, un fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, nonche per i cambi di alloggio, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosita dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia.

2. Sono destinati al fondo sociale:

a) quota parte dei canoni percepiti dall'ente gestore per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione;

b) una parte della quota per spese generali e di amministrazione, determinata annualmente dalla Giunta regionale;

c) i contributi integrativi messi a disposizione dal comune.

3. Al fondo sociale puo contribuire la Regione con finanziamenti stabiliti annualmente con le leggi di bilancio nonché enti erogatori di servizi (1).

Comma modificato dall'articolo 3 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capo IV
Norme per la gestione e autogestione degli alloggi

Articolo 34
Autogestione degli alloggi e dei servizi

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

2. In caso di particolari esigenze o difficolta, l'ente gestore rinviera o, nel caso fosse gia costituita, sospendera l'attuazione dell'autogestione assumendola direttamente per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative.

Articolo 35
Modalita di autogestione dei servizi

1.Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari rimborsano agli enti gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati con acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente, che deve essere presentato nel termine massimo di centottanta giorni.

2. L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita - in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime - sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli

assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti alle autogestioni.

3. Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione. L'ente gestore versa all'autogestione le quote insolute e procede contestualmente nei confronti degli assegnatari morosi al recupero delle somme versate secondo le norme del Codice civile. L'ente gestore trasmette bimestralmente alla Regione dettagliata documentazione sulle quote insolute versate, sulle procedure di recupero delle somme e di sfratto attivate, nonché sull'ammontare delle somme recuperate (1).

4. La Giunta regionale, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini e assegnatari presenti sul territorio, approva il regolamento- tipo per la costituzione e il funzionamento delle autogestioni, la rendicontazione delle spese accessorie, la ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari, il riparto delle spese fra gli utenti, l'autogestione della manutenzione.

5. E facolta dell'ente gestore, sulla base del regolamento di cui al comma 4, estendere l'autogestione alla manutenzione straordinaria e ordinaria, secondo forme parziali o totali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota della quota destinata annualmente alla manutenzione il cui campo di variazione e definito da detto regolamento.

Comma sostituito dall'articolo 4 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Articolo 36
Attivita in amministrazione condominiale

1.È fatto divieto agli enti gestori di iniziare o di proseguire l'attivita di amministrazione negli stabili ceduti in proprieta integralmente o in parte. L'ente gestore promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'amministrazione condominiale. Dal momento della costituzione cessa per gli assegnatari in proprieta l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per le spese generali di amministrazione e manutenzione, fatta eccezione per quelli afferenti ai servizi di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

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

3. Le norme di cui al comma 1 si applicano altresi agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.

4. Negli stabili ad amministrazione condominiale si applicano le norme dettate dall'ordinamento in materia.

Articolo 37
Partecipazione dell'utenza

1.I comuni e gli enti gestori concedono, mediante convenzione, l'uso di strumenti e spazi agli utenti, alle loro associazioni e alle organizzazioni sindacali, per lo svolgimento delle attivita connesse al presente capo.

2. Per favorire la partecipazione dell'utenza, i comuni e gli enti gestori promuovono la sottoscrizione di protocolli di intesa, convenzioni e altri strumenti di amministrazione concertata, con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

3. Presso gli enti gestori sono costituite le commissioni conciliative non giurisdizionali di negoziazione paritetica alle quali partecipano quattro rappresentanti degli enti gestori e quattro

rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative nell'ente, con il compito di dirimere eventuali controversie tra l'ente e l'assegnatario che lamenta la violazione di un diritto o un interesse giuridico nel rapporto di locazione o nei servizi erogati e gestiti dall'ente. Le Commissioni si dotano di un regolamento per l'accesso al servizio.

4. I comuni e gli enti gestori garantiscono l'accesso a tutte le informazioni riguardanti la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con particolare riguardo alle spese di investimento e a quelle correnti. Il diritto all'informazione e garantito anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli inquilini e assegnatari e nell'ambito della carta dei servizi a garanzia dei diritti dell'utenza.

5. I comuni e gli enti gestori provvedono alla riscossione senza oneri delle quote di adesione degli assegnatari alle organizzazioni sindacali.

Capo V
Mobilita negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Articolo 38
Programma della mobilita

1.Per eliminare le condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici e di disagio abitativo di carattere sociale, oltre che favorire l'attuazione dei programmi di cessazione autorizzati ai sensi della vigente normativa, nonche di programmi di riqualificazione del patrimonio, sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari e attivate le forme di partecipazione e di informazione dell'utenza, il comune, d'intesa con l'ente gestore e sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari, predispone programmi di mobilita dell'utenza. Tali programmi sono attuati sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota non superiore al 10 per cento di quelli di nuova assegnazione.

2. Il programma di mobilita viene predisposto sulla base dei seguenti elementi:

a) verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravita in relazione alla composizione dei nuclei familiari;

b) verifica della presenza di componenti dei nuclei familiari occupanti alloggi inidonei in relazione a disabilita certificata per uno o piu componenti;

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

3. I cambi riguardano tutti gli alloggi di cui alla presente legge, non rilevando a riguardo il titolare del diritto di proprieta.

Articolo 39
Domande e criteri di mobilita

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

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

c) inidoneita oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani o disabili.

Articolo 40
Graduatorie per la mobilita

1.La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio e approvata dal comune, inserendo, ove accolte, le proposte per la mobilita formulate dagli enti gestori.

2. L'avvio del procedimento di mobilita e comunicato agli interessati, i quali, nei successivi quindici giorni, possono presentare richiesta motivata di un parere alla commissione di cui all'articolo 42 per il tramite dell'ufficio comunale competente.

3. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere, trasmette la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla commissione.

4. La commissione, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere e della documentazione di cui al comma 3, rende il proprio parere vincolante.

5. Nel caso in cui il parere della commissione sia conforme all'istruttoria del comune, l'assegnatario interessato, per il periodo di permanenza nell'alloggio compreso tra il quindicesimo giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di mobilita e quella di effettivo sgombero, e tenuto al pagamento di un canone maggiorato del 10 per cento.

Articolo 41
Norme per la gestione della mobilita

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

2. È concessa priorita ai cambi di alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi sovra-dimensionati per le loro esigenze per trasferirsi in alloggi piu piccoli.

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

3. Ove non ci siano richieste di mobilita, gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione a essa destinati sono assegnati sulla base della graduatoria.

4. Sono consentiti gli scambi consensuali tra gli assegnatari, su proposta degli stessi, del comune o dell'ente gestore. Se lo scambio e proposto dagli assegnatari e necessaria la previa autorizzazione dell'ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni ostative al cambio dell'alloggio.

5. Il cambio di alloggio puo avvenire anche tra comuni diversi, previa intesa tra gli stessi.

Capo VI
Commissione provinciale

Articolo 42

Commissione provinciale di edilizia residenziale pubblica In ogni comune sede di ente di gestione o di sua sede operativa prevista dalla legge regionale 20 maggio 2014, n. 22 (Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore) e costituita una commissione competente a esprimere pareri sulla graduatoria provvisoria, nonche a esprimere pareri avverso l'annullamento dell'assegnazione, la decadenza dall'assegnazione e i provvedimenti di mobilita (1).

2. La Commissione, nominata con provvedimento della Giunta regionale, e composta da:

a) un rappresentante regionale con qualifica dirigenziale, designato dalla Giunta regionale, che la presiede e che in sede di votazione nella Commissione esprime un voto che vale doppio in caso di parita;

b) due rappresentanti esperti nella materia designati dall'ANCI;

c) quattro rappresentanti designati dalle organizzazioni dell'utenza riconosciute piu rappresentative nell'ambito territoriale di competenza della Commissione, con qualificata esperienza nel settore;

d) un rappresentante designato dall'ente gestore territorialmente competente, con qualifica dirigenziale;

e) un segretario, designato dai comuni interessati d'intesa tra i medesimi, senza diritto di voto.

3. La Commissione elegge tra i suoi componenti il vice Presidente.

4. Ai lavori della Commissione partecipa il responsabile del procedimento del comune interessato, senza diritto di voto.

5. Le designazioni dei componenti di cui al comma 2 sono effettuate entro trenta giorni dalla data di richiesta inoltrata agli enti e organizzazioni da parte del dirigente del Servizio regionale competente.

Per i comuni il cui territorio ricade nella competenza di piu enti gestori, la designazione del rappresentante di cui alla lettera d) del comma 2 e effettuata con atto congiunto degli enti gestori territorialmente competenti.

6. Non possono essere nominati componenti della Commissione coloro i quali ricoprono incarichi istituzionali o fanno parte degli organi elettivi o di controllo degli enti locali, ricompresi nell'ambito territoriale in cui si svolge l'attivita della Commissione stessa.

7. La Commissione resta in carica tre anni.

8. La Commissione puo insediarsi se sono stati nominati il Presidente e quattro componenti.

9. La Commissione puo deliberare se sono presenti il Presidente o il vice Presidente e quattro componenti.

10. Ai componenti della Commissione e corrisposta un'indennita definita con provvedimento di Giunta regionale, sentita l'ANCI, che grava sui comuni avverso i quali e stata proposta richiesta di parere e che e determinata sulla base di pratiche evase.

11. Il comune capoluogo di provincia garantisce i servizi di segreteria della Commissione.

12. I costi di funzionamento della Commissione gravano su tutti i comuni della provincia, in proporzione alla popolazione residente.

12 bis. Le commissioni nominate ai sensi della legge regionale 16 aprile 2012, n. 8 (Procedimento assegnazione alloggi di edilizia residenziale e commissione provinciale alloggi di edilizia residenziale pubblica), restano in carica sino alla loro scadenza naturale (2).

Comma modificato dall'articolo 5 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Comma aggiunto dall'articolo 5 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capo VII
Norme finali

Articolo 43
Relazione annuale dell'ente gestore

2. La relazione e pubblicata entro il 30 aprile di ciascun anno ed e riferita al 31 dicembre dell'anno precedente.

Articolo 44
Abrogazioni

1.Sono abrogati:

a) la legge regionale 20 dicembre 1984, n. 54

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

b) la legge regionale 23 gennaio 1996, n. 3

(Adeguamento canoni di locazione alloggi edilizia residenziale pubblica);

c) l'articolo 57 della legge regionale 4 agosto 2004, n. 14 (Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2004);

d) l'articolo 11 della legge regionale 19 luglio 2006, n. 22 (Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2006);

e) l'articolo 17, comma 1, lettera a), della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 32

(Norme per l'accoglienza, la convivenza civile e l'integrazione degli immigrati in Puglia);

f) la legge regionale 16 aprile 2012, n. 8 (Procedimento assegnazione alloggi di edilizia residenziale e commissione provinciale alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Articolo 45
Clausola valutativa

1.A partire dal secondo anno solare successivo alla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale oppure alla competente Commissione consiliare, entro il 30 giugno di ogni anno, una relazione sul suo stato di attuazione e sugli effetti prodotti. La relazione in particolare contiene dati e informazioni in merito a:

a) numero degli alloggi assegnati;

b) numero dei pareri rilasciati distintamente avverso:

1) graduatorie;

2) annullamenti;

3) decadenze;

4) mobilita;

c) riduzione dei tempi di adozione delle graduatorie comunali.

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 2022