

Legge regionale n° 18 del 2 luglio 1997
Legge regionale n° 19 del 14 agosto 1997
Legge regionale del 17 ottobre 2000

Nuova disciplina per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO

ha apposto il visto

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Promulga

la seguente legge

TITOLO I
AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1

Alloggi di edilizia residenziale pubblica

1. Le presenti norme si applicano a tutti gli alloggi realizzati, recuperati ed acquistati da Enti pubblici a totale carico e con il concorso o contributo a qualsiasi titolo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni nonché a quelli acquistati, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici, ma utilizzati per le finalità sociali proprie dell'Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi gli alloggi di cui agli artt. 7 e 8 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, all'art. 2 della legge 25 marzo 1982 n. 94, alla legge 5 aprile 1985, n. 118 e agli artt. 7 e 8 della legge 23 dicembre 1986 n. 899, nonché gli alloggi di cui al titolo VIII della legge 14 maggio 1981, n. 219, e quelli acquistati ai sensi dell'art. 2, comma 5 bis del D.L. 3 aprile 1985, n. 114, convertito in legge 30 maggio 1985, n. 211, purché gli stessi siano stati assegnati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modifiche, in tema di assegnazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché quelli realizzati o acquisiti ai sensi di provvedimenti legislativi straordinari o speciali.

2. Le norme della presente legge si applicano, altresì, alle case parcheggio e ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempre che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati.

3. 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;
- c) di servizio, e cioè gli alloggi per i quali la legge preveda 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 con il contributo dello Stato o della Regione.

Art. 2

Requisiti per l'accesso all'Edilizia residenziale pubblica

1. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di cui al precedente art. 1 sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso se è iscritto nelle apposite liste degli Uffici provinciali del lavoro o se svolge in Italia un'attività lavorativa debitamente autorizzata;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali, compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito della provincia cui si riferisce il bando.

È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile, calcolata secondo le norme convenzionali, intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre dei vani privi di luci, sia non inferiore a 45 mq per un nucleo familiare non superiore a 2 persone, non inferiore a 55 mq per 3 persone, non inferiore a 65 mq per 4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 85 mq per 6 persone, non inferiore a 95 mq per più di 6 persone;

- d) non titolarità di diritti di cui alla precedente lettera c) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località il cui valore locativo complessivo, determinato con gli estimi catastali vigenti alla data di presentazione dell'ultima

dichiarazione dei redditi, sia almeno pari al valore locativo di un alloggio adeguato, di categoria A/3 classe III, calcolato sulla base dei valori medi delle zone censuarie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando;

e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza che il concorrente abbia diritto al risarcimento del bando;

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

g) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a lire ventuno milioni, per un nucleo familiare di due componenti. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultino dall'ultima dichiarazione dei redditi di tutti i componenti medesimi. Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, come sostituito dall'art. 2, comma 14 del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9, convertito con modifica dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo è ridotto di un milione per ogni altro componente oltre i due sino ad un massimo di sei milioni. Tale disposizione non si applica ai figli a carico, in quanto per questi ultimi la riduzione è già prevista dalla surrichiamata norma senza limiti numerici. In mancanza di successive delibere CIPE, la Regione aggiorna il limite di reddito per l'accesso ogni biennio sulla base dell'inflazione programmata.

2. Possono partecipare al bando i nubendi che entro sei mesi dalla pubblicazione del bando dovranno contrarre matrimonio, pena l'esclusione della domanda di partecipazione. In tal caso il reddito complessivo è determinato dalla somma dei redditi fruiti da ciascuno dei nubendi.

3. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, legittimati, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali e gli affini fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate a vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini della inclusione economica e normativa nel nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando e deve essere comprovata con idonea pubblica certificazione sia da parte del concorrente, sia da parte delle persone conviventi.

4. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente al precedente comma 1 lettera c) d) e) ed f), da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data di emanazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto. L'Ente gestore verifica la sussistenza dei requisiti con cadenza almeno biennale. Il requisito di cui alla lettera g) deve permanere alla data dell'assegnazione con riferimento al limite vigente a tale data.

5. Particolari requisiti aggiuntivi possono essere previsti nei provvedimenti regionali di localizzazione in relazione all'assegnazione degli alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a particolari esigenze locali.

TITOLO II ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 3 **Bando di concorso**

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune ove sono localizzati gli alloggi con apposito bando, predisposto secondo uno schema tipo approvato dalla Giunta regionale entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Il bando è pubblicato entro 15 giorni dall'inizio dei lavori commissionati dall'Ente gestore o, per gli alloggi acquistati, dalla data di stipula del contratto.

2. I Comuni in cui sono localizzati alloggi per i quali non si è ancora provveduto alla pubblicazione dei relativi bandi, alla data dell'entrata in vigore della presente legge, sono tenuti a provvedere entro 30 giorni dall'approvazione dello schema tipo di cui al comma precedente.

3. In caso di inosservanza degli adempimenti di cui ai precedenti commi, l'Assessore competente nomina un Commissario regionale ad acta che provvede entro 15 giorni in via sostitutiva.

4. Il concorso viene indetto per ambito comunale e/o comprensoriale. La Regione può promuovere accordi di programma con i Comuni interessati da particolari esigenze abitative, per la localizzazione di interventi per ambiti comprensoriali. In questo caso, il bando viene pubblicato dal Comune principale del comprensorio, previa quantificazione delle percentuali di alloggi da assegnare ai cittadini dei Comuni interessati al programma, nell'ambito dell'accordo di programma.

5. I Comuni assicurano la massima pubblicizzazione dei bandi attraverso le forme più opportune.

6. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in occasione di gravi e particolari esigenze abitative, la Giunta regionale può autorizzare, su proposta dei Comuni, l'emanazione di bandi speciali, indicando gli eventuali requisiti integrativi nonché le forme aggiuntive di pubblicità.

Art. 4. **Contenuti del bando di concorso.**

1. Il bando di concorso deve indicare:
 - a) il numero degli alloggi messi a concorso;
 - b) l'ambito territoriale;
 - c) i requisiti per la partecipazione previsti dal precedente art. 2;
 - d) il termine utile per la spedizione delle domande di partecipazione, non superiore a 45 giorni;
 - e) i documenti da allegare alla domanda tra i quali, obbligatoriamente, la documentazione fiscale;
 - f) la normativa vigente per la determinazione del canone di locazione.

2. Per gli altri requisiti il bando può prevedere la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal concorrente per se e, ove necessario, per gli altri componenti il nucleo familiare.

3. Le condizioni soggettive ed oggettive che comportino attribuzioni di punteggi devono essere dimostrate con idonea documentazione da presentarsi unitamente alla domanda di partecipazione.

4. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 30 giorni. Tale termine non sospende i lavori di istruttoria delle Commissioni comunali di cui al successivo art. 5.

Art. 5

Istruttoria delle domande

1. L'Amministrazione comunale che ha indetto il bando provvede attraverso la costituzione di apposite commissioni comunali, con le procedure di cui alla legge 8 giugno 1990, n. 142, alla istruttoria delle domande verificando la completezza e la regolarità della compilazione dell'apposito modulo-domanda di partecipazione, l'esistenza della documentazione richiesta e provvede inoltre alla predisposizione e compilazione di una scheda per ciascun partecipante con l'attribuzione di un punteggio provvisorio, così come previsto dal successivo art. 7 della presente legge.

2. Le domande con le relative documentazioni e le schede, con i punteggi a ciascuna attribuiti, sono trasmesse, entro 90 giorni dalla scadenza del termine fissato dal bando per l'invio delle istanze, alla commissione di cui al successivo art. 6, per la formulazione della graduatoria. In caso di inadempienza, l'assessore regionale competente procede alla nomina di un Commissario regionale ad acta, che provvede entro 15 giorni a quanto previsto dal presente articolo.

Art. 6

Commissione per la formulazione delle graduatorie

1. La graduatoria per l'assegnazione è formulata da un organo collegiale, nominato per ciascuna provincia, su proposta dell'assessore al ramo, dal Presidente della Giunta regionale che, tenuto conto del numero delle domande pervenute, nomina più commissioni aventi ciascuna competenza su parte del territorio della provincia.

2. La commissione è così composta:

- a) da un magistrato - anche in pensione e con funzioni di Presidente - designato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, dove ha sede lo I.A.C.P. provinciale;
- b) da un dirigente o funzionario del Comune che ha emesso il bando, designato dalla Giunta comunale;
- c) da un dirigente o funzionario dello I.A.C.P. competente per territorio, designato dal Consiglio di amministrazione;
- d) da un dirigente o funzionario della Regione Campania esperto in materia di edilizia pubblica abitativa;
- e) da quattro rappresentanti delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale.

3. L'organo che designa il proprio rappresentante nella commissione di cui ai commi precedenti, di concerto con lo stesso, può in ogni momento sostituire il designato con motivata comunicazione al Presidente della Giunta regionale.

4. La commissione elegge nel proprio seno il vice presidente. La commissione è regolarmente costituita quando sono nominati almeno cinque dei componenti previsti, sulla base delle designazioni pervenute. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della metà più uno dei componenti della commissione. In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

5. Il Presidente ed i componenti sono designati entro 45 giorni dall'inizio della legislatura regionale e restano in carica per la durata della stessa.

6. I componenti della commissione che per qualsiasi motivo dovessero decadere dall'incarico dovranno essere sostituiti dall'organo designante entro un mese dall'eventuale decadenza.

7. La segreteria operativa della commissione è costituita da dipendenti designati dallo I.A.C.P., competente per territorio. La commissione nomina il segretario tra i citati dipendenti. La commissione provvede:

- a) alla formulazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come previsto dal successivo art. 8;
- b) a quanto previsto dai successivi artt. 9, 10 - ultimo comma, 13 - quinto comma, 19 - terzo comma.

8. Ai componenti e al segretario delle commissioni per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, è corrisposto, a modifica dell'art. 1 della legge regionale 7 aprile 1990, n. 16, un gettone di presenza di lire sessantamila, elevato a lire ottantamila per il Presidente, nonché il rimborso per spese di viaggio ove

spettanti. Nel corso dell'anno solare non possono essere tenute più di 120 sedute. La misura del gettone di presenza viene aggiornata ogni biennio con deliberazione della Giunta regionale sulla base, dell'inflazione programmata.

9. Le Commissioni hanno sede presso gli uffici degli II.AA.CC.PP. competenti per territorio. Le spese per il funzionamento delle Commissioni sono a carico dei programmi di edilizia residenziale pubblica ex legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive leggi di finanziamento, qualunque sia l'ente attuatore, purché l'assegnazione rientri nell'ambito delle norme della presente legge. A tale scopo è riconosciuto a favore degli II.AA.CC.PP. in via forfettaria una previsione di spesa dello 1% sui predetti programmi di intervento, mediante l'istituzione di un apposito fondo.

10. Le eventuali spese per la costituzione in giudizio della commissione fanno carico al Comune che ha indetto il bando.

Art. 7

Punteggi di selezione

1. Le graduatorie di assegnazione vengono predisposte sulla base dei seguenti punteggi attribuiti in relazione alle condizioni soggettive e oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare:

A) Condizioni soggettive:

a.1 reddito pro capite del nucleo familiare determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni:

- non superiore a L.1.500.000 = annue per persona.....punti 4;
- non superiore a L.2.000.000 = annue per persona.....punti 2;
- non superiore a L.3.000.000 = annue per persona.....punti 1;

dette classi di reddito vengono aggiornate dalla Giunta regionale in relazione alle modificazioni annuali del limite di assegnazione effettuate dal C.I.P.E., ai sensi dell'art. 13 bis della legge 15 febbraio 1980, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni. Il reddito da considerare, documentato con il mod. 101, 740, 201 od altri analoghi, è quello dichiarato nell'anno precedente la pubblicazione del bando;

a.2 richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di pubblicazione del bando, a condizione che vivano soli o in coppia anche con eventuali minori a carico.....punti 2;

a.3 famiglie con anzianità di costituzione non superiore a tre anni dalla data di pubblicazione del bando.....punti 2;

detto punteggio è attribuibile a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° anno di età, e che la famiglia richiedente viva in coabitazione oppure occupi locali a titolo precario;

a.4 nuclei familiari nei quali, uno o più componenti conviventi o comunque a totale carico del capofamiglia siano affetti da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente superiore a 2/3 della capacità lavorativa o, se minore di anni 18, che abbia difficoltà persistenti a svolgere compiti e funzioni proprie della sua età, riconosciute ai sensi delle vigenti normative certificate dall'Ufficio sanitario competente.....punti 2;

a.5 nuclei familiari che intendono rientrare in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati o profughi) da dichiarare nella domanda.....punti 1;

a.6 composizione del nucleo familiare:

- da tre a quattro persone.....punti 1;
- da cinque a sei persone.....punti 2;
- oltre sei persone.....punti 3;

B) Condizioni oggettive:

b.1 sistemazione abitativa da almeno 2 anni dalla data del bando in alloggio procurato a titolo precario dalla competente autorità oppure in alloggio improprio quale baracca, stalla, grotta, sotterraneo, scantinato, centro di raccolta, dormitorio pubblico, container, basso a condizione che quest'ultimo abbia una superficie complessiva non superiore a mq 55, che prenda luce solo dalla porta di ingresso o da fonti di luce ad altezza superiore a m 1,80 dal pavimento e che sia fornito soltanto di lavabo e W.C.....punti 4;

la condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggio, a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'Autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto;

b.2 coabitazione, da almeno 2 anni dalla data del bando, in uno stesso alloggio con uno o più nuclei familiari, ciascuno composto almeno da 2 unità.....punti 2;

b.3 abitazione in alloggio sovraffollato:

- da 2 a 3 persone con alloggio fino a 18 mq.....punti 2;
- oltre 3 persone con alloggio fino a 18 mq.....punti 3;

il calcolo dei mq viene effettuato secondo i criteri del comma 1 punto c) dell'articolo 2 della presente legge;

b.4 abitazione in alloggio antigienico, intendendosi per tale quello che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa od idroscopicità, non eliminabile con normali interventi manutentivi oppure l'alloggio che sia fornito solo di lavabo e W.C.....punti 3;

b.5 abitazione in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, o a seguito di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio, o in presenza di, sfratto già eseguito sempre che il concorrente non abbia trovato autonoma ed adeguata sistemazione abitativa.....punti 4;

b.6 abitazioni in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di ordinanza di sgombero emessa dall'Autorità competente da almeno 2 anni dalla data del bando, punti 4; non sono cumulabili le condizioni di cui ai punti b.1 e b.4, quelle di cui ai punti b.2 e b.3, nonché quelle di cui ai punti b.5 e b.6.

Art. 8

Formazione della graduatoria.

1. La commissione, di cui al precedente art. 6, entro 90 giorni dal ricevimento delle domande con le relative documentazioni e schede, formula la graduatoria provvisoria che viene affissa, a cura dell'Amministrazione comunale che ha emesso il bando, all'Albo pretorio per 30 giorni consecutivi. Entro tale termine possono essere presentate all'apposita commissione prevista dal precedente art. 6 le eventuali opposizioni.

2. Non sono valutabili le modifiche dei requisiti e delle condizioni oggettive e soggettive del richiedente sopravvenute dopo la data di pubblicazione del bando, ad eccezione dell'ordinanza o sentenza esecutiva di sfratto, che deve comunque essere presentata dal concorrente entro il termine fissato per l'opposizione alla graduatoria provvisoria.

3. Entro 30 giorni dalla pubblicazione e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro 45 giorni dall'invio a mezzo raccomandata A.R. della comunicazione dell'avvenuta pubblicazione, gli interessati possono produrre, a mezzo raccomandata A.R., opposizioni alla commissione provinciale, che le esamina entro 45 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle stesse. Non vengono valutati, in tale sede, documenti richiesti obbligatoriamente per la verifica della sussistenza dei requisiti di partecipazione al bando, che dovevano essere allegati alla domanda di partecipazione.

4. La commissione, esaminate le opposizioni, formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito uno stesso punteggio, alla presenza dell'ufficiale rogante del Comune sede dell'intervento.

5. La graduatoria è pubblicata, entro 60 giorni, con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

6. La graduatoria definitiva di assegnazione deve essere comunque formulata entro 12 mesi dalla data di emanazione del bando. In caso di inadempienza, l'assessore regionale competente procede alla nomina di un commissario ad acta.

7. Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva che, a tali effetti, conserva la sua efficacia per un anno e, comunque, fino a quando non venga aggiornata, così come previsto nel modo seguente. La commissione provvede, entro il 31 dicembre di ogni anno, all'aggiornamento della graduatoria mediante l'esame delle domande di assegnazione dei nuovi aspiranti e delle richieste di revisione dei punteggi di coloro che sono già collocati in graduatoria, pervenute al Comune entro il 30 giugno e, per i lavoratori all'estero, entro il 31 agosto di ciascun anno. A tal fine il Comune, entro il 31 marzo di ogni anno, provvede alla pubblicazione di bandi integrativi. Per la formulazione e l'approvazione della nuova graduatoria generale si osservano le disposizioni generali previste negli articoli precedenti.

8. La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tuffi gli alloggi di Edilizia residenziale pubblica di nuova assegnazione e di risulta, fallo salvo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 9

Accertamento del reddito

1. La commissione di cui al precedente art. 6, qualora in base ad elementi obiettivamente accertati si trovi di fronte a casi in cui il reddito documentato, ai fini fiscali, appaia palesemente inattendibile, provvede a trasmettere agli uffici finanziari la relativa documentazione per gli opportuni accertamenti.

2. In pendenza di tali accertamenti la formazione della graduatoria non viene pregiudicata e gli alloggi, relativi ai casi controversi, non vengono assegnati e consegnati.

Art. 10

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

1. Prima dell'ordinanza sindacale di assegnazione degli alloggi, viene verificata la permanenza dei requisiti di cui all'art. 2.

2. L'eventuale mutamento delle condizioni soggettive ed oggettive del concorrente, intervenute fra la pubblicazione della graduatoria definitiva e l'assegnazione, non influisce sulla sua collocazione in graduatoria, sempreché permangano i requisiti prescritti. È fatta eccezione per il punteggio relativo alla situazione abitativa nel caso in cui questa sia mutata, sempreché la nuova sistemazione non abbia carattere precario in conseguenza di provvedimento di sgombero da parte dell'autorità competente o di rilascio a seguito di esecuzione di sentenza od ordinanza di sfratto, e non siano, comunque, trascorsi più di due anni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva.

Qualora il Comune accerti la mancanza nell'assegnatario di alcuno dei requisiti della condizione di cui al comma precedente, trasmette la relativa documentazione e le controdeduzioni dell'interessato alla commissione di cui al precedente art. 6, la quale, nei successivi 30 giorni, provvede all'eventuale esclusione o mutamento della posizione del concorrente nella graduatoria, comunicandone l'esito all'interessato.

Art. 11
Assegnazione dell'alloggio

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto, in base alla graduatoria definitiva, va effettuata con propria ordinanza dal Sindaco del Comune ove sono localizzati gli alloggi entro 60 giorni dal termine previsto dal precedente art. 10, ultimo comma, provvedendo alla comunicazione, con lettera raccomandata, all'avente diritto. In caso di inadempienza vi provvede un Commissario regionale ad acta, all'uopo nominato dall'assessore regionale competente.

2. Ogni Ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi che si renderanno disponibili.

3. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo di cui all'art. 2 lettera c) della presente legge.

4. In sede di assegnazione, il Sindaco, può consentire cambi di alloggi in favore di nuclei familiari con presenza di handicappati in possesso di documentazione che ne dimostri la particolare gravità.

Art 12
Consegna degli alloggi

1. Il Sindaco nell'ordinanza di assegnazione di cui al precedente art. 11, fissa anche il giorno per la scelta dell'alloggio presso la sede I.A.C.P.

2. Salvo quanto disposto dal 4° comma del precedente art. 11, la scelta dell'alloggio viene effettuata dall'assegnatario secondo il numero dei componenti il nucleo familiare dei concorrenti utilmente collocati in graduatoria. In caso di parità del numero dei componenti il nucleo familiare, prevale chi ha il reddito più basso dichiarato all'anno della domanda di partecipazione al bando.

3. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. Nel caso in cui l'assegnatario non si presenti decade dal diritto di scelta che viene operata d'ufficio.

4. I concorrenti, utilmente collocati in graduatoria, possono rinunciare all'alloggio ad essi assegnato solo nel caso in cui questo non sia adeguato alla composizione del loro nucleo familiare. In tale caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni nella graduatoria, quali risulteranno anche in seguito all'aggiornamento annuale della stessa. In tutti gli altri casi di rinuncia, il Comune dichiara la decadenza dall'assegnazione e l'esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

5. L'Ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede alla formale convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la conseguente consegna dell'alloggio.

6. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni e, se trattasi di lavoratore emigrato all'estero entro 60 giorni dalla consegna, salvo proroga di ulteriori 30 giorni da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza.

7. L'inosservanza dei termini di cui al comma precedente comporta la decadenza dall'assegnazione con le procedure di cui al successivo art. 20 della presente legge.

Art. 13
Riserva alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. La Giunta regionale, su proposta dei Comuni interessati, può riservare un'aliquota complessiva non superiore al 25% degli alloggi disponibili, per far fronte a speciali, documentate situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione profughi, sgombri di unità immobiliare da recuperare, trasferimenti riferiti agli appartenenti alle forze dell'ordine, forze armate e vigili del fuoco, ed altre gravi particolari esigenze individuate dai Comuni.

2. È abrogato l'art. 3 della legge regionale 23 febbraio 1984 n. 12, modificato dalla legge regionale 4 novembre 1991, n. 16.

3. Anche per l'assegnazione degli alloggi riservati, i destinatari devono possedere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazioni provvisorie le quali non possono eccedere la durata di due anni.

4. Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, i requisiti richiesti sono quelli per la permanenza.

5. L'accertamento dei requisiti viene effettuato dalla commissione di cui all'art. 6 della presente legge, previa istruttoria da parte del Comune interessato. La commissione provvede alla formazione delle graduatorie per la quota di alloggi riservati ai soggetti di cui al comma 1.

Art. 14
Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda o nella assegnazione i componenti il nucleo familiare come definito e secondo l'ordine indicato nell'art. 2 della presente legge.

2. E' ammessa, previa autorizzazione dell'Ente gestore, l'ospitalità temporanea da terze persone, per un periodo non superiore a due anni e prorogabili solamente per un ulteriore biennio, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo. Tale ospitalità a titolo precario non ingenera alcun diritto al subentro e non comporta alcuna variazione di carattere gestionale.

3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'Ente gestore provvede alla eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice o, in caso di separazione consensuale, alla volontà dei coniugi espressa con formale dichiarazione.

4. Al momento della voltura del contratto, l'Ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti il nucleo familiare eventuali condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio. Nel caso in cui nessuno dei componenti il nucleo familiare risulti in possesso dei requisiti di legge per ottenere il subentro, l'Ente gestore ne dà comunicazione entro 30 giorni al Sindaco del Comune in cui è ubicato l'alloggio. Il Sindaco, secondo la procedura prevista dal successivo art. 19, comma 2, dichiara la decadenza dall'assegnazione, fissando il termine di 6 mesi per il rilascio dell'immobile.

Art. 15

Osservatorio regionale

1. È istituito, con decreto del Presidente della Giunta regionale, l'Osservatorio regionale sulla casa, così composto:

- a) il Presidente della Giunta regionale o suo delegato con funzione di Presidente;
- b) l'assessore regionale all'Edilizia pubblica abitativa o suo delegato;
- c) i Sindaci dei Comuni capoluogo di provincia o loro delegati;
- d) un rappresentante per ogni I.A.C.P. provinciale;
- e) quattro rappresentanti dei Sindacati degli inquilini maggiormente rappresentativi a livello regionale;
- f) un dirigente del settore Edilizia pubblica abitativa della Giunta regionale.

2. L'Osservatorio regionale compie studi e analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'Edilizia residenziale. Formula alla Giunta regionale proposte inerenti il comparto dell'Edilizia residenziale. Valuta i dati, le proposte, le relazioni formulate dai Comuni interessati.

3. La Giunta regionale, con propria deliberazione, individua la struttura tecnica di supporto ed i meccanismi di funzionamento dell'Osservatorio.

TITOLO III

AUTOGESTIONE E MOBILITA'

Art. 16

Autogestione

1. Gli Enti gestori promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni.

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

3. Gli Enti gestori realizzano anche gradualmente il decentramento dell'attività di gestione dei servizi e assicurano l'assistenza tecnico-amministrativa a sostegno delle autogestioni, con personale qualificato.

4. 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 mediante acconti mensili e conguagli annuali sul rendiconto redatto dall'Ente.

5. Gli assegnatari che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

6. Il Consiglio regionale, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentite le associazioni degli inquilini, definisce il regolamento tipo per le autogestioni, con annesso schema di convenzione da inviare agli Enti gestori, i quali sono tenuti ad applicarlo per tutto il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica.

Art. 17

Amministrazione condominiale

1. E' fatto divieto agli Enti gestori di proseguire, o di iniziare, l'attività di amministrazione degli stabili ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'Ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezione fatta per quelle relative al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

2. Negli stabili in cui siano prevalenti le locazioni, l'Ente gestore promuove la costituzione di un condominio con proprio regolamento, secondo le disposizioni previste dal codice civile e dalle leggi in materia.

3. Le norme di cui al comma precedente si applicano, altresì, agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.

4. Gli assegnatari in locazione semplice di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale possono aver diritto di voto solo su delega dell'Ente gestore, a mezzo di un loro rappresentante, per le delibere relative alle spese ordinarie ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compresa la gestione del riscaldamento. All'uopo gli Enti gestori provvederanno a dotarsi di apposito regolamento, d'intesa con i rappresentanti degli assegnatari.

Art. 18

Mobilità

1. Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici nonché di disagi abitativi di carattere sociale, l'Ente gestore predispone, secondo periodicità e modalità definite dalla Regione, programmi di mobilità dell'utenza attraverso il cambio di alloggi, previa verifica dello stato d'uso e di affollamento del patrimonio, attivando forme di partecipazione e di informazione dell'utenza medesima.

2. Per raggiungere gli scopi di cui al comma 1, l'Ente gestore può utilizzare alloggi di risulta ove ve ne sia la disposizione, ad un'aliquota non superiore al 10% degli alloggi di nuova costruzione.

3. L'Ente gestore provvede a sostituire l'aliquota di alloggi di nuova costruzione di cui al comma 2 con un corrispondente numero di alloggi di risulta, al fine di non sottrarre disponibilità ai partecipanti ai bandi generali.

4. Il programma di mobilità è comunicato agli interessati i quali, nei 30 giorni successivi, possono presentare opposizione all'Ente gestore che decide entro 60 giorni.

5. Qualora gli interessati rifiutino la mobilità obbligatoria, anche dopo l'eventuale rigetto dell'opposizione presentata all'Ente gestore, sono collocati di ufficio nella fascia di canone più elevata.

6. Per soddisfare le esigenze di cui ai commi precedenti sono comunque consentiti cambi consensuali, previa autorizzazione dell'Ente gestore.

7. L'Ente gestore, può, altresì, concedere su richiesta dell'assegnatario cambi di alloggi per avvicinamento al posto di lavoro, motivi di salute o altre gravi e comprovate esigenze.

8. Il cambio è assentito o disposto dall'Ente gestore, previa verifica delle condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio e delle disponibilità previste dai precedenti commi 2, 3 e 6.

9. La gestione della mobilità dell'utenza è disciplinata da apposito Regolamento predisposto dal Consiglio regionale, sentiti gli Enti gestori e le associazioni degli utenti e degli assegnatari.

TITOLO IV

ANNULLAMENTO E DECADENZA

Art 19

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente nei seguenti casi:

- a) assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

2. In presenza di tali condizioni, comunque accertate prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il Comune, contestualmente alla notifica all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di 15 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporaneamente notizia all'Ente gestore.

3. Qualora, dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario, non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi 30 giorni, sentito il parere vincolante della commissione di cui all'articolo 6 della presente legge.

4. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione del contratto di locazione.

5. L'ordinanza del Sindaco - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sei mesi - costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni e proroghe. Il provvedimento del Sindaco ha carattere definitivo.

Art. 20

Decadenza dell'assegnazione

1. La decadenza dal diritto all'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui all'articolo 2, comma 1 della presente legge, salvo quanto stabilito per il reddito dal successivo articolo 21 della presente legge;
- e) non abbia occupato l'alloggio entro il termine previsto dall'articolo 12, penultimo comma della presente legge;
- f) sia responsabile di grave e reiterata inosservanza delle norme del regolamento condominiale o dell'autogestione;
- g) sia incorso nelle condizioni di morosità del pagamento del canone con conseguente risoluzione contrattuale, come previsto dall'articolo 21 della presente legge.

2. Per il procedimento di dichiarazione della decadenza, si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, fatta eccezione per il parere della commissione di cui all'articolo 6 della presente legge.

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

4. Il Sindaco può, tuttavia, concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile.

Art. 21

Perdita della qualifica di assegnatario

1. L'assegnatario perde tale qualifica, mantenendo quella di conduttore, qualora, nel corso del rapporto, per due anni consecutivi, superi il limite di reddito per la decadenza che è pari al limite di reddito previsto per l'assegnazione, aumentato del 75%.

2. L'Ente gestore, riscontrate le condizioni di cui al comma precedente, comunica all'interessato la perdita della qualifica di assegnatario e la collocazione nella fascia di canone corrispondente alla nuova condizione reddituale.

TITOLO V

L'ANAGRAFE DELL'UTENZA E DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Art. 22

Ambito di attività

1. La Giunta regionale provvede a istituire e a gestire:

a) l'anagrafe:

- 1) degli assegnatari in locazione semplice degli alloggi in proprietà di Enti pubblici realizzati, recuperati o acquistati con fondi o con il concorso o il contributo dello Stato o degli Enti pubblici;
- 2) dei beneficiari di alloggi realizzati dalle cooperative o imprese edilizie in base a programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
- 3) dei beneficiari di prestiti individuali o di altre agevolazioni finanziarie, purché assistiti da contributi dello Stato o da Enti pubblici ottenuti per costruire, ristrutturare o acquistare alloggi destinati ad essere goduti in proprietà privata;
- 4) dei beneficiari di alloggi realizzati, recuperati o comunque acquistati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;

b) il censimento del patrimonio abitativo di cui alla precedente lettera a);

c) l'anagrafe dei beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati a riscatto, patto di futura vendita in proprietà.

Art. 23

Finalità

1. La Giunta regionale, avvalendosi degli Enti proprietari e gestori degli alloggi pubblici, cura l'acquisizione degli elementi conoscitivi necessari per:

- a) il controllo volto ad evitare la duplicazione di assegnazioni di alloggi pubblici;
- b) la verifica e la legittimità dello stato d'uso degli alloggi pubblici e la corretta gestione del patrimonio residenziale pubblico;
- c) la formazione di programmi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione del patrimonio residenziale pubblico;
- d) la promozione di interventi atti a realizzare il pieno e razionale utilizzo della capacità ricettiva degli alloggi, anche mediante la mobilità dell'utenza all'interno del patrimonio di edilizia residenziale.

Art 24

Anagrafe dei beneficiari di alloggi in proprietà

1. Le anagrafi di cui al precedente articolo 22, lettera a), punto 2, e lettera c) sono finalizzate ad evitare la duplicazione di agevolazioni pubbliche a favore del medesimo beneficiario, nonché a fornire allo Stato, alla Regione, ai Comuni una precisa conoscenza dei dati relativi alle caratteristiche, sia dei beneficiari, che delle agevolazioni concesse.

Art. 25

Enti operatori

1. La Giunta regionale stabilisce gli indirizzi operativi, gli strumenti e le modalità per la realizzazione dell'anagrafe regionale, sovrintende e coordina l'attività di rilevazione dei dati, provvede alla unificazione a livello regionale dei dati raccolti, alla loro elaborazione ed aggiornamento. A tale fine si avvale degli istituti di cui al successivo comma.

2. La rilevazione dei dati necessari per la formazione e l'aggiornamento dell'anagrafe degli assegnatari e censimento del patrimonio di cui al precedente articolo 22 lettera a) e c), viene effettuata dagli Istituti autonomi case popolari operanti nel territorio regionale, nei tempi e secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale.

3. L'anagrafe di cui ai precedenti articoli è messa a disposizione dei Comuni della Regione e degli Enti gestori.

Art. 26

Elenchi dei beneficiari dei mutui agevolati

1. Al fine dell'attuazione dell'anagrafe di cui al precedente articolo 22, lettera a), punto 3, la Giunta regionale provvede alla tenuta degli elenchi nominativi dei beneficiari dei mutui agevolati in ammortamento, nonché al loro aggiornamento. A tal fine la Giunta regionale provvede a richiedere ai beneficiari di agevolazioni pubbliche, concesse successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, le informazioni e la documentazione necessarie al perseguimento delle finalità di cui al precedente articolo 23.

Art. 27

Mancata presentazione della documentazione

1. Qualora gli assegnatari di edilizia sovvenzionata di cui al precedente articolo 22 non producano la documentazione richiesta dalla regione o dall'Ente da essa delegato per la realizzazione degli adempimenti di competenza, gli stessi incorrono nella decadenza dell'assegnazione.

Art. 28

Soggetti obbligati

1. Gli Enti proprietari e gestori di alloggi interessati dal censimento di cui al precedente articolo 22, nonché gli altri Enti pubblici e gli organi dell'amministrazione dello Stato, sono tenuti a fornire alla Regione e all'Ente da essa delegato le informazioni e la documentazione in loro possesso utili alla realizzazione dell'anagrafe. Agli stessi obblighi sono soggetti i soci di cooperative edilizie assegnatari in proprietà degli alloggi sociali o comunque beneficiari di contributi pubblici. In caso di inosservanza, l'assessore regionale al ramo nominerà un commissario ad acta con onere a carico del soggetto inadempiente.

Art. 29

**Copertura degli oneri e delle spese
di costituzione dell'anagrafe**

1. Alla copertura degli oneri derivanti dall'attuazione del presente titolo si provvede con i finanziamenti assegnati dal CER alla Regione, ai sensi della normativa di finanziamento di programmi di edilizia residenziale e pubblica.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 30

Occupazioni senza titolo

1. Il Sindaco, al di fuori dei casi previsti dal successivo articolo 33, dispone, con propria ordinanza il rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo.

2. Tale disposizione si applica anche nei confronti di chi fruisca di un alloggio ceduto illegalmente.

3. A tal fine l'Ente gestore diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio. Il provvedimento, che deve contenere un termine per il rilascio non superiore a 60 giorni, costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 474 del Codice di procedura civile, titolo esecutivo nei confronti dell'occupante senza titolo.

4. L'occupante senza titolo è tenuto al pagamento del canone di locazione, relativo al periodo dell'occupazione, corrispondente alla sua condizione reddituale annua, nonché al pagamento degli eventuali danni arrecati all'alloggio occupato, accertati dall'ente proprietario.

Art. 31

Diritto di partecipazione e rappresentanza

1. Gli Enti gestori del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica individuano i criteri e gli strumenti che garantiscono i diritti degli assegnatari, nonché la loro partecipazione alla gestione attraverso le loro rappresentanze riconosciute e ciò anche nel rispetto della legge 7 giugno 1990, n. 241.

2. Nel quadro delle finalità di cui al precedente comma, gli Enti gestori, dovranno nella loro autonomia, definire appositi protocolli di intesa con le rappresentanze sociali dell'utenza ove vengano definiti gli strumenti e le modalità per garantire il diritto alla partecipazione e alla rappresentanza, in uno con la definizione di una carta dei diritti e dei doveri degli assegnatari.

Art. 32

Norme transitorie

1. Ai bandi di concorso in via di espletamento alla data di entrata in vigore della presente legge, si applicherà la normativa vigente alla data della loro pubblicazione.

2. Vanno comunque osservate le norme di cui all'articolo 10 e seguenti della presente normativa.

3. Per quanto non previsto dalla presente legge si rinvia alle vigenti leggi norme in materia.

Art. 33

Norme finali - Occupazioni improprie

1. Per tutti gli alloggi che alla data del 31 dicembre 1994 risultassero occupati in mancanza dell'ordinanza del Sindaco, di cui all'articolo 11 della presente legge oppure occupati a seguito di provvedimento sindacale di requisizione o concessioni in uso, gli Enti gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi, previo accertamento ad opera della commissione di cui all'articolo 6 della presente legge, del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dall'articolo 2 della presente legge.

2. Ai fini degli accertamenti dei requisiti per la regolarizzazione dei contratti di locazione, si fa riferimento al limite di reddito previsto per la decadenza.

3. La regolarizzazione del rapporto locativo avviene alle condizioni già previste dal secondo comma lettere b) e e) dell'articolo 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Per il disposto di cui alla lettera b) i canoni arretrati da corrispondere agli enti gestori sono quelli previsti dalla normativa Edilizia Residenziale Pubblica applicabili in ragione delle condizioni reddituali annue dell'aspirante assegnatario. L'ente gestore, su richiesta dell'interessato, provvede alla rateizzazione delle somme dovute previo formale riconoscimento del debito da parte dello stesso.

4. Il legittimo assegnatario in possesso del decreto di assegnazione al quale non sia stato consegnato l'alloggio, in conseguenza dell'attuazione delle disposizioni previste dal precedente comma, ha precedenza nell'assegnazione degli alloggi popolari anche se non incluso nella graduatoria generale vigente ove sia in possesso dei requisiti previsti dalle leggi per l'assegnazione dell'alloggio.

5. Per tutte le ipotesi nelle quali il rapporto non sia regolarizzabile ai sensi del precedente comma 3 e per le occupazioni verificatesi successivamente alla data di cui al primo comma del presente articolo, continuano ad applicarsi le norme dell'articolo 26 - quarto comma - della legge 8 agosto 1977, n. 513.

6. Al fine di risolvere in tempi brevi l'emergenza casa, l'aliquota di riserva prevista dal primo comma dell'art. 13 della presente legge è innalzata nel limite massimo di un ulteriore 15% fino al 31 dicembre 1998.

7. La maggiorazione dell'aliquota di riserva di cui al comma precedente è destinata esclusivamente agli assegnatari di cui al precedente comma 4.

Art. 34

Abrogazione

1. Sono abrogate le norme regionali in contrasto con la presente legge.

Art. 35

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente, ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 127 della Costituzione, ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La presente Legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

2 luglio 1997

Rastrelli

Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO

ha apposto il visto

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

promulga

La seguente legge:

Art. 1

Canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è diretto a, compensare i costi di amministrazione, di gestione, di manutenzione, entro limiti stabiliti annualmente, dalla Regione, a norma del secondo comma dell'art 25 della legge 8 agosto 1997, n. 513, nonché a consentire il versamento al fondo per l'edilizia residenziale pubblica ex art. 13 della legge 5 agosto 1978, n. 457, dello 0,50 annuo del valore locativo ex art 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, del patrimonio gestito, con esclusione degli alloggi a canone sociale, ai fini del reinvestimento da destinare al recupero ed alla costruzione di alloggi.

2. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'Ente Gestore le spese sostenute per i servizi ad essi effettivamente prestati, tenendo conto degli stessi e dei criteri di ripartizione previsti dagli accordi che gli Enti gestori dovranno stipulare con il rappresentante degli assegnatari. Le spese da addebitare vanno riferite al complesso immobiliare interessato a ripartire nel rispetto delle tabelle millesimali di cui gli Enti gestori, nel caso in cui non ne siano forniti, devono dotarsi entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Nelle more della predisposizione delle tabelle millesimali, la ripartizione delle spese avviene in base al numero dei vani convenzionali.

3. I componenti del nucleo familiare, che concorrono alla formazione del reddito familiare, sono obbligati, in solido con l'assegnatario, a corrispondere, quanto dovuto all'Ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Art. 2

Determinazione del canone

1. Il canone degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - E.R.P. - fino alla revisione dei criteri direttivi per la loro determinazione a regime che emergeranno dalle nuove normative in materia di riforma degli I.A.C.P. con le modalità previste dalla presente legge, è determinato secondo il presente schema:

Condizione A:

reddito imponibile del nucleo familiare (quale somma dei redditi fiscalmente imponibili risultante dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti), non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante esclusivamente da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassintegrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali, assegno al coniuge separato o divorziato.

Canone A:

"Canone sociale" non superiore all'8% del reddito imponibile familiare, articolato nel modo seguente in relazione alla composizione del nucleo familiare, in ogni caso si applica un canone minimo pari a lire 5.000 per ciascuno dei vani convenzionali, il cui numero si determina trasformando la superficie dell'unità immobiliare di cui all'art. 13. Comma 1, lett. A della legge 27 luglio 1978, n. 392, in vani convenzionali di 14 mq.:

- | | |
|--|------|
| 1) Nucleo familiare da 1 a 5 persone = | 5% |
| 2) Nucleo familiare da 6 a 7 persone = | 4% |
| 3) Nucleo familiare oltre le 7 persone = | 3% |
| 4) Nucleo familiare da 1 a 2 persone ultrasessantenni con pensione minima INPS | = 3% |

Condizione B:

Rientrano in tale condizione tutti i nuclei familiari non compresi nella condizione A - così come stabilito dalla deliberazione C. I. P. E. del 13 marzo 1995 - il cui reddito convenzionale annuo complessivo risulti non superiore all'importo stabilito quale limite di reddito per la decadenza così come fissato dalla Regione.

Canone B:

"Canone di riferimento" determinato con le modalità previste dagli articoli da 12 a 24 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e con coefficienti previsti dai commi 8, 9, 10, 11, 12 e 13 di cui all'art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39. Il calcolo del canone di locazione è articolato in modo da assicurare, una progressiva continuità tra il reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare e l'incidenza del canone di riferimento. A tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito convenzionale e sono tenuti alla corresponsione dei canoni nella misura indicata dallo schema seguente che modifica quanto stabilito dall'articolo 4 della legge

regionale 15 novembre 1993, n. 39. Per reddito convenzionale si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare imputato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, con ulteriore riduzione di un milione per ogni altro componente del nucleo familiare in numero superiore a due e diverso dai figli a carico, fino a un massimo di sei milioni, così come previsto dalla lettera e), articolo 3, della deliberazione C.I.P.E. del 13 marzo 1995.

<i>Limiti di reddito Convenzionale</i>	<i>Canone di locazione calcolato in % sul canone di riferimento</i>
--	---

FASCIA 1 da reddito comunque superiore a quello previsto dalla condizione A, o percepito in dipendenza da prestazioni di lavoro autonomo o assimilato, ovvero in base ad un titolo diverso da quelli enunciati sotto la medesima condizione

A – fino a 12.000.000	= 50%
B – da 12.000.001 a 16.200.000	= 60%
C – da 16.200.001 a 21.000.000	= 65%
D – da 21.000.001 a 25.000.000	= 70%
E – da 25.000.001 a 29.000.000	= 75%

FASCIA 2 da 29.000.001 a 33.500.000 = 80%

FASCIA 3 da 33.500.001 al limite per la
decadenza = 90%

Condizione C:

reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo stabilito quale limite di reddito per la decadenza. Si intende come tale il limite di reddito convenzionale fissato per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, aumentato del 75% da calcolarsi secondo le modalità previste dalle norme regionali vigenti.

Canone C:

Il canone di locazione per i nuclei collocati nell'area di cui alla lettera C), è il seguente:

- dal limite di reddito per la decadenza fino al 10% in più di tale limite: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 10%;
- dall'11% al 20% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 20%;
- dal 21% al 30% in più del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 30%;
- dal 31%, ed oltre, del limite di reddito per la decadenza: equo canone calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, maggiorato del 50%.

2. Il canone di locazione ai sensi della predetta legge non deve, comunque, superare le seguenti percentuali d'incidenza sul reddito convenzionale del nucleo familiare:

FASCIA 1	A – 9% del reddito
	B – 10% del reddito
	C – 11% del reddito
	D – 12% del reddito
	E – 13% del reddito
FASCIA 2	14% del reddito
FASCIA 3	15% del reddito

3. I redditi convenzionali determinati nel comma 1 sono aggiornati ogni due anni dalla Giunta regionale in ragione del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dal secondo anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.

4. Ai fini dell'inclusione degli assegnatari di cui alle precedenti lettere B e C, nonché ai fini dell'applicazione delle diverse articolazioni dei canoni previsti per le suddette fasce, il reddito del nucleo familiare viene calcolato con le modalità previste al comma 1. I canoni così determinati si applicano dal 1° maggio 1997. Ai fini del calcolo del canone di locazione per alloggi realizzati con la tecnica di prefabbricazione pesante, il costo di costruzione di cui al punto 13 dell'art. 3 della legge regionale 15 novembre 1993, n. 39, è ridotto del 50%.

5. Il Consiglio regionale, decorsi dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sulla scorta dei dati forniti dagli Enti Gestori del patrimonio E.R.P., previo accertamento dei conti finali ditali gestioni, provvederà ad approvare il prospetto dimostrativo del raggiungimento del pareggio costi-ricavi di amministrazione, anche ai sensi del comma 8.6, ultimo inciso della deliberazione C.I.P.E. del 13 marzo 1995 e successive modificazioni, in un quadro di riforma degli enti stessi, nel rispetto dell'art. 1 della deliberazione C.I.P.E. del 20 dicembre 1996.

Art. 3

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dagli Enti gestori con periodicità almeno biennale.

2. L'assegnatario deve produrre su richiesta degli Enti gestori la documentazione necessaria entro il 30 giugno di ogni biennio successivo all'entrata in vigore della presente legge; qualora la documentazione non venga prodotta entro tale data, si applica la misura del canone prevista dall'art. 2, condizione C, a decorrere dal giorno successivo e sino al mese seguente all'eventuale tardiva produzione della documentazione.

3. Qualora, previa diffida, la suddetta documentazione risulti non ancora prodotta allo scadere del 180° giorno dalla data del 30 giugno, l'assegnatario incorre nella decadenza dell'assegnazione.

4. 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 nel quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale, con riguardo all'anno precedente, fatto salvo quanto previsto nel successivo comma 6.

5. 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, presentando copia della dichiarazione dei redditi e dichiarazione resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15. La collocazione nella fascia di reddito inferiore, al di fuori dei casi previsti dal successivo comma 6 è disposta dall'Ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio successivo all'accertamento della diminuzione del reddito.

6. Qualora l'assegnatario comprovi, però, una situazione reddituale inferiore a quella dichiarata e ciò a seguito di licenziamento, cassa integrazione, pensionamento, stato di disoccupazione, l'Ente gestore lo colloca nella fascia di reddito riferita alla nuova condizione reddituale dal mese successivo a quello in cui viene comunicata all'Ente la variazione, salvo conguaglio finale a seguito della presentazione dei redditi da comunicare all'Ente dopo la dichiarazione e dei relativi accertamenti che l'Ente può disporre a suo insindacabile giudizio.

7. Gli Enti gestori; quando si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile sono obbligati a trasmettere agli uffici finanziari, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione.

8. Nell'aggiornare la situazione reddituale dell'assegnatario l'Ente gestore si atterrà alle risultanze dei su indicati accertamenti, debitamente comunicati dagli uffici finanziari con decorrenza dallo scadere del termine di cui al secondo comma, salvo gli esiti di procedimenti contenziosi (giudiziali o amministrativi) promossi dall'assegnatario avverso gli atti in positivo emessi dai suindicati uffici.

9. La mancanza di reddito del nucleo familiare va dimostrata mediante certificato storico di disoccupazione dei componenti rilasciato dall'Ufficio provinciale del lavoro, nonché mediante dichiarazione resa dagli stessi ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Art. 4

Aggiornamento del canone

1. Il canone di locazione di cui alle lettere B e C dell'art 2 viene aggiornato annualmente dall'Ente gestore in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, sulla base del 75% dei prezzi fermo restando le disposizioni transitorie di cui al seguente comma 2, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.

2. Gli aumenti dei canoni di locazione determinati dall'applicazione della presente legge saranno graduati in misura uniforme nel limite del 50% annuo, nel corso del biennio successivo alla sua entrata in vigore.

Art. 5

Fondo di solidarietà

1. E' istituito il fondo di solidarietà, costituito dallo 0,50 del canone così come determinato dall'articolo 2, a cui gli Enti gestori possono attingere per risanare esigenze di inquilini gravemente disagiati, previo documentazione certa rilasciata dal Comune e dall'Azienda Sanitaria Locale. Solo in questi casi gli Enti gestori provvedono al risanamento delle morosità degli indigenti attingendo al fondo di solidarietà

Art. 6

Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità relativa a tre mensilità del canone, a qualsiasi titolo dovuto, è causa di risoluzione contrattuale.

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento dell'importo dovuto avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.

3. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario, qualora ne sia derivata 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 valere per più di sei mesi per ogni quadriennio. Alla fine di tale periodo, prorogabile di altri sei mesi in caso di comprovata dimostrazione di impossibilità all'adempimento, la morosità determinatasi va recuperata, ai sensi dell'art. 21 del D. P. R. 30 dicembre 1972, n. 1035, senza l'applicazione di interessi legali e indennità di mora.

5. Salvi giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge, per la morosità pregressa verificatasi anteriormente alla entrata in vigore della presente legge, l'Ente gestore concederà i rateizzi previsti dall'art. 21 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035, applicando gli interessi legali.

6. Nel caso di richiesta di rateizzo del debito pregresso da parte dell'assegnatario ai sensi del precedente comma, non possono essere richieste anticipazioni sull'ammontare della morosità senza il preventivo assenso del richiedente e ciò nell'ottica di favorire una più ampia possibilità di rientro delle morosità maturate.

7. rateizzo previsto dai commi precedenti si applica anche nei confronti dei soggetti richiedenti la regolarizzazione del rapporto locativo ai sensi della normativa regionale vigente.

8. Nel caso di mancato rispetto dei termini di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute si applica una indennità di mora pari al 6% oltre gli interessi legali.

Art. 7
Abrogazione

1. Sono abrogate le norme regionali in contrasto con la presente legge.

Art. 8
Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 127 della Costituzione ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

La presente Legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo, a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

14 agosto 1997

Rastrelli

LEGGE REGIONALE 17 ottobre 2000

Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti

ARTICOLO 1
Finalità e limiti d'applicazione

1. La presente legge, ispirata dall'obiettivo di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti, mira a promuovere il recupero abitativo di sottotetti, esistenti alla data della sua entrata in vigore.

2. Il Consiglio Comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge.

ARTICOLO 2
Nozione di sottotetto

1. Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura.

ARTICOLO 3
Condizioni per il recupero

1. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, alla data del 17 ottobre 2000, è ammesso qualora concorrano le seguenti condizioni:

a) l'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;

b) l'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente, deve essere stato preventivamente sanato ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47;

c) l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,40. Negli edifici siti al di sopra dei 600 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.

2. Ai fini del raggiungimento dell'altezza media, di cui alla lettera c) del comma 1, è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta dello stesso, a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell'edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti, di cui al decreto del Ministro Sanità datato 5 luglio 1975, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975.

ARTICOLO 4

Modalità d'intervento

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

2. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purché siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio.

ARTICOLO 5

Ristrutturazioni e contributi

1. Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) del comma 1 dell'articolo 31, della legge 5 agosto 1978 n. 457.

2. Gli interventi, di cui al comma 1, sono soggetti a concessione edilizia e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, di cui agli articoli 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.

ARTICOLO 6

Deroga a normative

1. Ferme restando le condizioni di cui al precedente articolo 4, il recupero abitativo dei sottotetti, esistenti alla data del 17 ottobre 2000, può essere realizzato anche in deroga alle prescrizioni delle leggi regionali 20 marzo 1982 n. 14, 20 marzo 1982 n. 17 e 27 giugno 1987 n. 35, dei piani territoriali urbanistici e paesistici, dei provvedimenti regionali in materia di parchi, con esclusione della zona A di cui all'articolo 22 della legge regionale 1 settembre 1993 n. 33, nonché degli strumenti urbanistici comunali vigenti o in itinere e dei Regolamenti Edilizi vigenti.

