

L.R. 28 novembre 2003, n. 23 (1).

Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica (2).

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 10 dicembre 2003, n. 52, suppl. *ord. n. 1.*

(2) Con *Delib.G.R. 29 luglio 2005, n. 1301* sono state approvate alcune determinazioni relative alla presente legge. Vedi, anche, la *Delib.G.R. 27 luglio 2005, n. 1240*. Con *Delib.G.R. 7 dicembre 2005, n. 2075* è stato approvato, ai sensi della presente legge, il Programma operativo annuale POA 2005 definitivo ed individuazione interventi ammessi a finanziamento. Vedi altresì la *Delib.G.R. 24 maggio 2006, n. 868* e la *Delib.G.R. 20 dicembre 2006, n. 2236*. Con *Delib.G.R. 16 luglio 2007, n. 1210* e con *Delib.G.R. 12 ottobre 2009, n. 1414* è stato approvato il piano triennale di edilizia residenziale pubblica rispettivamente, per gli anni 2004-2006 e per gli anni 2008/2010 ai sensi della presente legge. Vedi inoltre la *Delib.G.R. 27 luglio 2007, n. 1307* e la *Delib.C.R. 9 ottobre 2007, n. 187*, la *Delib.G.R. 27 dicembre 2007, n. 2325*, la *Delib.G.R. 12 maggio 2008, n. 523*, la *Delib.G.R. 30 giugno 2008, n. 797*, la *Delib.G.R. 23 giugno 2009, n. 880*, la *Delib.G.R. 27 luglio 2009, n. 1069*, la *Delib.G.R. 26 ottobre 2009, n. 1488*, la *Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 1522*, la *Delib.G.R. 23 dicembre 2009, n. 1988*, la *Delib.G.R. 8 febbraio 2010, n. 200* e la *Delib.G.R. 19 luglio 2010, n. 1029*. Con *Delib.G.R. 22 marzo 2010, n. 586* e con la *Delib.G.R. 13 dicembre 2010, n. 1831* sono state approvate le modalità e le procedure per la concessione ed erogazione dei finanziamenti, di cui alla presente legge. Vedi, al riguardo, quanto previsto dalla *Delib.G.R. 1° giugno 2011, n. 548* e dalla *Delib.G.R. 26 settembre 2011, n. 1063*.

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1

Finalità della legge.

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la Regione promuove politiche abitative tese ad assicurare il diritto all'abitazione ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario delle famiglie e persone meno abbienti e di particolari categorie sociali.
2. Le politiche abitative si integrano con quelle di riqualificazione urbana promosse dai Comuni e concorrono prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non occupato, in particolare nei centri storici.
3. Le politiche abitative sono indirizzate:
 - a) ad incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - b) a favorire l'ampliamento dell'offerta di alloggi in locazione, a canone contenuto, in particolare nei comuni ove sono presenti fenomeni di mobilità per studio o lavoro;
 - c) a favorire l'acquisto della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, eventualmente da recuperare, anche mediante forme di "risparmio casa";
 - d) a consentire, d'intesa con i Comuni interessati, l'acquisizione di aree a costi contenuti dove realizzare interventi organici di abitazioni, infrastrutture e servizi;
 - e) a sostenere finanziariamente le famiglie e persone meno abbienti che abitano in locazione in alloggi di proprietà privata con canoni onerosi in relazione al reddito;

f) a risolvere, anche con interventi straordinari, gravi ed imprevedibili emergenze abitative presenti nei comuni od espresse da particolari categorie sociali;

g) favorire il recupero, l'acquisto o la costruzione di immobili da destinare ad abitazione principale, attraverso interventi di autorecupero o autocostruzione;

h) ad attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione.

4. Gli interventi edilizi perseguono obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione, favoriscono la diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e di risparmio energetico, nonché assicurano, nel caso di recupero, il raggiungimento dei necessari livelli di sicurezza statica ed antisismica di cui alla *legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18*. A tal fine la Giunta regionale promuove e coordina interventi volti a sperimentare nuove tipologie edilizie, materiali, tecniche d'intervento e forme di gestione.

5. Al conseguimento degli obiettivi della legge concorrono le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), di cui alla *legge regionale 19 giugno 2002, n. 11*, i Comuni, le cooperative di abitazioni, le imprese di costruzione, i privati singoli o associati, altri enti pubblici.

Art. 2

Programmazione regionale.

1. Gli indirizzi ed i criteri programmatici di carattere strategico finalizzati alla realizzazione delle politiche abitative previste nell'articolo 1 sono contenuti nel piano triennale per l'edilizia residenziale, che si attua attraverso programmi operativi annuali.

2. Con il piano triennale viene quantificata la dotazione del fondo di cui all'articolo 4 nel periodo di riferimento è con successive leggi annuali di bilancio vengono rese disponibili le risorse per dare attuazione alle varie categorie di intervento previste nel piano.

3. Il piano triennale, secondo gli indirizzi definiti dal DAP, in armonia con la programmazione regionale di settore e con il Piano urbanistico territoriale, tiene conto delle finalità di cui all'articolo 1 e dei fabbisogni primari, espressi anche da particolari categorie sociali. In particolare:

a) stabilisce gli obiettivi generali nel triennio e indica le azioni in cui si articola la politica abitativa regionale, in relazione alle disponibilità delle risorse finanziarie;

b) ripartisce i finanziamenti per le categorie di intervento ritenute prioritarie ed eventualmente per ambiti territoriali, in relazione anche alla disponibilità di aree edificabili, di edifici da recuperare e di programmi organici di intervento dei Comuni;

c) tiene conto prioritariamente della necessità di recuperare, a fini abitativi, il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani per limitare ulteriori fenomeni di espansione delle città, promuovendo politiche integrate di riqualificazione urbana e del sistema delle infrastrutture, di miglioramento dei servizi e della accessibilità dei centri storici;

d) indica i finanziamenti da destinare a specifiche categorie di utenti, tra i quali portatori di handicap, anziani, giovani, studenti universitari, cittadini extracomunitari;

e) fissa l'entità dei contributi che possono essere assegnati per ciascuna categoria d'intervento entro i limiti massimi stabiliti dagli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14;

f) indica i requisiti generali di ammissibilità al finanziamento delle proposte, con riferimento alla qualità dei progetti ed alla capacità degli operatori pubblici e privati di realizzare e gestire, ove richiesto, gli immobili;

g) riserva una quota di risorse per gli interventi a carattere sperimentale di cui all'articolo 17;

h) attiva un sistema di premialità rivolto alle Amministrazioni locali che maggiormente si impegnano, con proprie risorse o con riduzione delle imposte locali sugli immobili, per raggiungere gli obiettivi fissati ai sensi della presente legge.

4. Con apposite norme regolamentari sono disciplinate le procedure per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento. A tal fine sono considerati prioritari, insieme ad altri da individuare, i seguenti indicatori:

a) la durata delle diverse fasi in cui si articola il processo di attuazione del piano, con l'obiettivo di perseguire l'ottimizzazione dei tempi e la semplificazione delle procedure;

b) il rapporto tra le risorse impegnate e l'incremento della disponibilità di alloggi sociali realizzati;

c) il grado di soddisfacimento dell'utenza degli interventi delle politiche abitative.

5. Il piano triennale è approvato dal Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, previa concertazione e partenariato istituzionale e sociale ai sensi dell'*articolo 5 della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13*.

6. Il piano triennale può essere aggiornato con la procedura adottata per la sua approvazione.

Art. 3

Programmi operativi annuali (3).

1. Gli obiettivi generali del piano triennale sono attuati mediante programmi operativi annuali, di seguito denominati POA, approvati dalla Giunta regionale.

2. Il POA, inteso come programma processo alla cui formazione concorre una pluralità di soggetti, consta di un documento preliminare contenente le linee-guida, di una fase partecipativa sul documento preliminare, della raccolta di proposte mediante la convocazione del Comitato permanente per l'edilizia residenziale, di cui all'articolo 5, e di un documento definitivo, che, sulla base di criteri predeterminati dal Piano triennale e delle proposte degli Enti locali, seleziona definitivamente gli interventi da finanziare.

3. Con il documento preliminare la Giunta regionale, in relazione ai contenuti del piano triennale ed alle risorse definite annualmente con legge di bilancio, fissa i tempi e le procedure per la raccolta delle proposte dei Comuni, la localizzazione degli interventi degli operatori pubblici e privati e le modalità per la loro ammissione nel POA definitivo.

4. L'insieme delle proposte formulate dai Comuni relative anche agli interventi di operatori privati è valutato ai fini del loro inserimento nel POA definitivo.

5. Il POA indica, per ciascuna categoria di intervento, l'operatore pubblico o privato scelto per la realizzazione, l'area o l'immobile su cui intervenire ed inoltre:

a) l'attestazione comunale della conformità dell'intervento alla normativa urbanistica per assicurarne la rapida cantierabilità;

b) la fonte di finanziamento;

- c) il contributo regionale assegnato e le modalità di erogazione;
 - d) le procedure e le modalità di controllo dell'attuazione del piano e di rendicontazione delle spese sostenute, nel caso di interventi pubblici;
 - e) le prescrizioni tecniche ed i tempi per le realizzazioni degli interventi;
 - f) i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi e degli alloggi.
6. Il POA elenca gli interventi ammissibili al finanziamento che non trovano capienza nella disponibilità del programma. Tali interventi possono essere finanziati nel caso in cui, nel corso dell'attuazione, si verificano rinunce o revoche.
7. In sede di approvazione del POA la Giunta regionale individua il responsabile tecnico della sua attuazione.
8. Il responsabile dell'attuazione assicura il costante monitoraggio dell'avanzamento degli interventi e relaziona ogni sei mesi alla Giunta regionale. Lo stesso propone alla Giunta regionale la revoca dei finanziamenti per quegli interventi che non rispettano le scadenze prefissate dal POA.
9. In deroga a quanto previsto dall'articolo 2 e dal presente articolo, la Giunta regionale dà attuazione, con propri atti, ad interventi straordinari promossi a livello nazionale o comunitario che richiedono una programmazione delle risorse incompatibile, nei tempi, con le procedure ordinarie previste dalla presente legge.
10. La Giunta regionale riferisce annualmente al Consiglio regionale sullo stato di avanzamento del POA.
-

(3) Con *Delib.G.R. 15 febbraio 2005, n. 291*, con *Delib.G.R. 2 marzo 2009, n. 256* e con *Delib.G.R. 1° febbraio 2010, n. 142* è stato approvato, ai sensi del presente articolo il documento preliminare al programma operativo annuale rispettivamente, per l'anno 2005, per l'anno 2009 e per l'anno 2010.

Art. 4

Fondo regionale per le politiche abitative.

1. Per finanziare gli interventi previsti dalla programmazione regionale è istituito il fondo regionale per le politiche abitative.
2. Nel fondo sono contabilizzate:
- a) le risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge;
 - b) le risorse statali attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative e per il sostegno alla locazione;
 - c) i rientri derivanti dall'applicazione dell'*articolo 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179* e dal fondo di rotazione di cui all'articolo 16 della presente legge;
 - d) le risorse proprie regionali appositamente previste con legge finanziaria annuale;
 - e) le risorse derivanti dalle alienazioni ai sensi dell'articolo 53.
3. Il fondo è utilizzato, con le modalità individuate nei successivi articoli, per investimenti nel settore abitativo, compreso il cofinanziamento di programmi comunitari o statali, mediante la concessione di contributi in conto capitale una tantum ovvero in annualità, costanti o variabili, per non più di quindici anni, commisurati al costo di costruzione, alla categoria di intervento ed alle

caratteristiche soggettive del beneficiario finale del contributo stesso. Il fondo può essere destinato anche alla copertura parziale degli interventi gravanti sui mutui contratti per le finalità di cui all'articolo 1.

4. Il fondo è anche utilizzato come sostegno al reddito per favorire l'accesso all'abitazione privata in locazione da parte di nuclei familiari meno abbienti, e può, a tal fine, essere integrato dai Comuni con proprie risorse finanziarie.

5. Concorrono al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale le risorse economiche periodicamente stanziare allo scopo dalle fondazioni bancarie, ai sensi dell'articolo 1, lettera *c-bis*) del *decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153*. L'impiego dei predetti fondi è disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi tra la Giunta regionale e le fondazioni stesse.

6. Concorrono alla programmazione regionale anche le risorse derivanti da:

a) i residui fondi disponibili presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'*articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112*;

b) i canoni di locazione del patrimonio pubblico limitatamente alle risorse eccedenti di cui all'articolo 43, comma 1;

c) i canoni di locazione del patrimonio pubblico compreso quello di cui all'articolo 47, comma 2, lettere *a)*, *b)* e *c)* limitatamente alle risorse eccedenti i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, i costi della manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito;

d) i rientri per le alienazioni di alloggi conseguenti a provvedimenti di razionalizzazione della gestione del patrimonio delle ATER attuato ai sensi degli articoli 45 e 47, comma 2, lettera *d)*.

Art. 5

Comitato permanente per l'edilizia residenziale.

1. È istituito il Comitato permanente per l'edilizia residenziale, competente a formulare pareri e proposte per la programmazione regionale e per l'attività dell'Osservatorio sulla condizione abitativa.

2. Il Comitato permanente per l'edilizia residenziale è formato da rappresentanti della Regione, dell'associazione nazionale Comuni d'Italia, delle ATER, delle Associazioni regionali delle imprese di costruzione, delle cooperative di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione, delle organizzazioni sindacali del settore delle costruzioni, degli inquilini e dei proprietari, maggiormente rappresentative a livello regionale.

3. Il Comitato permanente per l'edilizia residenziale è costituito e disciplinato con decreto del Presidente della Giunta regionale. Ad esso si applica la *legge regionale 21 marzo 1995, n. 11* e successive modificazioni.

Art. 6

Fabbisogno abitativo.

1. L'osservatorio della condizione abitativa, di cui all'*articolo 16 della legge regionale 19 giugno 2002, n. 11*, alla cui implementazione ed aggiornamento contribuiscono le ATER, gli enti locali, gli operatori privati, le organizzazioni sindacali, le associazioni di categoria, costituisce il supporto informativo per la rilevazione dei fabbisogni.
 2. La Giunta regionale fissa i criteri per la valutazione periodica dei fabbisogni abitativi, anche avvalendosi della collaborazione dei Comuni e delle ATER.
 3. I Comuni trasmettono alla Regione, secondo modalità e tempi stabiliti con norme regolamentari, i documenti di programmazione comunale che, suffragati dagli elementi emergenti dal contesto sociale ed economico del territorio, contengono:
 - a) gli indicatori del fabbisogno fisico nel breve e medio termine espresso anche dalle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi in locazione;
 - b) l'indicazione della disponibilità di aree o immobili sui quali è possibile localizzare ciascuna categoria di intervento al fine di dimostrare la fattibilità degli stessi;
 - c) la previsione del fabbisogno delle risorse necessarie per ciascuna categoria di intervento;
 - d) l'indicazione del livello di cofinanziamento comunale per ciascuna categoria di intervento.
 4. Le ATER concorrono alla individuazione del fabbisogno mediante la trasmissione di informazioni sull'utenza che occupa gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sullo stato manutentivo della stessa, con le modalità stabilite ai sensi del comma 2.
 5. Le informazioni rese disponibili dall'Osservatorio della condizione abitativa costituiscono la base informativa per l'adozione del POA.
-
-

TITOLO II

Categorie di intervento

Art. 7

Recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. Sono incentivati gli interventi di recupero del patrimonio abitativo ricompresi in programmi organici di intervento nelle città, qualora siano finalizzati al reinsediamento di nuclei familiari nei centri urbani, alla eliminazione del degrado edilizio e sociale, alla integrazione tra diverse categorie sociali.
2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 acquisiscono priorità quelli che prevedono il recupero di interi isolati nei centri storici, purché almeno il cinquanta per cento delle superfici recuperate abbia destinazione d'uso residenziale. Per isolato si intende uno o più edifici contigui circondati da strade e spazi liberi.
3. L'intervento di recupero assicura comunque la tutela degli aspetti architettonici, storici, ambientali, ove presenti, il conseguimento della sicurezza statica, la riduzione della vulnerabilità sismica, la rifunzionalizzazione ed il miglioramento della qualità degli spazi abitativi e si distingue in:
 - a) recupero primario, inteso come recupero delle parti comuni, delle strutture, degli elementi architettonici e delle finiture esterne, per il quale è previsto, nel caso di immobili di proprietà

privata, un contributo nella misura massima del sessanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19, riferito al recupero primario;

b) recupero secondario che è realizzato all'interno delle unità immobiliari destinate alla residenza per il quale il contributo è commisurato al reddito del nucleo familiare del proprietario ed alla destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario, ovvero alla locazione o alla vendita per famiglie in possesso di idonei requisiti. Il contributo non può superare il trentacinque per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19, riferito al recupero secondario.

4. I contributi di cui al comma 3, lettera a) sono aumentati del dieci per cento nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 2.

5. Possono essere concessi, contributi per il recupero primario, anche per le unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, nella misura massima del venti per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19.

Art. 8

Incremento della proprietà dell'abitazione primaria.

1. Per favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione, sono concessi contributi ad operatori privati per recupero, acquisto e recupero o per la costruzione di abitazioni da destinare a residenza primaria.

2. Il contributo è determinato in percentuale al costo di cui all'articolo 19 e graduato, con norme regolamentari in base a fasce di reddito in cui risultano inclusi i nuclei familiari dei beneficiari. Lo stesso non può eccedere, a seconda della tipologia di intervento, le percentuali di seguito indicate:

a) quaranta per cento per interventi di recupero, acquisto e recupero;

b) trentacinque per cento per interventi di nuova costruzione (4).

b-bis) venti per cento per interventi di autocostruzione (5).

3. I contributi possono essere concessi per il recupero, acquisto e recupero o per la costruzione di abitazioni a proprietà differita, dopo un periodo di locazione di almeno otto anni. Al termine della locazione, purché siano rispettati i necessari requisiti soggettivi di cui all'articolo 22, comma 1, è consentita la cessione in proprietà ai locatari. Il canone di locazione ed il prezzo di cessione vengono stabiliti nella convenzione di cui all'articolo 25, comma 7, che regola i rapporti tra il Comune e l'operatore attuatore dell'intervento.

4. Il contributo massimo di cui al comma 3 è graduato, con norme regolamentari in base a fasce di reddito in cui risultano inclusi i nuclei familiari dei beneficiari e non può eccedere, a seconda della tipologia di intervento, le percentuali di seguito indicate:

a) trentacinque per cento per interventi di recupero, acquisto e recupero;

b) trenta per cento per interventi di nuova costruzione.

5. I contributi di cui al comma 1 possono essere concessi a privati singoli, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 22, per l'acquisto ovvero l'acquisto e il recupero della abitazione da utilizzare come residenza primaria. Il contributo massimo non può eccedere la misura del trenta per cento del prezzo d'acquisto dell'alloggio.

6. Il contributo non può essere concesso per l'acquisto di abitazioni di categoria catastale A1, A8, A9 ed è concesso prioritariamente per immobili ubicati nei centri storici.

(4) L'art. 15, comma 1, lettera a), L.R. 11 novembre 2009, n. 22, ha sostituito con il punto e virgola, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione, il punto finale della presente lettera.

(5) Lettera aggiunta dall'art. 15, comma 1, lettera b), L.R. 11 novembre 2009, n. 22, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 9

Incremento delle abitazioni in locazione.

1. Il POA può destinare risorse all'incremento di alloggi pubblici da destinare alla locazione ai sensi del Titolo quarto della presente legge, per soddisfare il fabbisogno abitativo dei ceti meno abbienti mediante interventi di acquisto e recupero o nuova costruzione da parte delle ATER, anche per conto dei Comuni (6).

2. Il patrimonio pubblico è assoggettato, per quanto riguarda i requisiti soggettivi e le modalità di accesso dei beneficiari, i criteri di gestione degli alloggi e l'entità dei canoni di locazione, alla disciplina del Titolo quarto.

3. Possono essere concessi contributi agli operatori di cui all'articolo 25 per interventi di recupero, acquisto e recupero o nuova costruzione di alloggi da destinare alla locazione permanente ovvero alla locazione a termine.

4. Il POA fissa la durata minima della locazione a termine, che comunque non può essere inferiore a otto anni. Al termine della locazione gli alloggi possono essere venduti, con diritto di prelazione per i locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione con il Comune, di cui all'articolo 25, comma 7.

5. Il contributo per la locazione permanente non può superare il cinquanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19. Il contributo massimo per la locazione a termine è stabilito dal POA, in relazione alla durata della locazione stessa ed alla categoria di intervento.

(6) Con *Delib.G.R. 14 giugno 2005, n. 953* sono state approvate le modalità e le procedure per l'erogazione dei finanziamenti previsti per la realizzazione di alloggi a canone sociale, di cui al presente comma.

Art. 10

Edilizia per categorie speciali (7).

1. Il POA stabilisce, sulla base degli indirizzi fissati nel piano triennale, per ciascuna categoria di cittadini indicata nello stesso, gli operatori, i requisiti di accesso ai contributi, le condizioni di garanzia e di priorità e tutte le eventuali ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

2. Il POA può stabilire con opportune modalità procedurali, nei limiti delle risorse eventualmente destinate dal piano triennale, finanziamenti speciali per sostenere cooperative di abitazione e di autocostruzione che si trovano in grave difficoltà (8).

(7) Vedi, al riguardo, la *Delib.G.R. 29 luglio 2005, n. 1301*.

(8) Comma così modificato dall'*art. 15, comma 2, L.R. 11 novembre 2009, n. 22*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 11

Interventi per anziani autosufficienti.

1. Al fine di soddisfare i bisogni di anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, possono essere previsti, nell'ambito delle risorse destinate a categorie speciali, contributi individuali, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, per l'adeguamento dell'abitazione ove risiedono e di cui sono proprietari, comproprietari o usufruttuari.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono destinati:

a) all'abbattimento delle barriere architettoniche;

b) alla sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;

c) all'installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;

d) alla ristrutturazione interna dell'alloggio, al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare, ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi, di cui uno in grado di ospitare la famiglia che assiste stabilmente l'anziano.

3. Nel caso dei miglioramenti di cui al comma 2, lettere *a)*, *b)* e *c)* il contributo, nella misura massima del cinquanta per cento del costo dell'intervento opportunamente documentato, è concesso previa certificazione tecnica dell'adeguatezza dell'intervento e dei materiali utilizzati. Nel caso della ristrutturazione di cui al comma 2, lettera *d)*, il contributo è commisurato al costo della ristrutturazione ed al numero di unità immobiliari derivanti dall'intervento e, comunque, non può essere superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19, riferito a ciascuna unità immobiliare. In tal caso il beneficiario anziano è tenuto a produrre anche la documentazione attestante la regolarità del rapporto di lavoro instaurato con la persona o la famiglia impegnati stabilmente nell'assistenza.

4. Le prescrizioni tecniche per l'adeguamento degli alloggi abitati da anziani autosufficienti sono stabilite con norme regolamentari (9).

(9) Vedi, al riguardo, il *Reg. 6 novembre 2007, n. 13*.

Art. 12

Interventi per gli studenti universitari.

1. Nei comuni ove sono presenti sedi di facoltà universitarie possono essere previsti interventi di recupero di unità immobiliari da destinare alla locazione a studenti universitari.

2. I contributi per il recupero vengono concessi ai proprietari che sottoscrivono convenzioni con il Comune, impegnandosi a concedere in locazione, per almeno dodici anni, l'alloggio a studenti

universitari a canone concordato. Il contributo massimo non può eccedere i limiti massimi stabiliti per il recupero primario e secondario di cui all'articolo 7, comma 3.

3. La durata della locazione è condizionata al mantenimento dello status di studente universitario e non può eccedere i due anni oltre la durata legale del corso di laurea, rinnovabili una sola volta.

4. I Comuni possono favorire la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 anche attraverso la riduzione dell'ICI per la durata della locazione. Acquisiscono priorità gli interventi proposti in tali comuni.

Art. 13

Interventi edilizi e recupero urbano.

1. Per favorire l'integrazione tra politiche abitative e quelle di riqualificazione urbana, il POA, sulla base dei criteri stabiliti dal piano triennale, destina risorse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale ricompresi in programmi urbani complessi di cui alla *legge regionale 11 aprile 1997, n. 13*, con priorità per quelli che favoriscono il recupero edilizio ed il contestuale miglioramento della dotazione di servizi, mediante sinergie tra interventi pubblici e privati.

2. Gli interventi edilizi ricompresi nei programmi urbani complessi sono disciplinati, in base alle diverse categorie, ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12 e relativamente ai requisiti dei beneficiari delle risorse di cui al comma 1, ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 23 e 24 (10).

3. Qualora per l'attuazione del programma urbano complesso cofinanziato dalla Regione sia necessario apportare modifiche allo strumento urbanistico generale, il Comune approva le relative varianti nel rispetto delle vigenti normative o promuove la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*.

(10) Comma così sostituito dall'*art. 24, L.R. 10 luglio 2008, n. 12*. Il testo originario era così formulato: «2. Gli interventi edilizi ricompresi in programmi urbani complessi, in base alle diverse categorie, sono disciplinati ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12.».

Art. 14

Sostegno al reddito.

1. I conduttori di alloggi in locazione con contratto registrato possono beneficiare dei contributi pubblici per concorrere al pagamento dei canoni che incidono in misura rilevante sul reddito familiare.

2. I contributi di cui al comma 1 provengono dal fondo nazionale per l'affitto di cui all'*articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431*, da risorse proprie della Regione e dei Comuni.

3. Il POA stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi inerenti alla condizione del nucleo familiare e al rapporto tra il canone di locazione ed il reddito, al fine di ottenere i contributi di cui al comma 1.

4. Le risorse complessive di cui al comma 2 sono ripartite dalla Giunta regionale tra i Comuni secondo i fabbisogni espressi dai locatari e con criteri di premialità per Comuni che concorrono al finanziamento.

5. Il Comune provvede all'individuazione dei beneficiari, alla quantificazione dei contributi spettanti, alla loro erogazione secondo modalità stabilite con apposite norme regolamentari, ai sensi dell'articolo 58, comma 1.

Art. 15

Gravi emergenze abitative (11).

1. Il piano triennale di cui all'articolo 2 può prevedere l'accantonamento di risorse per fronteggiare gravi, eccezionali ed imprevedibili emergenze abitative manifestate dai Comuni.

2. Il Comune segnala alla Giunta regionale le situazioni critiche, le proposte per risolverle in via temporanea o definitiva, sentita l'ATER competente, ed i relativi costi con la quota di cofinanziamento a carico del Comune stesso.

3. La Giunta regionale, in relazione alla disponibilità delle risorse, alla riconosciuta criticità ed alla condivisione delle soluzioni proposte, assegna con il POA al Comune il contributo necessario per attuare le soluzioni proposte, salvo che non ricorrano condizioni di assoluta urgenza che impongano alla Giunta regionale di provvedere con immediatezza.

(11) Vedi, al riguardo, la *Delib.G.R. 29 luglio 2005, n. 1301*.

Art. 16

Fondo di rotazione per le aree.

1. Il piano triennale può prevedere la costituzione di un fondo di rotazione a favore dei Comuni per l'acquisto delle aree da destinare alla realizzazione di interventi per la locazione da parte di operatori pubblici e privati.

2. I criteri e le modalità di accesso alle risorse del fondo di rotazione, l'entità massima del finanziamento, nonché le procedure per la restituzione del capitale concesso a partire dall'anno successivo alla conclusione dei lavori previsti nell'intervento sono stabiliti con norme regolamentari.

Art. 17

Iniziative di sperimentazione.

1. I finanziamenti riservati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera g) sono destinati a promuovere la realizzazione di interventi innovativi, a carattere sperimentale nella gestione del patrimonio, nel

ricorso alla finanza di progetto, nel processo edilizio, perseguendo l'obiettivo della sicurezza, della qualità edilizia, tipologica e ambientale, della eco - compatibilità e del risparmio energetico.

2. Tra gli interventi di cui al comma 1 possono essere ricompresi anche progetti di autocostruzione per sperimentare nuove soluzioni organizzative nella realizzazione dei lavori e nell'integrazione sociale.

3. Gli interventi realizzati ai sensi della *legge regionale n. 18/2002* sono ricompresi nelle finalità di cui al presente articolo.

Art. 18

Qualità del processo edilizio.

1. La Regione promuove la qualità degli interventi edilizi assistiti dal contributo pubblico, con particolare riguardo alle fasi di programmazione, progettazione, esecuzione e gestione, in conformità alla normativa tecnica di riferimento.

2. La Giunta regionale, acquisito il parere favorevole del Comitato permanente per l'edilizia residenziale, propone al Consiglio le linee-guida per definire e valutare la qualità del prodotto e del processo edilizio.

3. Le linee-guida comportano l'individuazione delle esigenze da soddisfare, la definizione dei requisiti tecnici e dei livelli di prestazione da raggiungere, le modalità di verifica dei risultati conseguiti e le forme di certificazione della qualità del patrimonio edilizio.

Art. 19

Costi massimi di costruzione.

1. Con norme regolamentari (12) sono stabiliti coerentemente con le determinazioni assunte in merito all'Elenco prezzi delle opere pubbliche, di cui alla *legge regionale 20 maggio 1986, n. 19*, i costi massimi ammissibili al contributo per interventi di recupero e nuova costruzione, con riferimento alle tipologie edilizie ricorrenti ed al livello qualitativo che si intende perseguire.

2. I costi di cui al comma 1 sono revisionati in relazione all'aggiornamento dell'Elenco regionale dei prezzi ed eventualmente sulla base della variazione degli indicatori del costo di costruzione di edifici con destinazione residenziale, determinati dalla Giunta regionale.

(12) Vedi, al riguardo, il *Reg. 9 febbraio 2005, n. 2*.

TITOLO III

Beneficiari degli interventi

Art. 20

Requisiti generali dei beneficiari.

1. Fatto salvo quanto previsto al comma 1-bis, per beneficiare dei contributi previsti dalla presente legge occorre possedere i requisiti elencati negli articoli 21, 22 e 23, rispettivamente per il recupero, l'accesso alla proprietà dell'abitazione ed alla locazione, nonché essere in una delle seguenti condizioni (13):

a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono alla Unione europea che risiedono o che prestano attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno;

b) cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della regione da almeno due anni;

c) cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero, e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

1-bis. Per beneficiare dei contributi previsti per gli interventi di cui all'articolo 7, comma 3, lettera a), realizzati nei programmi urbani complessi, occorre essere in una delle seguenti condizioni:

a) cittadini italiani o dei Paesi che aderiscono all'Unione europea;

b) cittadini extra-comunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno 3 anni (14).

2. Il POA può stabilire ulteriori requisiti per coloro che beneficiano dei contributi della presente legge, in relazione a specifiche categorie di intervento.

(13) Alinea così modificato dall'*art. 25, comma 1, L.R. 10 luglio 2008, n. 12.*

(14) Comma aggiunto dall'*art. 25, comma 2, L.R. 10 luglio 2008, n. 12.*

Art. 21

Accesso ai contributi per gli interventi di recupero.

1. Beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 7, comma 3, lettera a) e comma 4, sono i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio o l'isolato e che, riuniti in condominio, in consorzio o in cooperativa, realizzano gli interventi.

2. Qualora il condominio, il consorzio o la cooperativa non siano costituiti, l'intervento può essere attuato da un unico soggetto, delegato alla realizzazione di tutte le opere necessarie, mediante procura resa dalle parti dinanzi a notaio o pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

3. Possono beneficiare dei contributi, oltre ai soggetti di cui al comma 1 ivi compresi i nudi proprietari, i titolari dei diritti di usufrutto, uso e abitazione.

4. Qualora l'intervento sia realizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto di proprietà sull'immobile, è necessario il previo assenso del medesimo.

5. Per i beneficiari dei contributi, oltre a quanto disposto dall'articolo 20, sono stabiliti con il POA ulteriori requisiti differenziati a seconda delle tipologie di intervento di cui all'articolo 7, comma 3, lettere a) e b).

6. Beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 7, comma 3, lettera b) sono i proprietari delle singole unità immobiliari che possono realizzare gli interventi singolarmente o riuniti nelle forme di

cui al comma 1. L'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.

Art. 22

Accesso alla proprietà della abitazione primaria.

1. Per beneficiare dei contributi destinati, ai sensi dell'articolo 8, all'accesso della proprietà dell'abitazione primaria, occorre:

a) non essere titolari della proprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza o in quello in cui il richiedente svolge la propria attività o in quello sede dell'intervento;

b) non aver fruito di altro contributo pubblico per l'acquisto dell'abitazione. Possono invece beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente;

c) avere un reddito del nucleo familiare calcolato con modalità che tengano conto del numero dei componenti e del tipo di reddito percepito, non superiore al limite massimo stabilito.

2. Le risorse per l'accesso alla proprietà dell'abitazione possono essere destinate a cittadini che si trovano in condizioni tali da costituire, per la Regione, motivo di priorità dell'intervento per:

a) la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi o lo spostamento dei medesimi;

b) la delocalizzazione di abitazioni costruite in conformità a strumenti urbanistici vigenti in aree a rischio idrogeologico, ovvero ricomprese in aree di forte degrado urbanistico ed oggetto di programmi urbani complessi di cui alla *legge regionale 11 aprile 1997, n. 13*, che ne impongono la demolizione e ricostruzione in altri siti;

c) l'acquisto ed il recupero, in centri storici, di abitazioni ove trasferire la residenza, con particolare riferimento ai nuclei familiari di nuova formazione.

Art. 23

Accesso alla locazione permanente ed a termine.

1. I conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente ed a termine devono possedere, oltre ai requisiti generali di cui all'articolo 20, un reddito del nucleo familiare calcolato con le modalità di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c) non superiore ai limiti massimi stabiliti.

Art. 24

Accesso ai contributi per categorie speciali.

1. Al fine di ottenere i contributi previsti per le categorie speciali, oltre al possesso dei requisiti generali di cui all'articolo 20, è necessario trovarsi in una delle seguenti condizioni:

a) se anziani, appartenere ad un nucleo familiare composto da non più di due persone, delle quali almeno una con più di sessantacinque anni di età;

b) se portatori di handicap, avere una diminuzione della capacità lavorativa superiore a due terzi;

c) se giovani, costituire un nucleo familiare composto da persone con non più di trenta anni di età.

2. Nel caso di interventi a favore di studenti universitari, gli stessi devono essere di età inferiore a ventisei anni, iscritti ad un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'alloggio e residenti in altro comune appartenente a provincia diversa da quella del comune sede dell'intervento.

Art. 25

Operatori.

1. Gli interventi previsti negli strumenti di programmazione regionale sono realizzati da operatori pubblici o privati, nonché da singoli cittadini a seconda della categoria d'intervento.

2. Per operatori pubblici si intendono le ATER, i Comuni e gli altri Enti pubblici non economici con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di loro proprietà. Le ATER possono svolgere il ruolo di operatori per conto dei Comuni e degli altri Enti pubblici, previa convenzione ai sensi della *legge regionale n. 11/2002*.

3. Per operatori privati si intendono gli enti morali, le imprese di costruzione o loro consorzi ed associazioni, le cooperative di autocostruzione, i cittadini singoli o riuniti in forma associata con le modalità di cui all'articolo 21, comma 2 (15).

4. Gli interventi di cui agli articoli 7 e 9, limitatamente alla locazione permanente, sono realizzati dalle ATER e dai Comuni. Gli stessi interventi possono essere realizzati, previa stipula di una convenzione con il Comune competente, da enti morali, proprietari degli immobili da recuperare, da cooperative di abitazione e da imprese di costruzione o loro consorzi e associazioni.

5. Gli interventi di cui agli articoli 7, 8 e 9, limitatamente alla locazione a termine o alla proprietà, sono realizzati da cooperative di abitazione e da imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni, previa stipula di una convenzione della durata minima di dieci anni con il Comune competente.

6. Gli interventi di recupero di isolati o di edifici composti da più alloggi di proprietà privata, da cedere, in tutto o in parte, in proprietà o da destinare alla locazione a termine, sono realizzati dai proprietari riuniti in cooperativa, consorzio o condominio, previa stipula di una convenzione della durata minima di dieci anni con il Comune.

7. La convenzione di cui ai commi 4, 5 e 6 è redatta sulla base dello schema tipo approvato dalla Giunta regionale e contiene:

a) le modalità di determinazione del canone di locazione, che comunque non può essere di entità superiore a quello fissato dalla normativa vigente, sia per la locazione permanente che a

termine. Il canone di locazione va commisurato al quadro finanziario dell'intervento, all'entità dei contributi previsti ed ai costi di gestione;

b) la casistica delle violazioni della convenzione, gli effetti che queste producono e le eventuali sanzioni;

c) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, prima della scadenza della convenzione, sempre che l'acquirente si impegni a rispettare tutti i vincoli assunti per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza della convenzione stessa. I vincoli assunti dall'acquirente sono trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari;

d) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione a termine.

(15) Comma così modificato dall'*art. 15, comma 3, L.R. 11 novembre 2009, n. 22*, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 26

Selezione degli operatori.

1. La Giunta regionale attiva un sistema di accreditamento degli operatori privati che possono beneficiare dei contributi pubblici al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi.
 2. Con le procedure per l'accredimento degli operatori privati vengono acquisiti gli elementi utili per accertare le capacità professionali, gestionali, di ordine economico finanziario nonché i livelli di efficienza ed efficacia nell'attività svolta, con l'eventuale riferimento anche alle realizzazioni effettuate con contributi pubblici.
 3. La sospensione o la revoca dell'accredimento vengono disposte a seguito della verifica annuale nel caso in cui si riscontrino difformità o mutamenti nelle condizioni e nei requisiti che precedentemente hanno consentito l'accredimento. Nell'ipotesi in cui si verificano le condizioni di sospensione o di revoca dell'accredimento la Giunta regionale provvede alla sospensione, revoca o decadenza dei contributi eventualmente concessi.
 4. Il costo dell'accredimento e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore. La Giunta regionale può concedere contributi per favorire il processo di certificazione, previa approvazione da parte del Consiglio regionale di un atto amministrativo per la definizione dei criteri e delle modalità di individuazione dei beneficiari e di concessione dei contributi.
 5. Il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, determina con atto amministrativo i requisiti per l'accredimento degli operatori ed i criteri per l'eventuale individuazione dei soggetti preposti alle procedure di accreditamento. La Giunta regionale provvede alla tenuta degli elenchi nonché alle procedure di controllo.
 6. Il Comune provvede, con le modalità fissate ai sensi dei commi 4 e 5 a trasmettere la documentazione richiesta per la rendicontazione fisica e finanziaria degli interventi attuativi del POA secondo scadenze stabilite.
-
-

TITOLO IV

Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Art. 27

Ambito di applicazione.

1. Le norme del presente titolo disciplinano l'assegnazione, l'alienazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle relative pertinenze, siti nel territorio regionale, che presentano i seguenti requisiti:

a) essere di proprietà delle ATER, dei Comuni o di altri Enti pubblici;

b) essere stati recuperati, acquistati o realizzati, in tutto o in parte, dall'ATER, dai Comuni o da altri Enti pubblici con contributi pubblici;

c) essere destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'articolo 43.

2. Sono esclusi dall'applicazione del presente titolo gli alloggi acquistati, costruiti o recuperati dagli operatori, privati di cui all'articolo 25, comma 3, anche destinati alla locazione permanente o a termine. Sono, altresì, esclusi gli alloggi di servizio e quelli di proprietà degli Enti pubblici previdenziali.

3. Possono essere esclusi, con provvedimento del Comune, sentita l'ATER territorialmente competente, quegli alloggi, che per le modalità di acquisizione, per particolare carattere di pregio storico-artistico o per la destinazione funzionale, non siano utilizzabili per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Il Comune, avvalendosi dell'ATER, individua, in sostituzione, un equivalente patrimonio abitativo, da reperire anche attraverso la locazione. Il patrimonio escluso può essere destinato, previa autorizzazione della Giunta regionale, anche ad un uso non residenziale ed è assoggettato ad un canone di mercato.

4. Con norme regolamentari (16) sono disciplinate le modalità applicative delle esclusioni di cui al comma 3.

5. Gli alloggi non più funzionali per ubicazione, per mancanza di domanda o per particolare onerosità dei costi di gestione possono essere inseriti nei programmi di vendita di cui all'articolo 45.

(16) Vedi, al riguardo, il *Reg. 9 febbraio 2005, n. 1*.

Art. 28

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

1. Ai sensi dell'*articolo 4, comma 1, lettera d) della legge regionale n. 11/2002* le ATER gestiscono tutto il patrimonio di cui all'articolo 27, comma 1.

2. Per la finalità di cui al comma 1 le ATER stipulano con gli enti proprietari apposite convenzioni, con le quali sono disciplinati i compiti di amministrazione e di manutenzione degli alloggi, di contabilizzazione e di riscossione dei canoni di locazione.

3. Le ATER presentano annualmente alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione dei programmi costruttivi e sulla gestione del patrimonio.

Art. 29

Requisiti soggettivi per l'assegnazione (17).

1. I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari per conseguire l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato membro della Unione europea e residenza o attività lavorativa, nel comune o nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso, da almeno un anno;

b) cittadinanza di altro Stato, possesso di regolare permesso di soggiorno da almeno tre anni e residenza o attività lavorativa, nel comune o nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso, da almeno tre anni;

c) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributo pubblico in proprietà immediata o futura o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da Enti pubblici;

d) non titolarità del diritto di proprietà, usufrutto uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

e) reddito complessivo, costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascun componente del nucleo familiare di cui al comma 4, calcolato con le modalità fissate ai sensi del comma 2 tenendo conto del tipo di reddito e della composizione del nucleo familiare, inferiore al limite vigente al momento di emanazione del bando di concorso di cui all'articolo 30.

2. Con norme regolamentari (18) sono specificati i requisiti di cui al comma 1, ivi compreso il limite di reddito, di cui alla lettera e), sulla base di criteri che salvaguardino le famiglie numerose, monoreddito o di soli pensionati. Tale limite viene aggiornato biennialmente, entro il 31 dicembre, con determinazione del dirigente del competente Servizio regionale, sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3. Con le norme regolamentari di cui al comma 2 è stabilito il limite di reddito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica. Tale limite viene aggiornato con le modalità di cui allo stesso comma 2.

4. Per nucleo familiare avente diritto si intende la famiglia costituita dalla persona singola, dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. Ad eccezione del convivente [*more uxorio*], le persone non legate da vincoli di parentela o affinità, ancorché conviventi, sono incluse nel nucleo avente diritto solo qualora la convivenza sia stabile, finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e instaurata da almeno due anni alla data del bando di concorso. I minori in affido all'interno dei nuclei aventi diritto sono equiparati a quelli adottivi e naturali.

(17) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 17 maggio 2010, n. 736*.

(18) Vedi, al riguardo, il *Reg. 9 febbraio 2005, n. 1*.

Art. 30

Procedure per l'assegnazione degli alloggi (19).

1. Il Comune assegna gli alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante bando pubblico di concorso, indetto, di norma, biennialmente, entro il 30 settembre.
 2. Il bando di concorso indica l'ambito territoriale, i requisiti prescritti dall'articolo 29, comma 1, il termine per la presentazione della domanda e le modalità di compilazione della stessa, le procedure per la formazione della graduatoria, i criteri per la determinazione del canone di locazione.
 3. La Giunta regionale approva il modello tipo di bando ed il modulo tipo di domanda.
 4. I Comuni possono, dandone comunicazione alla Giunta regionale:
 - a) emanare bandi annuali, qualora in occasione del bando precedente abbiano rilevato un'elevata domanda;
 - b) rinviare l'emanazione del bando biennale, qualora in occasione del bando precedente non abbiano ricevuto domande e non abbiano alloggi da assegnare;
 - c) predisporre, d'intesa con altri Comuni, bandi sovracomunali, destinati all'assegnazione di alloggi a favore dei nuclei familiari residenti nell'ambito territoriale individuato;
 - d) emanare bandi di concorso speciali, in dipendenza di gravi emergenze abitative o per tutelare le esigenze di categorie particolari, ovvero per assegnare alloggi realizzati con specifiche finalità, indicando gli eventuali requisiti integrativi e le forme di pubblicità aggiuntive.
 5. Il Comune disciplina con proprie norme regolamentari il procedimento di formazione della graduatoria, mediante l'istituzione di apposite commissioni, e le relative modalità di pubblicizzazione, senza oneri aggiuntivi per la Regione.
 6. Le graduatorie devono essere approvate dai Comuni entro il termine di sessanta giorni dalla scadenza dei bandi. Tale termine è prorogato di ulteriori trenta giorni qualora le domande pervenute siano in numero superiore a cinquecento.
-

(19) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 9 novembre 2005, n. 1874*.

Art. 31

Criteri per la formazione della graduatoria.

1. Con norme regolamentari (20) sono stabilite le condizioni soggettive ed oggettive di disagio, nonché i relativi punteggi, sulla base dei quali il Comune colloca in graduatoria le domande inoltrate dai nuclei familiari aventi titolo tenendo conto dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare, valutato con le modalità di cui all'articolo 29, comma 1, lettera e), non superiore all'ottanta, al sessanta, al quaranta o al venti per cento del limite massimo vigente per l'accesso. Ai fini della presente lettera il canone di locazione corrisposto dall'aspirante assegnatario, purché risultante da contratto pluriennale registrato, viene detratto dal reddito del nucleo familiare prima dell'applicazione delle modalità di calcolo di cui all'articolo 29, comma 1, lettera e):

- punti da 1 a 4;

b) nuclei familiari composti da cinque o più persone, ovvero presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni, di anziani superiori ai sessantacinque anni o di portatori di handicap, con percentuale d'invalidità non inferiore al settantacinque per cento:

- punti da 1 a 4;

c) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani superiori ai sessantacinque anni, da giovani con non più di trenta anni, da un solo genitore con uno o più minori a carico:

- punti da 1 a 5;

d) nucleo familiare di recente o prossima costituzione:

- punti da 1 a 3;

e) nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione sia considerato scadente o comunque privo dei servizi essenziali:

- punti da 1 a 3;

f) nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento:

- punti da 1 a 3;

g) nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di ordinanza di sgombero, di provvedimento esecutivo di sfratto, pronunciato su contratto pluriennale, che non sia stato intimato per inadempimento contrattuale, di verbale di conciliazione, ovvero di provvedimento di rilascio per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro o provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria:

- punti da 1 a 5.

2. Il Comune, con le norme regolamentari di cui all'articolo 30, comma 5, individua eventuali condizioni di disagio aggiuntive e determina i relativi punteggi da attribuire, complessivamente fino ad un massimo di punti sette.

(20) Vedi, al riguardo, il *Reg. 9 febbraio 2005, n. 1*.

Art. 32

Consegna dell'alloggio.

1. Il Comune disciplina con proprie norme regolamentari le modalità e le procedure per la scelta dell'alloggio da parte del nucleo familiare assegnatario, la relativa consegna, l'eventuale rinuncia e i termini per l'occupazione.

2. L'ATER comunica al Comune il numero di alloggi disponibili per l'assegnazione. La comunicazione contiene i dati relativi alle caratteristiche tipologiche degli alloggi ed al loro stato di conservazione e manutenzione ed è effettuata:

a) per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero, quattro mesi prima della data presunta di ultimazione dei lavori e almeno dieci giorni prima di quella dell'effettiva disponibilità;

b) per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, almeno dieci giorni prima dell'effettiva disponibilità.

3. Nell'individuazione dell'alloggio da assegnare il Comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze del nucleo avente diritto, con riferimento alla sua composizione e preferenza.

4. Il Comune persegue l'obiettivo di assicurare la massima integrazione sociale tra nuclei familiari di cittadinanza diversa o appartenenti a categorie speciali. A tal fine le norme regolamentari di cui al comma 1 devono stabilire il limite massimo in percentuale di alloggi da destinare alle categorie speciali, ai nuclei familiari aventi cittadinanza italiana o di Stato membro della Unione europea,

ovvero ai nuclei familiari aventi cittadinanza di Stato non appartenente alla Unione europea. I limiti percentuali sono fissati tenendo conto del numero degli aspiranti assegnatari collocati utilmente in graduatoria, prevedendo comunque, per ciascuna di esse, una percentuale non inferiore in ogni caso al dieci per cento.

5. Non possono comunque essere assegnati alloggi con un numero di vani convenzionali superiore di due rispetto ai componenti il nucleo familiare assegnatario.

6. Il numero di vani convenzionali è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare.

7. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto al comma 5, fino ad un massimo di quattro vani in più rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentano l'utilizzo del patrimonio pubblico a disposizione del Comune.

8. Le assegnazioni effettuate ai sensi del comma 7 sono temporanee ed hanno validità sino al momento in cui è possibile effettuare il cambio dell'alloggio. A tal fine gli assegnatari sono inseriti d'ufficio dal Comune nei programmi di mobilità di cui all'articolo 35.

9. Il Comune con le norme regolamentari di cui al comma 1 disciplina modalità per l'eventuale assegnazione temporanea, a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili per assenza di domanda ai bandi di concorso o per rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria.

10. Le assegnazioni di cui al comma 9 hanno validità sino all'approvazione di una nuova graduatoria e non possono comunque eccedere la durata di anni quattro.

Art. 33

Subentro, ampliamento e ospitalità temporanea (21).

1. I componenti del nucleo avente diritto, purché conviventi, subentrano automaticamente nella titolarità dell'assegnazione in caso di decesso dell'assegnatario, ovvero di abbandono dell'alloggio. Hanno diritto al subentro, in particolare, i componenti del nucleo familiare come individuato all'articolo 29, comma 4, nonché coloro che sono venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di sopravvenienza di figli, di matrimonio o di convivenza anagrafica da almeno due anni, di accoglienza nell'abitazione di ascendenti o di affini in linea ascendente, ovvero per affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

3. L'ospitalità temporanea di persone diverse da quelle indicate al comma 1 è ammessa, per un periodo non superiore a due anni, prorogabile su istanza dell'assegnatario e previa autorizzazione dell'ATER, qualora sussistano esigenze di mutua solidarietà ed assistenza. Tale ospitalità non comporta ampliamento del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.

4. L'ospitalità di cui al comma 3, per produrre gli effetti di ampliamento del nucleo familiare per fini di assistenza, deve essere preventivamente autorizzata dall'ATER.

5. I provvedimenti di subentro sono disposti dal Comune competente.

(21) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 10 novembre 2008, n. 1504*.

Art. 34

Assegnazioni per emergenza abitativa.

1. I Comuni possono fornire una soluzione abitativa a nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza assegnando loro alloggi di edilizia residenziale pubblica, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 30.
 2. Le assegnazioni di cui al comma 1 non possono superare un terzo della disponibilità alloggiativa annuale di ciascun Comune, comunicata dall'ATER ai sensi dell'articolo 32, comma 2.
 3. Le condizioni di emergenza sono individuate dal Comune con proprie norme regolamentari. Tra queste devono comunque essere inclusi:
 - a) provvedimenti esecutivi di sfratto, non intimati per inadempienza contrattuale;
 - b) ordinanze di sgombero, emesse in data non anteriore a tre mesi;
 - c) sistemazione di profughi o di emigrati che intendono rientrare nel comune trasferendovi la residenza;
 - d) trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'ordine, alle Forze armate e al Corpo degli agenti di custodia;
 - e) sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio - terapeutico gestito dai Servizi sociali del Comune o dell'ASL;
 - f) sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficiano di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione e ricostruzione.
 4. In dipendenza di gravi condizioni di emergenza abitativa causate da calamità naturali, i Comuni possono richiedere l'autorizzazione regionale ad assegnare alloggi di edilizia residenziale pubblica in deroga al limite stabilito al comma 2.
 5. Nel caso in cui i beneficiari non siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29, le assegnazioni di cui al presente articolo sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno, e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'articolo 44, comma 1, lettera c).
 6. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera f) sono provvisorie, per un periodo di tempo non superiore a quattro anni. Il canone di locazione è calcolato, sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall'*articolo 2, comma 3 della legge n. 431/1998*.
 7. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera e) permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi, nonché di pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto all'ATER dal Comune, sono disciplinate nella convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.
-
-

Art. 35

Mobilità.

1. Il Comune predispone, d'intesa con l'ATER, apposite norme regolamentari al fine di disciplinare le modalità e le procedure per attuare la mobilità volontaria degli assegnatari negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in presenza di eventuali situazioni di disagio, in particolare:

a) inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita o di salute, con particolare riferimento alla presenza nel nucleo familiare di componenti portatori di handicap e di anziani;

b) condizioni di marcato sottoutilizzo dell'alloggio occupato;

c) distanza dal luogo di lavoro, cura e assistenza.

2. Nel caso di palese sottoutilizzo, il Comune può disporre d'ufficio, d'intesa con l'ATER, il trasferimento dell'assegnatario in un alloggio situato nello stesso edificio o in edifici limitrofi a quello occupato ovvero in un alloggio da lui indicato e non occupato, situato in un quartiere da lui indicato. In caso di rifiuto al trasferimento l'ATER applica una maggiorazione fino al cinquanta per cento del canone di locazione già corrisposto, tenendo conto delle condizioni economiche dell'assegnatario.

3. Le norme regolamentari di cui al comma 1 prevedono modalità e criteri per l'adozione di eventuali programmi comunali di mobilità, di norma biennali, con i quali sono individuati gli assegnatari interessati e gli alloggi da utilizzare.

4. L'ATER dispone d'ufficio, dandone comunicazione al Comune, la mobilità finalizzata al trasferimento temporaneo di assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica sottoposti a ristrutturazione. In tali casi è garantita all'assegnatario la possibilità di rientrare nell'alloggio ristrutturato alla fine dei lavori. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle per il rientro in quello originario sono a carico dell'ATER.

Art. 36

Partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi.

1. Le ATER favoriscono l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione degli immobili, fornendo agli organi della autogestione le relative risorse finanziarie nonché l'assistenza tecnica, amministrativa o legale necessaria per la loro costituzione e funzionamento e garantendo le quote degli assegnatari morosi.

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

3. In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ATER può, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, deliberare di soprassedere all'attivazione dell'autogestione, ovvero di sospenderne la prosecuzione per i tempi strettamente necessari per far cessare le cause ostative assunte a base del deliberato.

4. Le ATER garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla gestione, ed in particolare alle spese di investimento o a quelle correnti. Il diritto all'informazione sulle spese d'investimento e su quelle correnti è garantito anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

Art. 37

Alloggi in amministrazione condominiale.

1. È fatto divieto all'ATER di proseguire o iniziare l'attività di amministrazione negli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio gli assegnatari in proprietà sono tenuti esclusivamente a rimborsare all'ATER le spese sostenute per il servizio di rendicontazione ed esazione delle rate di riscatto.
 2. Il comma 1 si applica anche agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita che costituiscono un'autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sulla comunione e sul condominio.
 3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ATER, per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi comprese quelle per il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore.
-
-

Art. 38

Annullamento dell'assegnazione.

1. L'annullamento del provvedimento di assegnazione viene disposto dal Comune, in contraddittorio con l'interessato, nei seguenti casi:
 - a) per contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione stessa;
 - b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false.
 2. Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio.
-
-

Art. 39

Decadenza dall'assegnazione.

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, anche su richiesta dell'ATER, nei casi in cui l'assegnatario:
 - a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo di tempo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
 - b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali;
 - c) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;

d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c) e d);

e) fruisca di un reddito superiore a quello stabilito all'articolo 29, comma 3, per due anni consecutivi, ovvero per quattro anni consecutivi, qualora nel nucleo familiare siano presenti figli conviventi portatori di reddito;

f) non abbia prodotto per due anni consecutivi la documentazione richiesta per l'accertamento del reddito del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;

g) abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto senza il prescritto titolo abitativo. È fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune.

2. La decadenza è dichiarata dal Comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento della sussistenza delle condizioni di cui al comma 1.

3. La dichiarazione di decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

4. Il Comune può concedere una dilazione non eccedente sei mesi per il rilascio dell'alloggio, in presenza di documentate condizioni di disagio familiare.

5. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c) e di una somma, a titolo di sanzione pecuniaria amministrativa, da corrispondere al Comune, stabilita nella misura variabile da 3 a 12 mensilità del canone già corrisposto.

6. Il Comune può promuovere, d'intesa con l'ATER, appositi programmi per la realizzazione di abitazioni in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi del comma 1, lettere d), e), f) e g).

Art. 40

Morosità.

1. Sono considerati morosi gli assegnatari che si rendono inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi.

2. Sono equiparati a tutti gli effetti agli assegnatari di cui al comma 1 quelli che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori.

3. I componenti del nucleo familiare avente diritto sono obbligati, in solido con l'assegnatario, al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.

4. L'ATER, prima di assumere le opportune iniziative legali, verifica la possibilità di sanare la morosità mediante un piano di rientro, concordato con l'assegnatario, che consenta la restituzione della somma dovuta, maggiorata degli interessi legali. Tale sanatoria è consentita per non più di una volta nel corso dell'anno.

5. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi legali la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o indigenza dell'assegnatario, accertati dall'ATER e comunicati al Comune per gli eventuali provvedimenti assistenziali di competenza, ivi compreso il pagamento del canone.

Art. 41

Accertamento periodico dei requisiti.

1. La situazione reddituale e la permanenza dei requisiti per l'assegnazione sono accertate annualmente dall'ATER, anche attraverso la richiesta all'assegnatario di informazioni e di documentazione, nel caso in cui non è possibile acquisirle d'ufficio presso le Amministrazioni competenti.
 2. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta, l'ATER, previa diffida ad adempiere, applica il canone di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c). In caso di mancato adempimento per due anni consecutivi, l'ATER ne dà comunicazione al Comune, il quale provvede a dichiarare la decadenza, ai sensi di quanto disposto all'articolo 39.
 3. Le eventuali variazioni del canone di locazione, a causa delle mutate condizioni reddituali degli assegnatari, vengono applicate dall'ATER a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stata effettuata la verifica.
 4. L'assegnatario, su domanda, ha in ogni caso diritto ad essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora dimostri di aver subito, nell'anno solare precedente a quello della domanda, una diminuzione del reddito familiare. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'ATER con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stata inoltrata la domanda.
-
-

Art. 42

Occupazioni illegali di alloggi.

1. Il Comune persegue chi occupa senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica e ne dispone il conseguente rilascio.
 2. Per la finalità di cui al comma 1, il Comune diffida l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione, ovvero a presentare, entro lo stesso termine, eventuali deduzioni scritte o documenti.
 3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il Comune ordina il rilascio dell'alloggio da effettuarsi entro trenta giorni. L'ordinanza costituisce titolo esecutivo.
 4. L'ATER è tenuta a segnalare al Comune l'occupazione senza titolo degli alloggi.
 5. Per il periodo di occupazione, l'occupante è tenuto a corrispondere, a titolo risarcitorio, una indennità pari al canone di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c).
-
-

Art. 43

Canone di locazione.

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui all'articolo 27, comma 1, è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo regionale di cui all'articolo 4.
 2. Il canone di locazione di cui al comma 1 è calcolato dall'ATER con le modalità di cui all'articolo 44, con riferimento al valore dell'immobile determinato secondo criteri e parametri stabiliti con norme regolamentari ed al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario, valutati secondo i criteri stabiliti con le medesime norme.
-
-

Art. 44

Applicazione del canone di locazione.

1. Con norme regolamentari sono disciplinate le modalità di calcolo del canone di locazione in relazione alle seguenti aree omogenee di utenza:
 - a) area di protezione sociale, costituita da assegnatari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, alla quale si applica il canone di locazione commisurato esclusivamente al reddito del nucleo familiare, valutato secondo i criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 29, comma 2. Il canone non può comunque essere inferiore ad un "canone minimo", calcolato al fine di assicurare la copertura dei costi di gestione degli immobili;
 - b) area amministrata, costituita da assegnatari in possesso di un reddito del nucleo familiare non superiore a quello di cui all'articolo 29, comma 3, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER sulla base del valore dell'immobile, e graduato con riferimento alla capacità economica dei nuclei stessi entro i limiti minimi e massimi stabiliti;
 - c) area di decadenza, costituita da assegnatari che risultano in possesso di un reddito del nucleo familiare superiore a quello di cui all'articolo 29, comma 3, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER apportando maggiorazioni rispetto ai canoni di cui alla precedente lettera b) entro il limite massimo stabilito.
 2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente alle ATER le spese sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ATER medesima in relazione al costo dalle stesse calcolato sul complesso degli immobili gestiti, ovvero nella misura risultante dalle contabilizzazioni relative ai singoli immobili.
-
-

Art. 45

Alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (22).

1. Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'articolo 27, comma 5, la Giunta regionale, sentiti i Comuni in cui sono ubicati gli alloggi da alienare, approva programmi di vendita del patrimonio di proprietà dell'ATER, al fine di soddisfare l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del

patrimonio stesso e favorire lo sviluppo del settore. I programmi possono comprendere anche la vendita del patrimonio di altri Enti proprietari.

2. Il programma di vendita è formulato sulla base delle proposte avanzate dagli Enti proprietari e stabilisce i criteri, le procedure e i tempi per pervenire alla vendita degli immobili, nonché le modalità per la determinazione dei relativi prezzi, che devono comunque essere commisurati ai valori di mercato.

3. Agli occupanti degli alloggi è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, ad un prezzo diminuito del trenta per cento rispetto a quello di cui al comma 2. La prelazione deve essere esercitata entro sessanta giorni dalla comunicazione di inserimento dell'immobile nel programma di vendita.

4. Qualora gli occupanti non esercitino il diritto di prelazione di cui al comma 3, ovvero gli alloggi messi in vendita non siano occupati, le alienazioni degli alloggi sono effettuate dagli enti proprietari mediante bandi di vendita ad asta pubblica. Gli assegnatari in possesso dei requisiti per la permanenza negli alloggi mantengono il diritto ad abitare in un alloggio adeguato al nucleo familiare. Il programma di cui al comma 1 deve prevedere, a tal fine, opportune misure di salvaguardia.

5. La Giunta regionale stabilisce con il POA le modalità di utilizzo delle risorse derivanti dalle alienazioni da parte degli enti proprietari.

(22) Con Delib.G.R. 27 ottobre 2008, n. 23 è stato approvato il programma di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al presente articolo.

TITOLO V

Alloggi di edilizia residenziale pubblica relativi alla crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997

Art. 46

Ambito di applicazione e finalità.

1. Gli alloggi acquistati, costruiti o recuperati dalle ATER e dai Comuni ai sensi dell'articolo 7 del decreto legge 30 gennaio 1998, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 30 marzo 1998, n. 61, ivi quelli ricompresi nei programmi di recupero urbano, e gli alloggi finanziati in base a quanto disposto dall'articolo 3, lettera q) della legge 5 agosto 1978, n. 457, localizzati nei comuni ricompresi nella fascia "A" di cui all'articolo 1, comma 2, dell'ordinanza ministeriale n. 2694/1997, una volta cessate le esigenze di sistemazione temporanea dei nuclei familiari sgomberati a seguito degli eventi sismici, sono destinati a (23):

a) promuovere, in coerenza con le finalità generali della presente legge, politiche di reinsediamento abitativo nelle aree maggiormente colpite dagli eventi sismici con particolare riferimento a quelle soggette a calo demografico e ad invecchiamento della popolazione;

b) realizzare interventi a favore di particolari categorie sociali;

c) promuovere la locazione a canone concordato;

d) attivare processi di dismissione.

(23) Alinea così modificato dall'art. 47, L.R. 3 novembre 2004, n. 21.

Art. 47

Linee guida e programma speciale per l'utilizzo del patrimonio.

1. Il Consiglio regionale approva le linee-guida per la predisposizione del programma di cui al comma 3, finalizzato all'utilizzo degli alloggi di cui all'articolo 46, comma 1, ad eccezione di quelli realizzati nei prefabbricati in legno.
 2. Nelle linee-guida di cui al comma 1 il Consiglio regionale stabilisce l'entità massima degli alloggi da utilizzare per ciascuna delle seguenti finalità:
 - a) assegnazione mediante le graduatorie ordinarie di edilizia residenziale pubblica;
 - b) destinazione a favore di particolari categorie sociali;
 - c) locazione a canone concordato;
 - d) vendita.
 3. La Giunta regionale, sulla base delle linee-guida di cui al comma 1 e sentita l'ATER competente per territorio, approva il programma con il quale sono definite la quantità e l'ubicazione degli alloggi da destinare a ciascuna delle finalità di cui al comma 2, nonché le particolari categorie sociali di cui al comma 2, lettera b).
 4. Il programma di cui al comma 3 è predisposto dalla Giunta regionale a seguito della concertazione e dell'espletamento delle procedure di partenariato istituzionale previste dall'articolo 5 della legge regionale n. 13/2000.
 5. La proposta del numero e dell'ubicazione degli alloggi da destinare a ciascuna delle finalità di cui al comma 2 è effettuata dai Comuni sulla base dei fabbisogni abitativi venutisi a creare anche a seguito degli eventi sismici.
 6. I Comuni possono proporre l'esclusione dal programma degli alloggi di particolare pregio storico ed artistico ovvero di quelli che possono avere destinazioni funzionali diverse dalla residenza. In questo caso trova applicazione la disposizione di cui all'articolo 27, comma 3.
 7. Il programma ha validità di tre anni e, nell'ambito di tale periodo, può essere modificato con la stessa procedura prevista per la sua approvazione.
-
-

Art. 48

Disposizioni per l'assegnazione degli alloggi.

1. L'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a), situati in Comuni, circoscrizioni comunali o frazioni con popolazione inferiore a seimila abitanti che si rendano disponibili dopo l'entrata in vigore della presente legge, può essere riservata per una quota non superiore al cinquanta per cento a favore dei nuclei familiari che siano in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) nuclei familiari che risiedano da almeno tre anni nel comune o nella frazione in cui l'alloggio è situato;
 - b) nuclei familiari che risiedevano nella località in cui l'alloggio è situato al momento degli eventi sismici e che dopo gli stessi si siano trasferiti in altra località;

c) nuclei familiari in cui siano presenti soggetti che nella località in cui l'alloggio è situato abbiano la sede principale di lavoro ovvero frequentino strutture scolastiche.

2. La riserva di cui al comma 1 può essere prevista anche per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b) e c).

3. I nuclei familiari beneficiari delle riserve di cui al comma 2 sono tenuti a trasferire la residenza negli alloggi assegnati.

4. Effettuate le assegnazioni di cui al comma 1, gli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a) ancora disponibili sono assegnati dai Comuni sulla base delle graduatorie ordinarie di edilizia residenziale pubblica.

5. La Giunta regionale approva gli schemi tipo di bando per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b) e c) e specifica i requisiti soggettivi di cui all'articolo 29.

6. I Comuni, sulla base degli schemi tipo di cui al comma 5, emanano bandi specifici e predispongono graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b) e c).

Art. 49

Disposizioni generali per la vendita.

1. Le procedure di vendita degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera d), resi effettivamente disponibili, sono attivate dagli Enti proprietari.

2. La vendita viene effettuata sulla base di specifici bandi, riferiti anche a blocchi di alloggi ricompresi, di norma, in interi fabbricati, al fine di limitare la partecipazione di Enti pubblici nei condomini misti.

3. La vendita degli alloggi di cui al comma 1 è rivolta a coloro che sono in possesso, alla data di approvazione del programma, dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c) e d), ed il cui nucleo familiare ha un reddito complessivo non superiore a quello previsto dall'articolo 29, comma 3.

4. Gli assegnatari ai sensi dell'*articolo 12, comma 2, lettere a) e b) della legge regionale 12 agosto 1998, n. 30*, che occupano l'alloggio posto in vendita hanno diritto di prelazione purché siano, al momento dell'approvazione del programma, in possesso dei requisiti soggettivi e di reddito di cui al comma 3.

5. È consentito il subentro per l'esercizio del diritto di prelazione ai componenti del nucleo familiare dell'assegnatario secondo quanto disposto dall'articolo 33, comma 1.

6. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33, comma 2.

7. I bandi prevedono priorità per i soggetti assegnatari ai sensi dell'*articolo 12, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 30/1998* diversi da quelli di cui al comma 4 ivi compresi gli assegnatari di alloggi realizzati da imprese e cooperative nell'ambito del programma straordinario di cui all'articolo 47, purché occupino tutt'ora l'alloggio ad essi assegnato, nonché per gli altri assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c) e d), ed il cui nucleo familiare abbia un reddito complessivo non superiore a quanto previsto all'articolo 29, comma 3.

8. I bandi per la vendita degli alloggi per i quali non è stato esercitato il diritto di prelazione possono prevedere criteri di priorità per particolari categorie di soggetti di cui all'articolo 47, comma 2, lettera *b*).

9. La Giunta regionale approva lo schema tipo di bando al fine di assicurare la uniformità nell'ambito del territorio regionale.

10. La vendita degli alloggi avviene al prezzo di mercato ridotto del trenta per cento e gli alloggi non possono essere ceduti né locati dagli acquirenti per un periodo di cinque anni, salvo i casi di comprovata necessità e previo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

Art. 50

Ulteriori ipotesi di vendita.

1. Qualora le procedure di vendita di cui all'articolo 49 abbiano esito infruttuoso, gli Enti proprietari possono procedere alla vendita al miglior prezzo, ponendo a base d'asta il valore di mercato del bene, mediante procedure di evidenza pubblica rivolte a coloro che sono residenti nel comune in cui è situato l'alloggio ovvero vi svolgono attività lavorativa esclusiva o principale e che nello stesso comune e nei comuni limitrofi non siano titolari di diritti di proprietà o di altro diritto reale di godimento riferiti ad alloggi.

2. Qualora la procedura di cui al comma 1 dia esito infruttuoso gli Enti proprietari possono procedere alla vendita al miglior prezzo mediante procedura di evidenza pubblica a chiunque vi abbia interesse.

Art. 51

Assegnazione a titolo definitivo ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a), della legge regionale 12 agosto 1998, n. 30.

1. L'assegnazione a titolo definitivo di cui all'articolo 12, comma 2, lettera a) della legge regionale n. 30/1998, qualora non già intervenuta, viene effettuata nei confronti di coloro che occupano l'alloggio in virtù di atti comunali emanati in attuazione della stessa norma, che sono in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c), d) ed il cui nucleo familiare ha un reddito complessivo non superiore a quanto previsto all'articolo 29, comma 3 e che al momento dell'entrata in vigore della presente legge occupano ancora l'alloggio e non sono incorsi in alcuna causa di decadenza dall'assegnazione o revoca della stessa.

2. Il subentro è consentito ai componenti del nucleo familiare dell'assegnatario avente diritto ai sensi dell'articolo 33, comma 1.

3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33, comma 2.

4. Ai soggetti assegnatari di alloggi realizzati da imprese o cooperative nell'ambito del programma straordinario di cui all'articolo 46 in possesso dei requisiti di cui al comma 1, l'assegnazione definitiva viene effettuata a valere sugli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a) che si rendano disponibili.

Art. 52

Disposizioni in materia di prefabbricati e di crisi sismica.

1. I prefabbricati in legno realizzati nell'ambito dei programmi di cui all'articolo 46, comma 1, anche con fondi di edilizia residenziale pubblica, venute meno le esigenze connesse all'emergenza sismica, fanno parte, qualora non si proceda al loro smantellamento, del patrimonio indisponibile dei comuni in cui sono situati, con l'obbligo di manutenzione e con il vincolo di destinazione a strutture permanenti per il ricovero della popolazione in caso di calamità naturali.
 2. I Comuni possono, previo assenso della Regione e fatta salva la pronta disponibilità in caso di calamità naturali, disporre utilizzi provvisori di tali strutture per favorire processi di sviluppo socio-economico delle aree interessate, anche mediante concessione a titolo oneroso e previa valutazione del contesto ambientale in cui sono collocate.
 3. Le attrezzature di interesse comune e gli impianti realizzati a favore dei produttori agricoli, a seguito del trasferimento degli abitati di Civita, Chiavano e Castel Santa Maria del comune di Cascia, in conseguenza del sisma del settembre 1979, possono essere ceduti gratuitamente alle imprese utilizzatrici, previa rinuncia dell'eventuale concessione contributiva sulle unità immobiliari danneggiate e non trasferite ai sensi dell'*articolo 17 della legge regionale 1° luglio 1981, n. 34*, nonché alla proprietà dell'area di sedime ove le stesse insistono.
 4. L'importo fissato dall'*articolo 9, comma 2, della legge regionale 12 agosto 1998, n. 30*, ai fini dell'acquisto da parte delle imprese, delle strutture delocalizzate è ridotto del cinque per cento annuo decorrente dalla data di presa in consegna, se la struttura è conforme agli strumenti urbanistici.
 5. I materiali risultanti dallo smontaggio delle strutture delocalizzate non conformi agli strumenti urbanistici possono essere ceduti gratuitamente, previa assunzione degli oneri connessi alla rimozione delle strutture, nell'ordine: al Comune o all'impresa assegnataria. In via subordinata, i materiali possono essere ceduti, previo avviso pubblico, ad altro soggetto interessato secondo il criterio dell'offerta economica più conveniente. Le somme eventualmente riscosse sono destinate alla copertura delle spese di manutenzione e rimozione delle strutture rimaste nella disponibilità della Regione.
-
-

Art. 53

Disposizioni finanziarie.

1. I Comuni versano al fondo di cui all'articolo 4 i proventi delle vendite dei beni già in loro proprietà che sono stati acquistati, ristrutturati, ovvero acquistati e ristrutturati in tutto o in parte con oneri a carico dei programmi di cui all'articolo 46, nel limite del contributo concesso e rivalutato.
-
-

TITOLO VI

Norme finali, transitorie e finanziarie

Art. 54

Modificazione della legge regionale 12 agosto 1998, n. 32.

1. ... (24).

(24) Sostituisce il comma 2 dell'*art. 1, L.R. 12 agosto 1998, n. 32.*

Art. 55

Abrogazioni.

1. Sono abrogate le leggi regionali 23 dicembre 1996, n. 33 e 20 marzo 2000, n. 23.
 2. Restano abrogate le leggi regionali già abrogate dall'*articolo 41 della legge regionale n. 33/1996.*
 3. I procedimenti amministrativi pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge sono portati a compimento ai sensi delle norme abrogate al comma 1.
 4. Le norme di legge regionale che fanno rinvio a quelle abrogate ai sensi del comma 1 devono essere riferite alla presente legge, in quanto applicabili e compatibili, o alle singole norme corrispondenti della stessa.
-

Art. 56

Norme transitorie.

1. In sede di prima applicazione della presente legge i Comuni sono tenuti ad emanare il bando per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 30, entro sei mesi dalla data di adozione da parte della Giunta regionale del modello tipo di bando e del modulo tipo di domanda di cui all'articolo 30, comma 3.
2. Le graduatorie vigenti o in corso di formazione alla data di entrata in vigore della presente legge esplicano la loro efficacia per un periodo di tempo non superiore a due anni e comunque sino alla formazione di quelle disposte a seguito del bando di cui al comma 1.
3. I regolamenti di cui agli articoli 30, comma 5, 32, comma 1, 34, comma 3 e 35, comma 1 sono adottati dai Comuni entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.
4. In sede di prima applicazione, il Piano triennale è adottato, con le modalità di cui all'articolo 2, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
5. Il canone di cui all'articolo 44 decorre dal primo gennaio del secondo anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.
6. Fino all'emanazione delle norme regolamentari previste dall'articolo 58, la gestione degli alloggi assegnati ai sensi della *legge regionale n. 33/1996* e successive modificazioni è effettuata ai sensi della medesima legge.

7. Il primo Comitato permanente per l'edilizia residenziale di cui all'articolo 5, è costituito entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 57

Regolarizzazioni.

1. Le assegnazioni provvisorie comunque disposte, antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge possono essere trasformate dai Comuni in assegnazioni definitive, qualora i relativi beneficiari ne facciano richiesta, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e siano in possesso, alla stessa data, dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 29.

2. I Comuni possono disporre la regolarizzazione dell'assegnazione nei confronti di coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, occupano senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica e presentano la relativa domanda entro novanta giorni dalla stessa data, a condizione che:

a) l'occupazione sia ancora in corso e non sia avvenuta in forza di azione clandestina o violenta;

b) gli occupanti siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 29;

c) gli occupanti provvedano al pagamento, anche rateale, a favore dell'ATER, di una somma pari all'importo determinato ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera c) a decorrere dalla data di inizio della stessa.

3. La verifica dei requisiti soggettivi degli assegnatari di cui ai commi 1 e 2 è effettuata dal Comune.

4. Qualora la regolarizzazione di cui al comma 2 non sia possibile, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 42.

Art. 58

Norme regolamentari.

1. In sede di prima applicazione, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono adottate norme regolamentari per la sua attuazione con riferimento all'articolo 2, comma 4, all'articolo 6, comma 3, all'articolo 8, commi 2 e 4, all'articolo 14, comma 5, all'articolo 16, comma 2, all'articolo 19, comma 1, all'articolo 22, comma 1, lettera c), all'articolo 27, comma 4, all'articolo 29, comma 2, all'articolo 31, comma 1.

2. In sede di prima applicazione, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono adottate norme regolamentari con riferimento all'articolo 44, comma 1.

3. In sede di prima applicazione, entro duecentosettanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono adottate norme regolamentari con riferimento all'articolo 11, comma 4.

4. In sede di prima applicazione la Giunta regionale adotta lo schema tipo di cui all'articolo 25, comma 7 ed i modelli tipo di cui all'articolo 30, comma 3 entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

5. Entro otto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale propone al Consiglio gli atti di cui all'articolo 26, commi 4 e 5.

Art. 59

Norma finanziaria.

1. Al finanziamento degli oneri di natura corrente connessi all'attuazione dell'articolo 1, comma 3, lettera g) e dell'articolo 5 si fa fronte per l'anno 2004 e successivi con lo stanziamento dell'unità previsionale di base 03.1.002, denominata "Studi e ricerche nel settore dell'edilizia residenziale", mediante utilizzo di quota parte delle risorse rivenienti dall'accordo di programma sottoscritto in materia di edilizia residenziale ex *articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112*.

2. Al finanziamento degli altri interventi previsti dalla presente legge, ad esclusione di quelli di cui al comma 1, si fa fronte con le risorse allocate nel bilancio regionale di previsione 2004 e successivi nella unità previsionale di base 03.2.007, che assume la nuova denominazione di "Fondo regionale per le politiche abitative".

3. Dall'esercizio finanziario 2004 nella unità previsionale di base 03.2.007 confluiscono quote degli stanziamenti allocati nella unità previsionale di base 03.2.005 e relativi all'accordo di programma in materia di edilizia residenziale ex *articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112* (cap. 7023) e ai fondi residui in materia di edilizia residenziale pubblica (cap. 7008, 7014, 7024) ad eccezione delle risorse destinate al finanziamento della *legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18*.

4. Alla quantificazione delle risorse di cui ai commi 1 e 3 si provvede con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 27, comma 3, lettera c), della vigente legge regionale di contabilità e per la parte relativa alla quantificazione dei fondi residui in materia di edilizia residenziale con legge di bilancio.

5. Il fondo di cui al comma 2 è inoltre alimentato dai rimborsi connessi all'attuazione degli interventi di cui all'articolo 16 e dai proventi derivanti dalle alienazioni di cui all'articolo 53 della presente legge.

I rimborsi e i proventi di cui al comma 5 sono introitati a partire dal bilancio regionale 2004 nella nuova unità previsionale di base 4.02.004 denominata "Crediti diversi in materia di edilizia".

La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
