

Reg. reg. 9 febbraio 2005, n. 1 (1).

Norme di attuazione della *legge regionale 28 novembre 2003, n. 23* (articoli 27, 29 e 31), recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.

(1) Pubblicato nel B.U. Umbria 2 marzo 2005, n. 9, S.O. n. 1.

Art. 1

Oggetto e finalità.

1. Il presente regolamento, ai sensi degli *articoli 29, 31 e 27 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23* disciplina:

- a) i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari aspiranti all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- b) i criteri e punteggi per la formazione delle graduatorie degli aspiranti all'assegnazione;
- c) l'esclusione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dall'applicazione della disciplina del titolo IV della *L.R. n. 23/2003*.

TITOLO I

Requisiti soggettivi degli aspiranti assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 2

Disposizioni generali.

1. I requisiti soggettivi di cui all'articolo 3 devono essere posseduti dagli aspiranti all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché alla data di assegnazione dell'alloggio e devono permanere in costanza del rapporto. Il requisito di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) viene verificato, in sede di assegnazione, in base al limite di reddito vigente alla medesima data.
2. Il nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è definito dall'*articolo 29, comma 4, della L.R. n. 23/2003*.
3. Il coniuge non legalmente separato fa parte del nucleo familiare, anche se residente in altro comune. Non si considera incluso nel nucleo familiare il coniuge non legalmente separato residente all'estero.

Art. 3

Requisiti soggettivi.

1. Gli aspiranti all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica devono possedere i seguenti requisiti soggettivi:

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 (2);

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 (3);

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 altri enti pubblici;

d) non titolarità, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

e) reddito complessivo del nucleo familiare non superiore a euro 15.000,00.

2. Il limite di reddito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica è fissato nel doppio di quello previsto per l'assegnazione.

3. I requisiti di cui al comma 1, lettere a) e b) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il titolare della domanda.

4. I requisiti di cui al comma 1, lettere c), d) ed e) sono posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del richiedente. Qualora quest'ultimo, al momento della domanda, si impegni a costituire un nucleo familiare diverso da quello in cui risulta essere inserito, i requisiti sopra indicati sono posseduti dai componenti la nuova famiglia.

5. Ai fini del comma 1, lettere a) e b), sono equiparati a tutti gli effetti ai cittadini italiani i profughi con riconoscimento giuridico dello status di rifugiato politico o per ragioni umanitarie. Per i titolari di carta di soggiorno non è necessario il requisito del triennio. Per coloro che possiedono regolare permesso di soggiorno, ai fini della determinazione del triennio possono essere cumulati i periodi di rinnovo successivi al primo rilascio, purché l'ultimo sia stato concesso per motivi di lavoro. È considerata principale l'attività lavorativa che si svolge nel luogo ove essa si realizza in misura pari o superiore alle tre ore giornaliere. Ai fini della determinazione dell'anno o del triennio di attività lavorativa possono essere cumulati i periodi a tempo determinato. Le frazioni di mese sono computate come mese intero (4).

6. Ai fini del requisito dell'impossidenza di cui al comma 1, lettera d), devono sussistere entrambe le seguenti condizioni:

a) inadeguatezza dell'alloggio posseduto: viene divisa per sedici l'intera superficie abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Le eventuali cifre dopo la virgola vengono arrotondate per difetto o per eccesso a seconda che siano al di sotto o al di sopra di 0,5. Il numero ottenuto viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e l'alloggio si considera inadeguato, qualora tale rapporto risulti essere inferiore ai seguenti parametri:

1) due vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;

2) tre vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;

3) quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone ed oltre;

b) reddito dell'alloggio posseduto: il nucleo familiare non deve avere un reddito da fabbricati annuo complessivo, derivante anche dalla proprietà di porzioni di unità immobiliari, superiore a euro 500,00. Si tiene conto esclusivamente degli immobili accatastati alla categoria A). È in ogni caso adeguato un alloggio accatastato alle categorie A/1, A/8, A/9.

7. La Regione, ai fini del comma 1, lettera e), con ulteriori norme regolamentari, individua modalità di calcolo del reddito che consentano di tener conto della complessiva capacità economica del nucleo familiare. Tali modalità sono adottate in tempo utile da consentire la relativa applicazione, da parte dei comuni, in occasione dell'emanazione del secondo bando di concorso, predisposto ai sensi dell'*articolo 30 della L.R. n. 23/2003*.

8. Ai fini della determinazione dei canoni di locazione da parte delle ATER nei confronti di coloro che sono già assegnatari di alloggi di ERP, i limiti di reddito per l'accesso e per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, fissati rispettivamente al comma 1, lettera e) e al comma 2, vengono applicati a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore del regolamento di cui all'*art. 44, comma 1, della L.R. n. 23/2003* (5).

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

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

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

(5) Comma così sostituito dall'*art. 1, Reg. 28 aprile 2006, n. 3* (vedi anche, per la norma transitoria, l'*art. 2* del medesimo regolamento). Il testo originario era così formulato: «8. Ai fini della determinazione dei canoni di locazione da parte delle ATER nei confronti di coloro che sono già assegnatari di alloggi di ERP, i limiti di reddito per l'accesso e per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, fissati rispettivamente al comma 1, lettera e) e al comma 2, vengono applicati a decorrere dal 1° gennaio 2006.».

TITOLO II

Formazione delle graduatorie degli aspiranti all'assegnazione degli alloggi di ERP

Art. 4

Condizioni soggettive ed oggettive.

1. Le condizioni soggettive ed oggettive di disagio disciplinate con il presente titolo, nonché i relativi punteggi, sulla base dei quali i comuni collocano in graduatoria le domande inoltrate dai nuclei familiari aspiranti all'assegnazione degli alloggi di ERP, devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso.

Art. 5

Determinazione dei punteggi.

1. Il punteggio massimo per la formazione della graduatoria è stabilito in ventisei punti complessivi, suddivisi in due gruppi di condizioni: soggettive, per le quali è previsto un tetto massimo di quindici punti ed oggettive, per le quali è previsto un tetto massimo di undici punti.

2. I punteggi relativi alle condizioni soggettive sono i seguenti:

a) punti da 1 a 4 relativi al reddito del nucleo familiare, calcolato con le modalità di cui all'*articolo 31, comma 1, lettera a) della L.R. n. 23/2003*, non superiore:

- | | |
|--|----------|
| 1) all'ottanta per cento del limite per l'accesso | punti 1; |
| 2) al sessanta per cento del limite per l'accesso | punti 2; |
| 3) al quaranta per cento del limite per l'accesso | punti 3; |
| 4) al venti per cento del limite per l'accesso | punti 4; |
| b) punti da 1 a 4: | |
| 1) nucleo familiare composto da cinque o più persone | punti 1; |
| 2) presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni: | |
| (1) uno o due minori | punti 1; |
| (2) tre o più minori | punti 2; |
| 3) presenza nel nucleo familiare di anziani di età superiore ai 65 anni | punti 1; |
| 4) presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap, certificato ai sensi della normativa vigente: | |
| (1) con invalidità compresa tra il settantacinque per cento ed il cento per cento | punti 2; |
| (2) con invalidità del cento per cento ed indennità di accompagnamento | punti 4; |
| c) punti da 2 a 5: | |
| 1) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani di età superiore ai sessantacinque anni | punti 3; |
| 2) nucleo familiare composto esclusivamente da giovani con non più di trenta anni | punti 2; |
| 3) nucleo familiare composto esclusivamente da un solo genitore con: | |
| (1) un minore a carico | punti 4; |
| (2) due o più minori a carico | punti 5; |
| d) nucleo familiare composto da coppia coniugata o convivente anagraficamente, con uno o più minori a carico e costituitasi da non più di un anno alla data di pubblicazione del bando | punti 2 |

3. I punteggi relativi alle condizioni oggettive sono i seguenti:

a) punti da 1 a 3:

1) nucleo familiare che abiti in locali non destinati ad abitazione, quali baracche, garages, prefabbricati, roulotte, seminterrati

punti 1;

2) nucleo familiare che abiti in ambienti procurati a titolo provvisorio da organi, enti e/o associazioni di volontariato e/o ONLUS, preposte all'assistenza pubblica

punti 3;

3) nucleo familiare che abiti in un alloggio il cui stato di conservazione sia considerato scadente

punti 2;

4) nucleo familiare che abiti in un alloggio privo di servizio igienico completo composto da WC, lavabo, doccia o vasca o con servizio igienico posto all'esterno dell'alloggio ovvero con servizio igienico privo di disponibilità di acqua corrente

punti 3;

b) punti da 1 a 3 relativi ad un nucleo familiare che abiti in un alloggio con i seguenti standard di sovraffollamento:

1) due persone in un vano convenzionale, tre persone in due vani convenzionali, quattro persone in tre vani convenzionali, cinque persone in quattro vani convenzionali, sei o più persone in cinque vani convenzionali

punti 1;

2) tre persone in un vano convenzionale, quattro persone in due vani convenzionali, cinque persone in tre vani convenzionali, sei o più persone in quattro vani convenzionali

punti 2;

3) cinque persone in due vani convenzionali, sei o più persone in tre vani convenzionali

punti 3;

c) punti da 1 a 5 relativi ad un nucleo familiare che abiti in un alloggio che deve essere rilasciato:

1) a seguito di ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, emessi dalla autorità competente da non oltre due anni alla data di pubblicazione del bando

punti 3;

2) a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto, pronunciato su contratto pluriennale escluso il caso di inadempimento contrattuale o comunque di qualunque altro provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria al quale la legge attribuisca efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'articolo 474 c.p.c.:

(1) da eseguirsi entro i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando

punti 5;

(2) da eseguirsi dopo i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando

punti 3;

3) in caso di alloggio di servizio, per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro che debbano avvenire entro l'anno successivo alla data di pubblicazione del bando

punti 1.

4. Ai fini dell'attuazione del calcolo delle condizioni soggettive di cui al comma 2 non sono cumulabili tra loro i seguenti punteggi:

- a) lettera b), punto 2) non è cumulabile con lettera c), punto 3);
- b) lettera b), punto 3) non è cumulabile con lettera c), punto 1);
- c) lettera c), punto 2) non è cumulabile con lettere c), punto 3) e d).

5. Ai fini dell'attuazione del calcolo delle condizioni oggettive lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi elencati, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare:

a) elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

b) elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

6. Ai fini dell'attuazione del calcolo delle condizioni oggettive di cui al comma 3 i punteggi di cui alla lettera a), punti 1), 2), 3) e 4) non sono cumulabili tra loro e i punteggi di cui alla lettera c) punti 1), 2) e 3) non sono cumulabili tra di loro.

7. Il numero dei vani convenzionali di cui al comma 3, lettera b), punti 1), 2) e 3) è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Le eventuali cifre dopo la virgola vengono arrotondate per difetto o per eccesso a seconda che siano al di sotto o al di sopra di 0,5.

8. Le condizioni di cui al comma 3, lettera a) e b) sono attestate dal comune e devono sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando di concorso.

Art. 6

Punteggi aggiuntivi.

1. Sulla base di quanto disposto dall'*articolo 31, comma 2 della L.R. n. 23/2003*, i comuni, con norme regolamentari, individuano eventuali condizioni di disagio aggiuntive e determinano i relativi punteggi da attribuire complessivamente fino ad un massimo di sette punti.

Art. 7

Modifica punteggi.

1. La Giunta regionale può, con propri atti, apportare eventuali modifiche, in aumento o in diminuzione, ai punteggi fissati con il presente regolamento, qualora, a seguito della pubblicazione dei bandi da parte dei comuni, emergano, dalle domande presentate dagli aspiranti assegnatari, particolari situazioni meritevoli di diversa valutazione.
2. Tali modifiche possono essere effettuate entro un massimo del cinquanta per cento del punteggio già vigente e, comunque, nel rispetto dei limiti minimi e massimi stabiliti dal presente Titolo per ciascun gruppo di situazioni di disagio.

TITOLO III

Esclusione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica dall'applicazione della disciplina del Titolo IV della L.R. n. 23/2003

Art. 8

Esclusione alloggi.

1. Gli alloggi indicati dall'*articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. n. 23/2003*, possono essere esclusi dall'applicazione delle norme del titolo IV della legge stessa, qualora presentino le seguenti caratteristiche:

a) modalità di acquisizione:

1) immobili pervenuti in proprietà agli Enti di cui all'*articolo 27, comma 1, lettera a) della L.R. n. 23/2003* a seguito di donazione o eredità testamentaria e vincolati ad uno specifico utilizzo, quale la locazione a particolari categorie sociali, che impedisca l'assegnazione agli aventi titolo collocati in graduatoria;

2) immobili acquisiti per essere ristrutturati che, successivamente, l'Ente proprietario destina ad utilizzi diversi da edilizia residenziale pubblica;

b) destinazione funzionale:

1) immobili compresi in fabbricati che sono parzialmente destinati ad uffici, servizi e strutture sanitarie e che possono essere di ostacolo e/o di pregiudizio al normale svolgimento delle attività degli stessi;

2) immobili recuperati, la cui composizione interna non consenta un razionale utilizzo nel rispetto degli standard alloggiativi stabiliti dall'*articolo 32, comma 5 della L.R. n. 23/2003*;

c) caratteristiche dell'utenza insediata:

1) immobili di servizio, destinati a particolari soggetti per lo svolgimento della loro attività lavorativa;

d) pregio storico-artistico:

1) immobili ubicati in fabbricati aventi caratteristiche di particolare pregio - storico/artistico, riconosciuti tali ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, ovvero dai competenti uffici comunali.

Art. 9

Procedimento di esclusione.

1. L'Ente proprietario dell'alloggio, ai fini dell'esclusione di cui all'articolo 8, richiede il preventivo parere dell'ATER.
2. Il comune competente, nel cui territorio sono ubicati gli alloggi da escludere ai sensi dell'articolo 8, determina l'esclusione, previa acquisizione del parere di cui al comma 1.
3. Il provvedimento di cui al comma 2 indica la destinazione del patrimonio escluso, nonché le modalità della sua sostituzione e di determinazione del canone di locazione. Il canone non può in ogni caso essere inferiore a quello concordato di cui all'*articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.
4. La Giunta regionale, su istanza dell'ente proprietario, autorizza eventuali destinazioni diverse dalla residenza in locazione, fermo restando l'utilizzo del patrimonio escluso secondo parametri di redditività adeguati al mercato corrente.

Art. 10

Sostituzione degli alloggi.

1. Gli alloggi da escludere ai sensi dell'articolo 8 sono sostituiti con altrettanti alloggi, resi disponibili dall'ente proprietario e precisamente individuati nel provvedimento di esclusione.
2. Qualora per la sostituzione di cui al comma 1 sia previsto il reperimento di alloggi mediante operazioni di acquisto o di locazione di immobili, il provvedimento di esclusione è adottato sulla base della prova documentale del possesso, da parte dell'ente proprietario, del titolo giuridico che consenta l'acquisizione in disponibilità degli alloggi medesimi entro il termine massimo di giorni novanta dall'adozione del provvedimento di esclusione.
3. L'ATER competente per territorio verifica preventivamente, su richiesta dell'ente proprietario, che gli alloggi individuati per la sostituzione siano sostanzialmente corrispondenti alla normativa tecnica ed alle tipologie previste per l'edilizia residenziale pubblica o, comunque, risultino idonei ad essere utilizzati per le finalità proprie della stessa.
4. Non è consentito sostituire alloggi esclusi con altri immobili nella disponibilità dell'ente proprietario destinati alla locazione ad uso residenziale.

Art. 11

Restituzione contributi.

1. La Giunta regionale può autorizzare, in alternativa alla sostituzione di cui all'articolo 10, lo svincolo degli immobili stessi dall'ambito di applicazione della normativa in materia di edilizia residenziale pubblica. In tal caso l'ente proprietario rimborsa alla Regione, con le modalità stabilite dal provvedimento autorizzativo, l'ammontare del finanziamento erogato per l'intervento eseguito, rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.
2. Le somme rimborsate ai sensi del comma 1 sono versate al fondo di cui all'*articolo 4 della L.R. n. 23/2003*.
3. Gli immobili svincolati entrano a far parte del patrimonio disponibile dell'ente proprietario.

Art. 12

Norme di prima applicazione.

1. Sino all'emanazione delle norme regolamentari di cui all'articolo 3, comma 7, il reddito complessivo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) è determinato sommando i redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi.
2. Dal reddito determinato con le modalità di cui al comma 1 vengono detratti euro 1.000,00 per ciascun figlio che risulta a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del quaranta per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.
3. Nel caso di redditi misti le decurtazioni di cui al comma 2 vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.