

**L.R. 7 giugno 1994, n. 18** <sup>(1)</sup>.

**Fissazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, in materia di prevenzione dell'abusivismo edilizio** <sup>(2)</sup>.

---

(1) Pubblicata sulla Gazz. Uff. Reg. sic. 8 giugno 1994, n. 28.

(2) Vedi anche l'art. 15, L.R. 15 maggio 2002, n. 4 e l'art. 22, comma 6, L.R. 22 dicembre 2005, n. 19.

---

### **Art. 1**

#### *Ambito di applicazione.*

1. Le presenti norme si applicano a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle province o dei comuni, nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, compresi gli alloggi di proprietà regionale.

2. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci:

b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata <sup>(3)</sup>;

c) di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;

d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione.

3. Le norme della presente legge si applicano, altresì, alle assegnazioni delle case-parcheggio e dei ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie e standards abitativi adeguati.

4. L'applicazione del presente articolo è estesa anche agli alloggi realizzati o recuperati da soggetti privati <sup>(4)</sup>.

---

(3) Ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 10 gennaio 1995, n. 10, "L'esclusione di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge regionale 7 giugno 1994, n. 18, non riguarda gli alloggi realizzati dai comuni con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione".

(4) Il comma 4 è stato aggiunto dall'art. 22 della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10.

---

## **Art. 2**

### *Determinazione del canone di locazione.*

1. Il canone di locazione degli alloggi è costituito:

a) da una quota di ammortamento dei costi sostenuti per la realizzazione dell'alloggio;

b) da una quota di spese generali e di amministrazione, determinata annualmente dalla Regione, ai sensi dell'*articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513*, su proposta degli istituti autonomi case popolari;

c) da una quota destinata al finanziamento dei programmi di manutenzione degli alloggi, determinata annualmente dalla Regione, ai sensi dell'*articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513*, su proposta degli istituti autonomi case popolari.

2. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese dirette ed indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali.

---

---

## **Art. 3** <sup>(5)</sup>

### *Misura del canone di locazione.*

1. La misura ed i criteri applicativi dei canoni di locazione per gli alloggi di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 1 sono fissati con decreto dell'Assessore regionale per i lavori pubblici, sentita la Commissione legislativa permanente dell'Assemblea regionale siciliana "Ambiente e territorio", in coerenza con i criteri determinati di volta in volta dal CIPE, ai sensi dell'articolo 2, secondo comma, numero due della *legge 5 agosto 1978, n. 457* e successive modifiche ed integrazioni ed entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione del provvedimento del CIPE.

---

(5) Si veda il *Dec.Ass. 15 marzo 1996, n. 370/11* e il *Dec.Ass. 23 luglio 1999, n. 1112*. A norma di quanto disposto dall'*art. 54, comma 1, L.R. 18 dicembre 2000, n. 26* il canone di locazione, determinato ai sensi della presente legge e dei correlati decreti assessoriali sopraindicati, non può essere inferiore a lire 100.000 mensili e superiore a lire 400.000 mensili. Vedi, anche, i commi 3 e 4 dello stesso articolo.

---

## **Art. 4**

### *Aggiornamento della situazione reddituale degli assegnatari.*

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata biennialmente dagli enti gestori.

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

3. L'assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.

---

## **Art. 5** *Morosità.*

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

2. La morosità può essere tuttavia sanata non più di una volta nel corso dell'anno qualora il pagamento della somma dovuta, aumentata degli interessi di mora nella misura del tasso legale vigente, avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora <sup>(6)</sup>.

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

4. Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque valere per più di sei mesi.

5. Per la morosità già maturata alla data di entrata in vigore della presente legge, gli enti gestori possono, su domanda dell'interessato, concedere una rateizzazione di durata non superiore a 5 anni, con il computo degli interessi nella misura di cui al comma 2. La domanda di rateizzazione può essere presentata entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

---

(6) Comma così sostituito dall'*art. 10 della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43*.

---

## **Art. 6** *Gestione.*

1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni sulla base dei criteri indicati nel presente articolo.

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

3. In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore 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 ostantive assunte a base del deliberato.

4. Per gli alloggi già assegnati gli enti gestori realizzano il decentramento dell'attività di gestione dei servizi entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge. Gli enti gestori devono dotarsi di strumenti tecnici, operativi e giuridici di sostegno delle autogestioni, con particolare riguardo per gli alloggi prevalentemente occupati da anziani o da persone non autonome.

5. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.

6. E facoltà dell'ente gestore, sulla base di apposito regolamento definito d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari, estendere l'autogestione alla piccola manutenzione, accreditando agli organi dell'autogestione una parte della quota di canone destinata alla manutenzione non superiore al 30 per cento.

7. Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

8. La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni di alloggi assegnati con patto di futura vendita che siano già stati acquisiti dai proprietari è ai medesimi decentrata, compresa la piccola manutenzione se è stato effettuato il trasferimento in proprietà di almeno il 50 per cento degli alloggi <sup>(7)</sup>.

---

(7) Il comma 8 è stato aggiunto dall'*art. 22 della legge regionale 27 aprile 1999, n. 10.*

---

*(giurisprudenza)*

#### **Art. 7**

##### *Prezzo di vendita degli alloggi.*

[1. Fino all'approvazione della legge regionale di riforma in materia di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, il prezzo di vendita dell'alloggio viene determinato attribuendo allo stesso la classificazione catastale A/4 (edilizia popolare)] <sup>(8)</sup>.

---

(8) Articolo abrogato dall'*art. 2, ultimo comma, della legge regionale 3 novembre 1994, n. 43.*

---

#### **Art. 8**

*Integrazione all'articolo 4 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 sulla destinazione delle costruzioni abusive esistenti.*

1. All'articolo 4 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, recante: "Provvedimenti per la prevenzione dell'abusivismo edilizio e per la destinazione delle costruzioni abusive esistenti", sono apportate le seguenti modificazioni:

... <sup>(9)</sup>.

---

(9) Vedasi il testo aggiornato della *legge regionale 31 maggio 1994, n. 17*.

---

#### **Art. 9**

*Integrazione all'articolo 3 della legge regionale n. 37 del 1984 in materia di cooperative di abitazioni.*

1. ... <sup>(10)</sup>

---

(10) Integra il *terzo comma dell'articolo 3 della legge regionale 30 maggio 1984, n. 37* con le parole "nonché alle cooperative che sono subentrate agli originari soggetti esecutori". Al presente articolo sono state aggiunte le parole: "ed alle cooperative che risultino finanziate dal CIPE con provvedimento formale di variazione al programma della Regione siciliana" dall'art. 9 della legge n. 34 del 1994. Si veda il testo aggiornato della predetta *legge regionale 30 maggio 1984, n. 37*.

---

#### **Art. 10**

1. La presente legge sarà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.