

## **LEGGE REGIONALE 20 dicembre 1996, n. 96**

### **Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di**

### **locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.**

#### **PREMESSA**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 (Oggetto)**

1. Sulla base dei criteri stabiliti dal CIPE con deliberazione del 13 Marzo 1995, la presente legge disciplina l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di cui all'art. 2.

##### **Art. 2 (Alloggi soggetti alla disciplina regionale)**

1. La disciplina di cui alla presente legge si applica agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, e cioè a quelli in qualunque tempo acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato, da Enti Pubblici Territoriali, nonché dalle Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici Territoriali, nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da Enti Pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie della Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari.
2. Sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli alloggi:
  - a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
  - b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
  - c) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione.
3. Le norme di cui al Titolo III della presente legge si applicano altresì agli alloggi di servizio, e cioè a quelli per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.
4. La Giunta regionale, su proposta dell'Ente proprietario, può autorizzare l'esclusione dalla applicazione della presente legge degli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati successivamente alla sua entrata in vigore, se le loro caratteristiche o destinazione non si prestino alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.
5. Sono altresì soggetti alla disciplina della presente legge le case parcheggio ed i ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per i quali sono stati realizzati e sempre che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati.
6. Con appositi bandi speciali la Giunta regionale provvede a localizzare gli interventi destinati alla soluzione dei problemi abitativi di particolari categorie sociali, ai sensi dell'art. 4, primo comma, della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

#### **TITOLO I MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

### **Art. 3**

#### **(Bandi di concorso)**

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dai Comuni.
2. Due o più Comuni possono stabilire che l'ambito di efficacia della graduatoria ai fini dell'assegnazione e riassegnazione degli alloggi sia intercomunale. In tal caso i bandi di concorso indetti da ciascun Comune indicheranno anche gli altri comuni interessati; le assegnazioni avverranno in base ad una graduatoria unica predisposta dalla Commissione competente per l'ambito territoriale dei comuni interessati, secondo quanto stabilito dall'art. 8, primo comma, mediante integrazione, anche previo sorteggio, delle graduatorie definitive di ciascun Comune.
3. Tutti o parte dei comuni del circondario, ove costituito, possono convenzionarsi, ai sensi dell'art. 24 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni, recante "Riforma delle Autonomie locali", per la predisposizione dei bandi di concorso e per l'assegnazione successiva degli alloggi a seguito di graduatoria unica.
4. La Regione può disporre localizzazioni intercomunali; in tal caso le assegnazioni degli alloggi saranno effettuate dal Comune destinatario delle localizzazioni in base ad un'unica graduatoria, predisposta dalla Commissione di cui all'art. 8, con le modalità stabilite al secondo comma del presente articolo.
5. Alla predisposizione della graduatoria unica provvede la Commissione che ha formulato la graduatoria relativa al Comune dove sono localizzati gli alloggi da assegnare.
6. I bandi di concorso sono emanati, almeno quadriennalmente, alla data del 1 settembre.
7. I bandi di concorso, finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti, debbono essere pubblicati per almeno 30 giorni utili consecutivi all'albo pretorio del Comune e pubblicizzati mediante affissione di manifesti.
8. I Comuni devono assicurare la massima pubblicità dei bandi con le opportune forme, tra cui:
  - affissione di manifesti nelle sedi decentrate, nelle bacheche delle sedi centrali delle aziende con più di 100 dipendenti, nelle sedi delle ATER, degli enti pubblici e delle Unità sanitarie locali, nelle sedi dei sindacati dei lavoratori e delle associazioni dell'inquilinato;
  - pubblicazione di avviso sui quotidiani e divulgazione tramite giornali, radio di maggiore ascolto e diffusione locale, nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti;
  - trasmissione di copia del bando di concorso e della delibera di approvazione alla Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi competente per territorio;
  - trasmissione di copia del bando di concorso al Ministero degli esteri, per l'invio alle rappresentanze diplomatiche e consolari;
  - trasmissione del bando di concorso alle varie associazioni di invalidi e handicappati.
9. I Comuni, nell'ambito dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico, garantiscono, con l'apertura di appositi sportelli, un servizio di informazione sulle modalità di accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e alle altre provvidenze per la casa.

### **Art. 4**

#### **(Contenuto del bando di concorso)**

1. Il bando di concorso deve indicare in particolare:
  - a) i requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica prescritti dal successivo art. 5;
  - b) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;
  - c) il termine di 60 giorni per la presentazione della domanda;
  - d) i documenti da allegare alla domanda, con specifiche indicazioni per i lavoratori emigrati all'estero;
  - e) le modalità ed i tempi di aggiornamento della graduatoria iniziale.
2. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 60 giorni per i residenti nell'area europea, di 90 giorni per i residenti nei paesi extra europei.
3. La Giunta regionale delibera, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, gli schemi tipo di bando di concorso, compresi i bandi speciali di cui all'art. 17, ed il modulo tipo di domanda, la cui utilizzazione è obbligatoria per tutti i Comuni.

## **Art. 5**

### **(Requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica)**

1. Per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione é richiesto il possesso dei requisiti stabiliti nella Tabella A allegata alla presente legge.
2. Agli effetti della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.
3. Hanno diritto a partecipare al bando di concorso anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia instaurata e duri stabilmente da almeno due anni alla data del bando e sia dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del richiedente, sia da parte dei conviventi.
4. La disposizione di cui al comma 2 non si applica ai figli conviventi coniugati ovvero alle nuove coppie formatesi prima della consegna degli alloggi, che partecipano in modo autonomo al bando.
5. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), e), g), h) della Tabella A, da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di pubblicazione del bando nonché al momento dell'assegnazione e debbono sempre permanere in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 per il requisito relativo al reddito.
6. Particolari requisiti aggiuntivi a quelli previsti nella Tabella A possono essere stabiliti in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero in relazione a peculiari esigenze locali. Per tali interventi, i provvedimenti regionali di localizzazione potranno prevedere requisiti integrativi rispondenti alle finalità programmatiche con riferimento anche alla eventuale anzianità di residenza.
7. Le modificazioni della Tabella A sono approvate con deliberazione del Consiglio regionale. Il limite di reddito di cui alla lettera f) della Tabella A é aggiornato ogni biennio con deliberazione del Consiglio regionale sulla base delle indicazioni del CIPE o, in mancanza, sulla base della valutazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.

## **Art. 6**

### **(Presentazione delle domande)**

1. La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune e da presentarsi al Comune di residenza o al Comune dove si svolge l'attività lavorativa, nei termini indicati dal bando, deve indicare:
  - a) la cittadinanza nonché la residenza del richiedente ed il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
  - b) la composizione del nucleo familiare determinata ai sensi dell'art. 5, secondo comma, o ai sensi dell'art. 5, terzo comma, con i dati anagrafici, di lavoro e di reddito di ciascun componente;
  - c) il reddito complessivo del nucleo familiare di cui al precedente punto b);
  - d) l'ubicazione, la consistenza ed il proprietario dell'alloggio occupato;
  - e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione di punteggi e della formazione della graduatoria;
  - f) il luogo in cui dovranno farsi al richiedente tutte le comunicazioni relative al concorso.
2. Il richiedente può ricorrere all'autocertificazione dei requisiti richiesti dalla Tabella A.
3. La dichiarazione mendace é punita ai sensi della legge penale.

## **Art. 7**

### **(Istruttoria delle domande)**

1. Il Comune ha indetto il bando, o il Comune o i Comuni del Circondario, secondo quanto disposto a tal fine dalla convenzione di cui all'art. 3, terzo comma, procedono alla istruttoria delle domande dei concorrenti, provvedendo alla attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda.
2. Il Comune, qualora riscontri che il reddito di cui alla lettera f) della Tabella A, dichiarato ai fini fiscali, sia inferiore a quello fondatamente attribuibile al concorrente ed ai componenti il suo nucleo familiare, effettua, anche sulla base delle informazioni fornite dal Consiglio Tributario e dagli Uffici Finanziari dello Stato, gli opportuni accertamenti e ne dà comunicazione dettagliata alla Commissione di cui all'articolo 8.

3. Le domande con i rispettivi punteggi provvisoriamente attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, a cura del responsabile del procedimento, entro 60 giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando per la presentazione delle domande, alla Commissione di cui all'art. 8 per la formazione della graduatoria.
4. Il termine suddetto é aumentato a 90 giorni per bandi di concorso relativi ad ambiti territoriali con popolazione residente superiore a 150 mila abitanti.
5. I Presidenti delle Commissioni di cui all'art. 8, inviano entro il 31 dicembre di ogni anno al Presidente della Giunta Regionale una relazione sullo stato di funzionamento di tali organi e sul rispetto dei tempi previsti dal presente articolo e dall'art. 10.

## **Art. 8**

### **(Commissioni per la formazione della graduatoria)**

1. La graduatoria di assegnazione degli alloggi é formata:
  - dalla Commissione provinciale, collocata presso ogni Amministrazione provinciale, per i comuni di ambito provinciale;
  - dalla Commissione di area metropolitana, collocata presso la città metropolitana, qualora costituita, per i comuni dell'area medesima;
  - dalla Commissione circondariale per i comuni appartenenti ai circondari, ove costituiti, collocata presso uno dei comuni del circondario, individuato in accordo tra i medesimi.
2. In sede di accordi per la formazione di un unico bando di concorso e/o per una graduatoria unica di assegnazione tra due o più comuni non appartenenti allo stesso ambito territoriale metropolitano, provinciale o circondariale, dovrà essere individuata la Commissione cui affidare il compito di predisporre la graduatoria unica.
3. Le Commissioni provinciali, di area metropolitana e circondariali sono nominate con decreto del Presidente della Giunta regionale.
4. La Commissione é composta da:
  - a) un magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di Presidente, designato dal Presidente della Corte di Appello o del T.A.R.;
  - b) il Presidente della Provincia o suo delegato per le commissioni nominate presso le amministrazioni provinciali, il sindaco metropolitano o suo delegato per la commissione metropolitana;
  - c) un rappresentante designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti e tre rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello regionale;
  - d) un rappresentante degli Enti Gestori del patrimonio pubblico o suo delegato;
  - e) tre rappresentanti del comune nel quale si trovano gli alloggi da assegnare, designati in modo che sia assicurata la presenza della minoranza.
5. La Commissione é regolarmente costituita quando siano nominati almeno 5 componenti, oltre al Presidente. Il Vice Presidente viene eletto dai soli componenti fissi della Commissione e tra di loro.
6. Per la validità delle deliberazioni é necessaria la presenza della metà più uno dei componenti in carica della commissione.

In caso di parità di voti prevale quello del presidente della seduta.
7. Il Presidente e gli altri componenti le Commissioni decadono con lo scadere della legislatura durante la quale sono stati nominati e possono essere riconfermati solo per il successivo quinquennio.
8. La Commissione provinciale o metropolitana si avvale di un Ufficio di Segreteria composto da almeno tre componenti, fra cui il Segretario, il quale é scelto, sentiti i Comuni, con deliberazione dell'Amministrazione provinciale o della città metropolitana, fra il personale con qualifica non inferiore a quella di funzionario, in servizio presso la Provincia o la città metropolitana, i Comuni e l'ATER interessati. Il dipendente individuato ai sensi del presente comma é assegnato alla segreteria della Commissione, previo comando da parte dell'Ente di appartenenza se scelto fra il personale dei Comuni e dell'ATER. La Commissione circondariale si avvale di un ufficio di segreteria composto da almeno tre componenti, tra cui il segretario, individuati, in accordo tra i comuni del circondario, tra i dipendenti dei comuni o dell'Ater interessato, previ, ove occorrono, gli opportuni comandi presso il comune sede della commissione.
9. Alla spesa per il funzionamento della Commissione provinciale e della Segreteria provvede l'Amministrazione Provinciale, la quale cura la successiva ripartizione e riscossione degli oneri sostenuti, a carico dei Comuni direttamente interessati dalle graduatorie approvate dalla Commissione proporzionalmente al numero degli abitanti risultanti dall'ultimo censimento; alle spese di funzionamento

della Commissione metropolitana provvede la città metropolitana, la quale cura la ripartizione e riscossione degli oneri sostenuti a carico dei comuni direttamente interessati alle graduatorie approvate, proporzionalmente al numero degli abitanti; le spese di gestione della Commissione circondariale sono sostenute dai Comuni del circondario in misura proporzionale al numero degli abitanti risultanti dall'ultimo censimento.

10. Ai componenti delle Commissioni è corrisposto un gettone di presenze nonché il rimborso delle spese di viaggio nella misura stabilita per i componenti del Consiglio provinciale. La spesa prevista è assunta a carico della Regione; la liquidazione delle indennità è fatta trimestralmente dalla Giunta regionale sulla base di appositi prospetti sottoscritti dal Presidente e dal segretario della Commissione.

## **Art. 9**

### **(Punteggi di selezione delle domande)**

1. Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi e criteri di priorità. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni oggettive e soggettive del richiedente e del suo nucleo familiare. I criteri di priorità sono stabiliti in relazione alla gravità del bisogno abitativo.
2. Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi e le categorie speciali per le quali si prevedono riserve di alloggi sono individuate dall'allegata Tabella B.
3. Dopo la formulazione della graduatoria definitiva il Presidente della Commissione trasmette l'elenco dei casi in cui sia stato attribuito il punteggio di cui alla tabella B punti b- 1.1. (alloggio impropriamente adibito ad abitazione) e punto b- 4.1. (assoluta antigienicità dell'alloggio), al Comune competente per territorio ed al Prefetto della Provincia, per i provvedimenti di competenza di cui all'art. 54 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.
4. Gli appartenenti ai gruppi sociali individuati nella Tabella B ai punti a-2 (richiedente che abbia superato il 65.mo anno di età alla pubblicazione del bando nelle condizioni previste al detto punto della Tabella B), e a-3 (famiglia con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data di pubblicazione del bando e famiglia la cui costituzione è prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data, in possesso degli ulteriori requisiti specificati al punto a-3), oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, dovranno essere collocati di ufficio in una graduatoria speciale con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, al fine della più agevole individuazione dei beneficiari della quota di alloggi riservati di superficie non superiore a mq. 45.
5. A favore delle categorie di cui al comma 4 è riservata una aliquota dell'80% di tutti gli alloggi di superficie non superiore a 45 mq. da assegnare, fermo restando l'obbligo di garantire agli anziani una percentuale non inferiore al 70% degli alloggi riservati; detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui all'art. 17.
6. Gli alloggi prioritariamente destinati alle categorie speciali di cui al comma 4 non assegnati alle suddette categorie, vengono assegnati secondo la graduatoria generale.
7. Nell'ambito dei provvedimenti regionali di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata sono determinate le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario delle domande delle categorie sociali di cui al comma 4.
8. Di norma, ogni quattro anni, il Consiglio regionale provvede, con propria deliberazione, a confermare o modificare le condizioni e i punteggi disciplinati dalla allegata Tabella B.

## **Art. 10**

### **(Formazione della graduatoria)**

1. Entro 45 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso trasmessi dal Comune, la Commissione di cui all'art. 8 forma la graduatoria provvisoria.
2. Entro 15 giorni dalla sua formazione, la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché dei modi e dei termini per la opposizione, è pubblicata per 30 giorni consecutivi, negli albi pretori dei Comuni, i quali assicurano le più opportune forme di informazione.
3. Ai lavoratori emigrati all'estero è data la notizia della avvenuta pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita a mezzo raccomandata.
4. Entro 45 giorni dalla data di inizio della pubblicazione della graduatoria e, per i lavoratori emigrati all'estero, dall'invio a mezzo raccomandata della comunicazioni di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizioni alla Commissione, che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti oppure

allegati al ricorso, entro 30 giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione dell'opposizione. Sono valutabili i documenti pervenuti entro i termini del ricorso purché relativi a condizioni soggettive o oggettive possedute alla data di pubblicazione del bando e dichiarate nella domanda. È altresì valutabile il provvedimento esecutivo di sfratto, intervenuto dopo la presentazione della domanda e prima della decorrenza del termine stabilito per il ricorso.

5. Entro 180 giorni dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso trasmessi dal Comune, la Commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio.
6. Se il termine di cui al quinto comma non è rispettato, la competenza all'approvazione della graduatoria è trasferita al Presidente della Commissione, il quale provvede nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine.
7. La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.
8. Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva che, a tali effetti, conserva la sua efficacia per due anni e comunque fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dall'art. 12 della presente legge.
9. La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di nuova costruzione e di risulta purché a norma di legge, se ristrutturati, o con precisa convenzione sulle spese da sostenere, stipulata tra l'ente proprietario e l'assegnatario, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 19 e 22.

#### **Art. 11**

##### **(Accertamento del reddito)**

1. Ai fini della valutazione del possesso da parte del richiedente del requisito del reddito, di cui alla lettera f) della Tabella A, nonché della relativa determinazione, la Commissione, nel caso di inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione fiscale ovvero in caso di mancanza della dichiarazione medesima, provvede alla eventuale formale audizione del soggetto interessato, richiede atto notorio giurato del richiedente relativo ai propri redditi e provvede alla obbligatoria segnalazione agli uffici finanziari dello Stato, suffragata dagli elementi comunicati dal Comune ai sensi del precedente art. 7.
2. Qualora entro 30 giorni gli uffici finanziari non abbiano comunicato i dati richiesti, il richiedente è collocato in graduatoria tenendo conto anche del punteggio corrispondente al reddito dichiarato. Nel caso in cui accertamenti sfavorevoli al richiedente pervengano successivamente alla graduatoria definitiva, la stessa verrà modificata in conseguenza e si procederà all'eventuale annullamento dell'assegnazione.

#### **Art. 12**

##### **(Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)**

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti nei successivi commi.
2. Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate almeno biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi, da emanare il 1 settembre dell'anno di riferimento e indetti con le modalità di cui all'art. 4, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti alla assegnazione, sia coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.
3. Decorsi quattro anni dalla data di pubblicazione del bando, generale o integrativo, al quale ha partecipato, il richiedente è tenuto, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria, a confermare la domanda, a fronte del bando immediatamente successivo, con le procedure e le modalità dallo stesso previste.
4. È facoltà del Comune, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento delle graduatorie mediante bandi integrativi annuali o infrannuali.
5. Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione della graduatoria provvisoria e definitiva valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

#### **Art. 13**

##### **(Assegnazione degli alloggi)**

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi agli aventi diritto, in base alla graduatoria definitiva, e tenendo conto della superficie di ciascun alloggio in relazione alla consistenza, a quel momento, del nucleo familiare dell'assegnatario, é disposta con provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente.
2. Ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge é tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi disponibili, entro otto giorni dalla riscontrata disponibilità.
3. Non possono comunque essere assegnati alloggi la cui superficie abitabile, così come definita dalla lettera c) della Tabella A, sia superiore ai seguenti standard abitativi, aumentati del 20% per spazi accessori e di servizio:
  - a) 45 mq. per nuclei di 1 o 2 persone;
  - b) 65 mq. per nuclei di 3 persone;
  - c) 95 mq. per nuclei di 4 persone ed oltre.
4. Ove esistano alloggi di superficie superiore a mq. 95, questi spettano in ogni caso a nuclei familiari composti da 6 persone ed oltre. La deroga ai limiti di cui al presente articolo é ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standards abitativi indicati. La deroga é altresì ammessa qualora accertate gravi esigenze dei nuclei familiari richiedenti e le caratteristiche degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio, non consentano, a giudizio del Sindaco, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più gravi connotazioni di bisogno.
5. Salvo particolari situazioni, da motivare, non possono essere assegnati alloggi di dimensioni tali da originare situazioni di grave sovraffollamento, con oltre 2 persone a vano utile, come definito nella Tab. B.
6. In sede di assegnazione degli alloggi deve essere accertata la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione, secondo quanto disposto dall'art. 14.
7. I Comuni e gli Enti proprietari o gestori degli alloggi possono svolgere in ogni momento accertamenti, volti a verificare la sussistenza dei requisiti. Inoltre, ove risulti che l'assegnazione é stata conseguita in contrasto con le norme vigenti al tempo dell'assegnazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 33.
8. Il Sindaco comunica alla Commissione di cui all'art. 8 i nominativi dei nuovi assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. La Commissione provvede d'ufficio alla cancellazione degli stessi dalla graduatoria. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

#### **Art. 14**

##### **(Verifica in sede di assegnazione degli alloggi)**

1. Prima di provvedere all'assegnazione, il Sindaco verifica la permanenza dei requisiti di cui alla Tabella A. Per il requisito reddituale si applica il limite vigente al momento della verifica.
2. Eventuale mutamento delle condizioni soggettive ed oggettive dei richiedenti, fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, sempre ché permangono i requisiti, eccezione fatta per il punteggio relativo alla situazione di grave disagio abitativo di cui alla lett. b1, b2 e b4 della Tabella B. Ove si accerti la mancanza di alcuni dei requisiti o la presenza di una sistemazione abitativa non riconducibile alle condizioni di cui alle lettere b1, b2 e b4 della Tabella B, il Sindaco trasmette la documentazione alla Commissione di cui all'art. 8, la quale, nei venti giorni successivi, procede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria, dandone comunicazione all'interessato, o alla cancellazione dei punteggi relativi alle mutate condizioni oggettive relative alla nuova sistemazione abitativa. In tal caso la Commissione procederà alle corrispondenti modifiche alla graduatoria, previa effettuazione di nuovo sorteggio, se necessario, tra i richiedenti in condizioni di parità di punteggio.

#### **Art. 15**

##### **(Scelta e consegna degli alloggi)**

1. Esauriti gli adempimenti di cui all'art. 14 il Sindaco comunica l'atto di assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata, ed all'Ente Gestore degli alloggi.
2. La scelta degli alloggi, da effettuarsi soltanto nell'ambito di quelli la cui superficie utile abitabile corrisponde alle classi di nucleo familiare, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 3, é compiuta dagli assegnatari, o da persona da essi delegata, secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria.

3. In caso di mancanza di presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. Ai nuclei familiari con presenza di soggetti, ai quali sia stato riconosciuto il punteggio di cui alla lett. a-4 e a4bis della Tab. B, collocati utilmente in graduatoria, deve essere garantita la priorità di scelta, nel rispetto di quanto stabilito al comma precedente, degli alloggi collocati al piano terreno, nonché degli alloggi realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto disposto dall'art. 17 del DPR 27 aprile 1978, n. 384 e dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13.
5. Gli assegnatari possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi.
6. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Sindaco pronuncia la decadenza dell'assegnazione, con esclusione dalla graduatoria, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.
7. In caso di rinuncia giustificata dal Sindaco, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati, o comunque si rendano disponibili.
8. L'Ente Gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal Sindaco, provvede alla convocazione con lettera raccomandata dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.
9. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal Sindaco a seguito di motivata istanza.
10. L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione, applicabile anche nel caso in cui sia effettivamente andata a risiedere nell'alloggio solo una parte del nucleo familiare assegnatario, salvo giustificati motivi intervenuti successivamente all'assegnazione.
11. La dichiarazione di decadenza, previa comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata del fatto che può giustificarla, con la fissazione di un termine non superiore a quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte o di documenti, è pronunciata dal Sindaco con propria ordinanza secondo le modalità previste dagli artt. 33 e 35 e sentito il parere della Commissione di cui all'art. 8, e comporta la risoluzione di diritto del contratto.
12. Una volta emanato il provvedimento in questione, la Commissione provvede ad escludere dalla graduatoria l'interessato.
13. I termini suindicati sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.
14. Il provvedimento del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sessanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio, e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
15. Qualora entro sei mesi dalla data di comunicazione l'Ente Gestore di cui al secondo comma dell'art. 13, l'Ente Gestore stesso non sia stato messo dal Comune nella condizione di consegnare l'alloggio, verrà contabilizzata a carico del Comune, un'indennità calcolata ai sensi di commi 2, 3 e 4 dell'art. 25.

## **Art. 16**

### **(Contratto di locazione)**

1. I contratti di locazione degli alloggi disciplinati dalla presente legge dovranno essere predisposti in conformità al contratto tipo approvato dalla Giunta regionale entro 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.
2. Il rispetto delle norme di legge, di contratto e di regolamento, secondo quanto disposto all'art. 31, comma 2, è un obbligo per l'assegnatario, la cui violazione, previa diffida dell'Ente Gestore, comporta l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, comma 2, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità, il procedimento di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento.

## **Art. 17**

### **(Riserve di alloggi per emergenza abitativa)**

1. Ogni anno, il Consiglio regionale può riservare, su richiesta dei Comuni interessati, un'aliquota non superiore al 40% degli alloggi da assegnare annualmente, per ciascun ambito territoriale, a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla presente legge, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, quali:
  - a) sfratti esecutivi non prorogabili inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica;
  - b) sgombero di unità abitative di proprietà pubblica o per pubbliche finalità;
  - c) pubbliche calamità;



- d) trasferimento, per motivi di servizio, di appartenenti alle forze dell'ordine o alle forze armate;
  - e) profughi;
  - f) richiesta di alloggio adeguato per il ricongiungimento familiare da parte di cittadini di Stati non aderenti all'Unione Europea, aventi i requisiti previsti dall'allegata Tabella A.
2. I destinatari della riserva di cui alle lettere a) ed e) del primo comma, oltre ad essere iscritti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in una graduatoria speciale, al fine della più agevole individuazione dei beneficiari delle quote di alloggi riservati.
  3. Gli assegnatari degli alloggi riservati alle categorie di cui alle lettere b) e c) del primo comma del presente articolo, sono individuati dal Consiglio Comunale mediante un apposito elenco che verrà trasmesso alla Commissione di cui all'art. 8 per la verifica del possesso dei requisiti obbligatori prescritti dall'art. 5.
  4. Gli assegnatari degli alloggi riservati alle categorie di cui alla lettera d) del comma 1 del presente articolo, sono individuati mediante bando speciale riservato agli appartenenti alle forze dell'ordine ed alle forze armate trasferiti, da emanare con le procedure di cui alla presente legge, ed attraverso la formulazione da parte della Commissione di cui all'art. 8, di un'apposita graduatoria speciale.
  5. Gli assegnatari degli alloggi riservati alle categorie di cui alla lettera f) del comma 1 del presente articolo, sono individuati mediante bando speciale, da emanare con le procedure di cui alla presente legge, ed attraverso la formulazione, da parte della Commissione di cui all'art. 8, di un'apposita graduatoria speciale.
  6. Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica, deve possedere i requisiti richiesti per la permanenza nell'alloggio.
  7. Sono ammesse sistemazioni provvisorie in alloggi pubblici, per un periodo massimo di due anni, rinnovabili una sola volta, a favore delle categorie di cui alle lettere b), c), d) e) f) che non abbiano i requisiti obbligatori prescritti dall'art. 5.
  8. Fatti salvi i programmi di edilizia extra-ospedaliera e di residenze sociali previste dal PRS, i Comuni possono destinare, previa autorizzazione della Giunta regionale, nell'ambito della riserva di cui al comma 1, una quota non superiore al 5% di alloggi di edilizia residenziale pubblica al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di intervento socio- terapeutico o assistenziale, se in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi di erp. Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento del Comune.
  9. Gli alloggi di cui al comma 8 vengono utilizzati per le finalità ivi previste per tutto il periodo in cui perdurino le esigenze che ne hanno determinato la loro speciale destinazione. Ogni due anni il Comune effettua le opportune verifiche e ne comunica l'esito alla Giunta regionale ai fini della conferma, revoca o modifica dell'autorizzazione.
  10. Nel caso in cui gli alloggi di cui al comma 8 non siano di proprietà comunale, una convenzione stipulata dal Comune con l'ente proprietario determina le modalità di utilizzazione e di manutenzione, la durata e il canone di locazione da corrispondere, calcolato ai sensi della presente legge.

## **Art. 18** **(Variazioni nel nucleo familiare)**

1. Successivamente alla consegna dell'alloggio, ogni variazione del nucleo familiare deve essere tempestivamente segnalata all'Ente Gestore il quale deve verificare che tale variazione non sia volta a conseguire indebiti benefici.
2. Per esigenze di assistenza o altri seri motivi familiari, l'assegnatario, su autorizzazione preventiva dell'Ente proprietario, ha la facoltà di ospitare terze persone, per un periodo non superiore a due anni, rinnovabile per altri due anni. Se l'ospitalità si protrae oltre tali termini, l'assegnatario é tenuto a corrispondere all'Ente gestore una indennità pari al 25% del canone di locazione in essere.
3. Tale ospitalità temporanea non comporta inserimento nel nucleo familiare ad alcun titolo e conseguentemente non ingenera alcun diritto al subentro nell'assegnazione.
4. In caso di decesso del richiedente o dell'assegnatario subentrano, rispettivamente nella domanda o nell'assegnazione, i componenti del nucleo familiare alla data del decesso.
5. La disposizione del quarto comma si applica anche nel caso di abbandono del nucleo familiare da parte del richiedente o dell'assegnatario, salva la verifica che l'abbandono non sia finalizzato al conseguimento di indebiti benefici e ferma l'applicazione del comma 7 per i casi ivi previsti.
6. Il subentro avviene secondo l'ordine di cui al comma 2 dell'art. 5, con eventuale cointestazione in caso di soggetti di uguale grado. Per i requisiti temporali di convivenza, con riferimento alla data del decesso, si applicano i seguenti termini:

- 1 anno per i figli;
  - 3 anni per gli altri soggetti di cui l'art. 5, comma 2, fatta eccezione per i componenti la coppia.
7. In caso di separazione dei coniugi, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili del medesimo, o di separazione del convivente more uxorio, dimostrata nelle forme di legge, l'Ente Gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.
  8. Al momento della voltura del contratto, l'Ente Gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.
  9. Ogni abuso delle facoltà consentite agli assegnatari ai sensi del presente articolo é sanzionato a norma degli artt. 34-35.

## **TITOLO II**

### **NORME PER LA MOBILITÀ NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

#### **Art. 19** **(Programma di mobilità)**

1. Al fine della eliminazione delle condizioni di sotto- utilizzazione e sovraffollamento degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, i Comuni predispongono biennialmente il programma di mobilità dell'utenza da effettuarsi attraverso il cambio degli alloggi assegnati, mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di un'aliquota stabilita dai Comuni interessati fino ad un massimo del 25% di quelli di nuova costruzione. Trascorsi tre mesi, gli alloggi non utilizzati a tal fine saranno assegnati sulla base della graduatoria generale.
2. Per la formazione del programma di mobilità gli Enti Gestori verificano, anche sulla base dei dati dell'anagrafe del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica lo stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente legge, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo classi di gravità stabilite in relazione alla composizione e alle caratteristiche socio-economiche dei nuclei familiari. Gli Enti Gestori possono proporre cambi di alloggio direttamente alla Commissione di cui all'art. 21.
3. Per la individuazione delle situazioni di disagio abitativo di carattere sociale e per la formazione della graduatoria di cui all'articolo 21, i Comuni, in ambito circondariale se aderenti alle convenzioni di cui all'art. 3, comma 2, o singolarmente, pubblicheranno biennialmente un bando di concorso riservato agli assegnatari di E.R.P., secondo lo schema unico predisposto dalla Giunta regionale con propria deliberazione entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, tenuto conto in particolare:
  - a) della idoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di soggetti di cui alla Tabella B, punto a-4 e a-4bis, o di persone comunque affette da gravi disturbi di natura motoria;
  - b) della situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo regionale;
  - c) della necessità di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura e di assistenza;
  - d) dello stato di conservazione individuando le spese necessarie per la messa a norma e per l'adeguamento degli standards igienico-sanitari ed eventualmente stabilendo con una convenzione tra assegnatario ed ente proprietario l'anticipo delle spese per tali lavori e la restituzione delle somme anticipate in conto canoni di locazione.

#### **Art. 20** **(Domande di mobilità)**

1. Gli assegnatari interessati al programma di mobilità possono presentare domanda per il bando del Comune di residenza o di quello in cui prestano l'attività lavorativa, indicando, oltre i motivi del cambio dell'alloggio, l'eventuale zona di preferenza.
2. Gli Enti Gestori forniranno, a richiesta della Commissione per la mobilità di cui all'art. 21, le notizie in loro possesso circa la situazione abitativa dei richiedenti e circa lo stato di conservazione e il tipo di impianti igienico-sanitari dell'alloggio.

## **Art. 21**

### **(Commissione per la mobilità)**

1. Presso ogni Comune é costituita una Commissione per la mobilità presieduta dal Sindaco, o suo delegato, e composta:
  - da 3 rappresentanti del Comune di cui uno in rappresentanza delle minoranze;
  - da 1 rappresentante dell'ATER;
  - da 3 rappresentanti designati dalle organizzazioni sindacali dell'utenza.
2. La Commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio sulla base delle domande, nonché la graduatoria degli assegnatari che detengono alloggi sottoutilizzati, anche sulla base delle segnalazioni degli Enti Gestori ai sensi dell'art. 19.
3. La Commissione approva il regolamento per il proprio funzionamento.
4. Gli oneri per il funzionamento della Commissione sono a carico del Comune.

## **Art. 22**

### **(Gestione della mobilità)**

1. La gestione della mobilità di cui al presente titolo é affidata al Comune, il quale assume indirizzi da verificare periodicamente, conformi ai seguenti criteri di massima:
  - a) dovrà essere favorita la scelta della zona, località o quartiere di residenza da parte dell'assegnatario, garantendosi comunque il mantenimento di adeguate condizioni abitative;
  - b) dovrà essere data priorità alle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute; sarà altresì concessa priorità di cambi di alloggi degli anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli minimi;
  - c) non potrà essere concesso il cambio di alloggio agli assegnatari che abbiano perduto i requisiti di cui alla Tabella A, fatta eccezione per quello di cui alla lett. f), né a coloro che permangano inadempienti alle norme contrattuali.
2. In caso di rifiuto da parte dell'assegnatario di trasferirsi in altro alloggio idoneo, a seguito di provvedimento di mobilità adottato nei modi previsti dal presente titolo, gli Enti Gestori delibereranno la revoca dell'eventuale riduzione del canone goduta dall'assegnatario, e l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, comma 3.
3. É comunque nei poteri del Sindaco, in caso di grave sottoutilizzazione, con riferimento alla situazione abitativa esistente nel Comune, fare eseguire coattivamente il provvedimento di mobilità, ovvero di dichiarare decaduto l'assegnatario inottemperante. La norma di cui al presente comma non si applica ai nuclei familiari al cui interno figurino anziani ultrasessantacinquenni, soggetti di cui alla Tabella B punti a-4 e a-4bis e minori di 14 anni.
4. Sono in ogni caso eseguibili, anche coattivamente, i provvedimenti di mobilità resi necessari a seguito di interventi di ristrutturazione o recupero.

## **TITOLO III**

### **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI**

## **Art. 23**

### **(Utilizzazione del canone di locazione)**

1. Il canone di locazione degli alloggi indicati all'art. 2 é diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione degli Enti Gestori, nonché a consentire i versamenti:
  - a) al fondo sociale regionale di cui all'art. 29 delle quote previste dal comma 3 dell'art. 29 medesimo e dal comma 2 dell'art. 39;
  - b) al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 della Legge 5 Agosto 1978 n. 457, dello 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, esclusi gli alloggi non ricompresi nella gestione speciale di cui all'[art. 10 del DPR 30 Dicembre 1972, n. 1036](#) e quelli a canone sociale di cui al

successivo art. 25, al netto delle rate dei mutui accesi per la realizzazione e risanamento degli alloggi per l'edilizia residenziale pubblica.

2. Eventuali residui di gettito da canoni rispetto alle destinazioni di cui al comma 1 sono destinate alle finalità di cui all'art. 25 della [L. 8.8.1977 n. 513](#). A tal fine gli Enti Gestori proporranno alla Regione, entro 60 giorni dall'approvazione dei Bilanci Consuntivi, programmi di reinvestimento.
3. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all'Ente Gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'Ente in relazione al costo dei medesimi e secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali, ciascuno di mq. 14.

#### **Art. 24**

##### **(Elementi per la determinazione del canone)**

1. Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli i canoni di locazione sono determinati facendo particolare riferimento alla situazione economica ed ai requisiti soggettivi dei componenti i nuclei familiari stessi e tenendo conto delle caratteristiche oggettive dell'alloggio.
2. A tal fine sono individuati i seguenti tipi di canoni per i soggetti di cui ai successivi artt. 25, 26 e 27:
  - 1) Canone sociale;
  - 2) Canone protetto;
  - 3) Canone massimo.
3. Eventuali indennità diverse dal canone di locazione non possono comunque essere inferiori all'importo calcolato ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 25.

#### **Art. 25**

##### **(Canone sociale. Determinazione)**

1. I nuclei familiari con reddito imponibile complessivo 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 e assegno del coniuge separato o divorziato, corrispondono un canone sociale pari al 7% del reddito suddetto, calcolato con applicazione delle sole riduzioni per carico di famiglia di cui all'allegata Tabella A lett. f).
2. Il canone di cui al primo comma non può essere superiore all'importo risultante dal prodotto del costo convenzionale a mq. moltiplicato per la superficie dell'alloggio calcolata ai sensi dell'art. 13 della L. 27 luglio 1978, n. 392.
3. Il costo convenzionale di cui al comma 2 è calcolato moltiplicando l'importo di L. 5.000 per i coefficienti di cui agli artt. 17, 18, 19 e 21 della L. 392/78 anzidetta. Il coefficiente di degrado di cui al comma 4 dell'art. 18 della legge 392/78 è determinato nello 0,60 anziché nello 0,90 per edifici ultimati anteriormente al 1956. A tal fine:
  - a) i Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui alla lett. f) dell'art. 17 della legge 392/78;
  - b) gli Enti Gestori, con riferimento alle condizioni oggettive degli alloggi, applicando agli stessi i coefficienti di cui all'art. 21 della L. 392/78. Agli alloggi non dotati dell'impianto di riscaldamento non può comunque essere applicato un coefficiente superiore a quello di cui alla lettera b) primo comma dello stesso articolo 21.

L'attribuzione agli alloggi dei coefficienti anzidetti potrà essere successivamente variata, a seguito di richiesta e conseguente confronto con i rappresentanti sindacali delegati dalla maggioranza degli assegnatari dell'edificio interessato.

Il costo convenzionale è soggetto a verifica dopo due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previa intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari. Su proposta della Giunta, il Consiglio regionale provvede in via amministrativa alle eventuali modifiche.

4. Il canone definito a norma dei precedenti commi 2 e 3 è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER o in mancanza, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento è applicato dagli Enti Gestori a decorrere dal mese di agosto, in modo automatico e senza necessità di preventivo avviso.

5. Il canone sociale di cui al presente articolo non può comunque essere inferiore a L. 30.000. Detto importo minimo è aggiornato nella misura prevista dall'art. 5, comma 7.

#### **Art. 26**

##### **(Canone protetto. Determinazione)**

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui alla lett. f) della Tabella A, non superiore al limite di assegnazione di cui alla stessa lett. f), corrispondono un canone pari al 12% del reddito complessivo convenzionale.
2. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui alla lett. f) della Tabella A, non superiore al limite di cui al precedente comma, aumentato del 75%, corrispondono un canone pari al 14% del reddito complessivo convenzionale.
3. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore all'importo calcolato ai sensi dei commi 2, 3 e 4 del precedente art. 25.
4. Il canone protetto di cui al presente articolo non può comunque essere inferiore a lire 100.000. Detto importo minimo è aggiornato nella misura prevista dall'art. 5, comma 7.

#### **Art. 27**

##### **(Canone massimo. Determinazione)**

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui alla lett. f) della Tabella A, superiore al limite di cui al comma 2 dell'art. 26, corrispondono un canone pari al 16% del reddito complessivo convenzionale.
2. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore al doppio dell'importo calcolato ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 25.
3. Il canone massimo non può comunque essere inferiore a quello calcolato ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 25.

#### **Art. 28**

##### **(Accertamento periodico del reddito)**

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente.
2. A seguito dell'accertamento si provvede, ove del caso, alla variazione del canone, con decorrenza dal 1 gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.
3. Qualora l'assegnatario non produca immotivatamente la documentazione richiesta o dichiari un reddito palesemente inattendibile, si applica, con effetto dalla data di cui al comma precedente, un canone convenzionale sanzionatorio di importo pari a quello massimo applicato ai sensi dell'art. 27; è altresì applicata la procedura di cui all'art. 33, nonché la sanzione pecuniaria di cui all'art. 37.
4. Nel caso in cui, per gravi e giustificati motivi, la documentazione richiesta sia presentata oltre i termini, il canone è ricalcolato, ove del caso, con effetto dalla data di cui al secondo comma, secondo la effettiva condizione dell'assegnatario.
5. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione di canone. L'Ente Gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda, provvede a variare la collocazione ed adeguare conseguentemente il canone, con decorrenza dal II mese successivo a quello della richiesta.

#### **Art. 29**

##### **(Fondo sociale regionale ERP)**

1. È istituito presso la Regione Toscana un fondo sociale, destinato ad integrare il canone di locazione in alloggio privato a favore di coloro che pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per carenza di alloggi.

2. Il fondo sociale é alimentato da:
  - a) contributi regionali, determinati annualmente con legge di bilancio;
  - b) quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura dell'1%;
  - c) contributi dei Comuni.
3. Il Fondo sociale si attiva in via straordinaria su richiesta dei Comuni singoli o convenzionati in ambito circondariale, i quali debbono impegnarsi a contribuire per una quota non inferiore ad un terzo dello stanziamento del fondo attivato, secondo modalit  disposte in ambito di accordi di programma.
4. Annualmente la Giunta regionale informa il Consiglio regionale sulla gestione del Fondo sociale.
5. Nei piani regionali di localizzazione e di riparto degli investimenti per la casa sono particolarmente considerati i Comuni che, a norma delle disposizioni vigenti, dispongono agevolazioni nel prelievo di ICI a favore di proprietari di alloggi che stipulano contratti di locazione ad equo canone con soggetti che, pur presenti nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, non risultano assegnatari esclusivamente per mancanza degli alloggi medesimi.

### **Art. 30**

#### **(Morosit  di pagamento del canone)**

1. La morosit  superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie per servizi   causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'Ente Gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.
2. La morosit  pu  essere tuttavia sanata, per non pi  di una volta nel corso di un anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora.
3. La morosit  del pagamento del canone di locazione comporta l'applicazione di una penale del 15% sulle somme dovute dopo venti giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento. Sul ritardato pagamento del canone ed accessori si applica inoltre l'interesse annuo nella misura legale.
4. Non   causa di risoluzione del contratto, n  comporta l'applicazione del precedente terzo comma, la morosit  dovuta a stato di disoccupazione, o a grave malattia di alcuno dei componenti il nucleo familiare, qualora ne siano derivate l'impossibilit  o la grande difficolt , accertate dall'Ente Gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione. In tal caso l'Ente Gestore operer  per il recupero dei crediti anche sollecitando l'intervento degli enti preposti alla pubblica assistenza.

## **TITOLO IV**

### **DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI E DEI CONDOMINI**

#### **Art. 31**

##### **(Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni)**

1. Gli Enti Gestori devono favorire e promuovere l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, dagli spazi comuni e delle manutenzioni dei fabbricati, tenuto conto dei seguenti indirizzi:
  - a) 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;
  - b) per la manutenzione ordinaria sar  accreditata, quadrimestralmente, all'autogestione, una somma pari a L. 2.000 mensili per vano convenzionale, aggiornabile con la variazione ISTAT applicata ai canoni di locazione;
  - c) il funzionamento delle autogestioni   disciplinato conformemente al regolamento tipo approvato dal Consiglio regionale, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, su proposta della Giunta, sentiti gli organismi rappresentativi degli utenti e gli organismi di autogestione, ove costituiti.
2. Per gli utenti il rispetto delle deliberazioni regolarmente assunte dagli organi dell'autogestione ed il pagamento delle relative quote assume la veste di obbligo contrattuale.

#### **Art. 32**

##### **(Alloggi in amministrazione condominiale)**

1. Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione é tenuta in forma condominiale. Fino al momento della costituzione del condominio l'Ente Gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere all'Ente Gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione. In ogni caso restano a carico degli acquirenti le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura é autorizzata annualmente dalla Giunta regionale su proposta dell'Ente Gestore.
2. Le norme di cui al comma precedente si applicano altresì agli assegnatari con patto di futura vendita o con contratto preliminare.
3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'Ente Gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

## **TITOLO V**

### **ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

#### **Art. 33** **(Annullamento dell'assegnazione)**

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con un provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente nel caso di:
  - 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, il Sindaco, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine massimo di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'ente Gestore. I termini suddetti sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.
3. Il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione o dichiara che non sussistono motivi di procedere, entro i successivi 30 giorni, sentita la Commissione per l'assegnazione. Il provvedim. del Sindaco ha carattere definitivo e viene trasmesso alla Comm. per la cancellazione dalla graduatoria dell'interessato.
4. L'annullamento dell'assegnazione nel corso del rapporto di locazione comporta la risoluzione del diritto del contratto. L'ordinanza del Sindaco - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore ai sei mesi - costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio, e non é soggetta a graduazioni o proroghe.

#### **Art. 34** **(Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi)**

1. Il Sindaco del Comune territorialmente competente dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo o illegalmente ceduti ad altri dagli assegnatari.
2. A tal fine, diffida preventivamente con lettera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio e gli assegna il termine massimo di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
3. L'atto del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio, non eccedente 30 giorni, costituisce titolo esecutivo e non é soggetto a graduazioni o proroghe.

#### **Art. 35** **(Decadenza dall'assegnazione)**

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente qualora l'assegnatario:
  - a) abbia ceduto, 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;

- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, ai sensi delle lettere a), b), c), d), e), g), h) della Tabella A, salvo quanto indicato all'articolo 36 per il requisito reddituale;
  - e) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano gravi e giustificati motivi;
  - f) non abbia occupato stabilmente l'alloggio assegnato, entro i termini di cui all'art. 15, nono comma.
2. Per l'accertamento di tali condizioni l'Ente Gestore verifica obbligatoriamente, almeno biennialmente, la posizione degli assegnatari.
  3. Per la dichiarazione di decadenza si applicano le disposizioni stabilite per l'annullamento dell'assegnazione.
  4. Nei casi previsti dal presente articolo, una volta emanato il provvedimento di decadenza, la Commissione di cui all'art. 8 provvede a cancellare dalla graduatoria l'assegnatario.
  5. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio; il Sindaco può tuttavia concedere un termine, non eccedente i sei mesi, per il rilascio dell'alloggio, ove ne ravvisi la necessità. Il provvedimento del Sindaco costituisce titolo esecutivo.

#### **Art. 36**

##### **(Superamento del limite di reddito)**

1. Il Sindaco del Comune territorialmente competente, valutata la condizione soggettiva del nucleo familiare, nonché la situazione abitativa presente sul territorio, previo confronto con i rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello regionale, potrà pronunciare la decadenza e procedere per il rilascio dell'alloggio qualora il reddito complessivo convenzionale del nucleo familiare sia superiore, per due anni consecutivi, a quello di cui alla lettera f) della Tabella A, aumentato del 75%. Per il procedimento di decadenza si applica l'art. 33.

#### **Art. 37**

##### **(Sanzioni amministrative)**

1. L'assegnatario che non presenti all'Ente Gestore nei termini stabiliti, e comunque non oltre 30 giorni, senza giustificato motivo, la documentazione fiscale ed anagrafica richiesta per gli accertamenti previsti dagli artt. 28 e 35, è assoggettato ad una sanzione pecuniaria da L. 500.000 a L. 2.000.000.
2. La sanzione pecuniaria di cui all'art. 16, comma 2, è stabilita in un minimo di L. 300.000 fino ad un massimo di L. 1.800.000.
3. La sanzione pecuniaria di cui all'art. 22, comma 2, è stabilita in un minimo di L. 500.000 fino ad un massimo di L. 3.000.000.
4. Per l'applicazione della sanzione di cui al comma 1 e di quelle di cui agli artt. 16 e 22 si osservano le disposizioni della Legge 24 novembre 1981, n. 689 e della LR 12.11.1993, n. 85.

#### **Art. 38**

##### **(Relazione della Giunta Regionale)**

1. Ogni due anni la Giunta presenta al Consiglio regionale una relazione generale che consenta di valutare tutti gli effetti della presente legge ai fini di ogni necessaria modificazione della legge stessa.

#### **Art. 39**

##### **(Norma finanziaria)**

1. Agli oneri di spesa derivanti dall'art. 8, si fa fronte, a decorrere dal 1996, con legge di bilancio utilizzando i fondi che saranno stanziati sul capitolo corrispondente al capitolo 720 del bilancio 1995.
2. Agli oneri di spesa derivanti dall'art. 29, secondo comma, lett. b), si fa fronte con la quota parte delle entrate da canoni che gli Enti Pubblici, proprietari di patrimonio edilizio pubblico, dovranno versare al "Fondo sociale regionale" nella misura e con le modalità che saranno stabilite dal Consiglio Regionale.
3. A decorrere dall'anno 1996 la legge di bilancio o le leggi di variazione di bilancio dispongono l'iscrizione delle entrate e delle spese di cui al comma 2.

#### **Art. 40**

##### **(Disposizioni transitorie e finali - Abrogazione della LR 4 maggio 1989, n. 25)**



1. In sede di prima applicazione della presente legge, la collocazione degli assegnatari nella fascia di reddito di appartenenza, ai fini dell'applicazione del relativo canone di locazione, decorre dal 27.04.1996.
2. Le Commissioni provinciali per la formazione delle graduatorie, nominate ai sensi della LR 4 maggio 1989, n. 25, rimangono in carica fino all'approvazione delle graduatorie definitive dei bandi di concorso in fase di espletamento alla data di entrata in vigore della presente legge, comunque non oltre il 31 dicembre 1996. Le nuove Commissioni provinciali, le Commissioni circondariali, per i circondari già costituiti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono nominate, in sede di prima applicazione, entro la stessa data ed entrano in carica dal 1 gennaio 1997. La Commissione metropolitana, quando costituita la città metropolitana, e le Commissioni circondariali, per i circondari istituiti dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nominate entro sessanta giorni dalla loro costituzione.
3. Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, relative ai nuovi bandi generali, gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.
4. I contratti di locazione sono stipulati conformemente al contratto di locazione tipo vigente all'entrata in vigore della presente legge, fino alla sua sostituzione o modifica ai sensi dell'art. 16, comma 1.
5. Il Regolamento tipo per l'autogestione, approvato dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 34, lett. e), della LR 4 maggio 1989, n. 25, resta in vigore fino alla sua sostituzione o modifica a seguito di quanto disposto dall'art. 31, primo comma, lett. c).
6. La LR 4 maggio 1989, n. 25, e successive modificazioni é abrogata.
7. É fatta salva la regolarizzazione dei rapporti locativi degli alloggi di ERP, occupati senza titolo, ai sensi delle disposizioni contenute nell'art. 43, commi 3 e 4 della legge 4 maggio 1989, n. 25 e successive modificazioni.

---

## ALLEGATO

### Tabella A

(art. 5, comma 1)

#### REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea. Il cittadino di altri Stati é ammesso se tale diritto é riconosciuto, in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali e se é iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro. Il requisito della reciprocità non é richiesto se il cittadino di altri Stati svolge o abbia svolto nell'anno precedente la data di scadenza del bando di concorso attività lavorativa in conformità alla normativa vigente;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune o nei Comuni cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti produttivi, compresi in tale ambito, o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali é ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso; si intende adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale la 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 sia non inferiore a 30 mq. per 1 persona, non inferiore a 45 mq. per 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 95 mq. per 6 persone ed oltre;
- d) non titolarità di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, la cui quota di valore locativo complessivo, determinato ai sensi della legge 27-7-1978, n. 392, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. Il valore locativo medio é determinato secondo le modalità stabilite dalla citata Legge 392-78, applicando i seguenti parametri:

1. superficie corrispondente allo standard abitativo regionale, per tale intendendosi la superficie convenzionale complessiva, ossia la superficie utile, così come definita alla precedente lettera c), aumentata del 20% degli spazi accessori e di servizio, come dal seguente elenco:  
- Sup. 30 mq. + 6 mq. = 36 per 1 persona

- Sup. 45 mq. + 9 mq. = 54 per 2 persone
  - Sup. 55 mq. + 11 mq. = 66 per 3 persone
  - Sup. 65 mq. + 13 mq. = 78 per 4 persone
  - Sup. 75 mq. + 15 mq. = 90 per 5 persone
  - Sup. 95 mq. + 19 mq. = 114 per 6 persone
2. tipologia corrispondente alla categoria catastale A-3 parametro 1,05;
  3. classe demografica del Comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora si tratti di Comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,60 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;
  4. coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1,00;
  5. coefficiente di zona edificata-periferica corrispondente al parametro 1,00 per tutti i Comuni;
  6. coefficiente di vetusta corrispondente al parametro 0,85;
  7. coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1,00;

e) assenza di precedenti assegnazioni < + > in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi, dallo Stato o da Enti Pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;

f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore a quello massimo stabilito dal Consiglio regionale. Per il reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti medesimi.

- Il reddito stesso é da computarsi con le modalità di cui all'art. 21 della legge n. 457-78, come sostituito dell'art. 2, comma 14, del DL n. 9-82 convertito, con modifiche, dalla legge 94-62. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo medesimo é ridotto di un milione per ogni altro componente oltre i due, sino ad un massimo di 6 milioni; la presente disposizione non si applica ai figli a carico, in quanto, per questi, analoga riduzione é già prevista dalla norma richiamata senza limiti numerici.
- Nel caso di nuclei familiari non ancora formati alla data di pubblicazione del bando di concorso il reddito annuo complessivo é costituito dalla somma dei redditi imponibili, come sopra calcolati, dei soggetti che andranno a comporre il nucleo stesso.

g) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice, cessione accertata mediante la conclusione del procedimento di revoca;

h) non occupare un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

Tabella B  
(art.9, comma 2)

## **PUNTEGGI DI SELEZIONE DELLE DOMANDE**

Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi sono le seguenti:

a) condizioni soggettive;

a-1. reddito pro-capite del nucleo familiare determinato con le modalità di cui al comma 1 lett. f) della Tabella A non superiore all'importo annuo di un assegno sociale per persona: punti 2; non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1;

a-2. richiedente che abbia superato il 65.mo anno di età alla data di pubblicazione del bando, anche per eventuali minori a carico, o maggiorenni di cui al successivo punto a.4. del presente articolo: punti 1;

a-3. famiglia con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data di pubblicazione del bando e famiglia la cui costituzione é prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data salvo revoca dall'assegnazione qualora la costituzione non avvenga entro il termine suddetto: punti 1. Il punteggio é attribuibile a condizioni che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35.mo anno di età e soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario, o comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;

a-4. presenza nel nucleo familiare, di soggetti che abbiano compiuto il 18.mo anno di età o che non abbiano superato il 65.mo anno di età alla data di pubblicazione del bando, affetti da menomazione di qualsiasi genere che

comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa, certificata dalle autorità competenti:

- superiore a 2-3: punti 1;

- pari al 100%: punti 2;

nel caso che nel nucleo familiare siano presenti due o più soggetti di cui al presente punto, si attribuiscono comunque punti 2;

a-4bis) presenza nel nucleo familiare, di soggetti che non abbiano compiuto il 18.mo anno di età al momento della pubblicazione del bando e siano riconosciuti invalidi ai sensi dell'art. 2 comma 2, della legge 30-3-1971, n. 118 o che abbiano superato il 65.mo anno di età alla data di pubblicazione del bando, e siano riconosciuti invalidi ai sensi del decreto legislativo 23-11-1988, n. 509: punti 2;

a-5. nuclei familiari che rientrano in Italia per stabilirvi la loro residenza: punti 1;

a-6. canone di locazione riferito all'anno di produzione del reddito, che indica per oltre il 30% sul reddito familiare determinato ai sensi della lett. f) della Tabella A e da certificare mediante contratto di locazione registrato o documentazioni equipollenti da cui risulti data certa: punti 1;

a-7. richiedenti in condizioni di pendolarità: punti 1 (distanza fra il luogo di lavoro e quello di residenza superiore ad un'ora di percorrenza); il punteggio si applica limitatamente alla graduatoria formata dal Comune nel quale il richiedente lavora;

a-8. richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da cinque persone ed oltre: punti 1.

a-9. nucleo familiare composto da una sola persona con uno o più figli a carico: punti 2.

b) condizioni oggettive:

b-1. situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente, esistente da almeno un anno alla data del bando, dovuta a:

b-1.1. abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione: punti 5 (si intende improprio l'alloggio costituito da: baracche, stalle, grotte, caverne, sotterranei, soffitte, garage, cantine, dormitori pubblici, scuole, pensioni, alberghi, istituti di soccorso, ricovero e comunque ogni altra unità immobiliare o riparo avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione);

b-1.2. appartamento avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo se in presenza di nucleo familiare con componente handicappato grave non deambulante: punti 1;

b-1.3. abitazione in alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune da certificare mediante deliberazione dell'Ente concedente: punti 3. I punteggi di cui ai precedenti punti b-1.1., b-1.2., b-1.3. non sono tra loro cumulabili;

b-1.4. coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità: punti 2. La condizione temporale non è richiesta quanto la sistemazione precaria di cui ai precedenti punti b-1.1., b-1.2 e b-1.3. derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o imminente pericolo, riconosciuto dalla autorità competente, o da provvedimento esecutivo di sfratto;

b-2. situazione di disagio abitativo alla data del bando, dovuta ad abitazione in alloggio sovraffollato in rapporto ai vani utili sotto il profilo igienico-sanitario:

- due persone a vano utile: punti 1;

- oltre due persone a vano utile: punti 2.

- oltre tre persone a vano utile: punti 3.

per vano utile si intendono tutti i vani dell'alloggio, esclusa la cucina, quando la stessa risulta inferiore a mq.14, e i servizi così come definiti dal DM 5-7-1975.

Le condizioni di punteggio di cui ai precedenti punti b-1.4 e b-2 non sono tra loro cumulabili;

b-3. richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di:

- provvedimento esecutivo di sfratto da alloggi di proprietà privata che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale; ai fini dell'attribuzione del punteggio non è considerata inadempienza la permanenza senza titolo nell'alloggio, in conseguenza del decesso del conduttore;

- provvedimento di separazione, omologato dal tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio

- verbale di conciliazione giudiziaria;

- ordinanza di sgombero;

- provvedimento di collocamento a riposo o di trasferimento di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio; punti 4.

- qualora nel periodo compreso fra la data di pubblicazione del bando di concorso e la scadenza dei termini per la presentazione della opposizione di cui al comma 4 dell'art. 10 della presente Legge sia stato notificato preavviso di sfratto a norma dell'art. 608 c.p.c., o sia stata notificata dalla competente autorità la data di esecuzione di ordinanza di sgombero, o del rilascio dell'alloggio di servizio, al richiedente sarà attribuito un ulteriore punto: punti 1.

Il punteggio di cui al presente comma é attribuito anche ai richiedenti che risultino coabitanti in uno stesso alloggio con altro distinto nucleo familiare, nei cui confronti sia stato emesso provvedimento esecutivo di sfratto, a condizione che la data di inizio della coabitazione risulti precedente a quella dell'inizio della procedura di rilascio dell'alloggio.

La condizione sub b-3. non é cumulabile con la condizione sub b-1.1.;

b-4.1. assoluta antigienicit  dell'alloggio (ritenendosi tale quello sprovvisto di tutti i servizi igienico-sanitari, o di allacciamento a reti o impianti di fornitura di acqua potabile o che sia posto al piano terreno o seminterrato e con umidit  permanente causata da capillarit  diffusa ineliminabile se non con straordinari interventi manutentivi) da certificarsi dall'organo competente dell'USL: punti 2;

b-4.2. antigienicit  relativa dell'alloggio (ritenendosi tale quello provvisto di servizi consistenti in un solo W.C. e lavabo) da certificarsi dall'organo competente dell'USL: punti 1.

La condizione di cui al punto b-4.1. non é cumulabile con la condizione di cui al punto b-4.2..

Note alla Legge 96-96

## **AVVERTENZA**

Il testo delle note qui pubblicate a cura del Dipartimento Legislativo del Consiglio regionale é stato redatto, ai sensi dell'articolo 9, secondo comma, della LR 15-3-1996, n. 18 (Ordinamento del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e norme per la pubblicazione degli atti), al solo fine di facilitare la lettura delle disposizioni alle quali la legge fa rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi o regolamentari qui trascritti.

### **Nota all'articolo 1**

La deliberazione CIPE 13-3-1995, recante "Edilizia residenziale pubblica: criteri generali per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni", é pubblicata nella G.U 27.5.1995, n. 122.

### **Nota all'articolo 2**

Il testo dell'[articolo 4, primo comma, della legge 17-2-1992, n. 179](#), recante "Norme per l'edilizia residenziale pubblica", é il seguente:

"1. Le regioni, nell'ambito delle disponibilit  loro attribuite, possono riservare una quota non superiore al 15 per cento dei fondi di edilizia agevolata e sovvenzionata per la realizzazione di interventi da destinare alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali individuate, di volta in volta, dalle regioni stesse. Per tali interventi i requisiti soggettivi ed oggettivi sono stabiliti dalle regioni, anche in deroga a quelli previsti dalla legge 5-8-1978, n. 457, e successive modificazioni."

### **Nota all'articolo 9**

Il testo dell'articolo 54 della legge 22-10-1971, n. 865, recante "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilit  ...", é il seguente:

"54. Gli istituti autonomi per le case popolari provvedono a demolire le baracche ed a rendere inagibili gli altri alloggi impropri o malsani, gi  occupati dagli assegnatari dei nuovi alloggi non appena questi ultimi sono stati consegnati.

- Qualora le baracche, grotte, caverne e simili si trovino su suoli di propriet  privata, il prefetto diffida, con proprio decreto, il proprietario ad effettuare, entro il termine di quindici giorni, i lavori di demolizione e di costruzione, autorizzando l'Istituto autonomo per le case popolari a sostituirsi al proprietario, qualora questi lasci decorrere inutilmente il termine anzidetto. Il decreto é notificato al proprietario del suolo, a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'esecuzione dei lavori.
- La nota delle spese relative é resa esecutoria dal prefetto ed é rimessa all'esattore, che ne fa la riscossione per conto dell'Istituto autonomo per le case popolari nelle forme e con i privilegi determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette. L'Istituto autonomo per le case popolari versa le somme riscosse in conto entrata Tesoro."

### **Note all'articolo 15**

- Il testo dell'articolo 17 del DPR 27-4-1978, n. 384, recante "Regolamento di attuazione dell'articolo 27 della legge

30-3- 1971, n. 118 a favore dei mutilati e invalidi civili in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici", è il seguente:

"17. Case di abitazione. - Gli alloggi situati nei piani terreni dei caseggiati dell'edilizia economica e popolare dovranno essere assegnati per precedenza agli invalidi che hanno difficoltà di deambulazione, qualora gli assegnatari ne facciano richiesta. Agli alloggi così assegnati dovranno essere apportate le variazioni possibili per adeguarli alle prescrizioni del presente regolamento."

- La legge 9-1-1989, n. 13 reca " Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati."

### **Note all'articolo 23**

- Il testo dell'articolo 13 della legge 5-8-1978, n. 457, e succ. mod., recante "Norme per l'edilizia residenziale", è il seguente:

"13. (Fondi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica). - Dalla data di entrata in vigore della presente legge, i conti correnti istituiti dalle leggi 22-10-1971, n. 865 e 27-5-1975, n. 166, sono trasferiti alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, presso la quale vengono depositate anche le somme derivanti da:

- a) gli stanziamenti previsti per il finanziamento del piano per l'edilizia di cui alla presente legge;
- b) i contributi dei lavoratori e dei datori di lavoro e le somme dovute dallo Stato in base alle vigenti disposizioni e ai sensi della legge 14-2-1963, n. 60, e successive leggi di proroga dei versamenti dei contributi stessi, da versare trimestralmente;
- c) tutti i rientri contabilizzati nella gestione speciale prevista dall'articolo 10 del DPR 30-12-1972, n. 1036, compresi quelli destinati, in base al prescritto decreto del Ministro dei lavori pubblici, alle finalità di cui all'articolo 25, lettere b) e c), della L. 8-8-1977, n. 513;
- d) i limiti di impegno autorizzati dalla presente legge per la concessione dei contributi previsti dall'articolo 16;
- e) i limiti di impegno, comunque autorizzati successivamente all'entrata in vigore della presente legge, per la concessione dei contributi per interventi di edilizia residenziale, con la sola esclusione di quelli relativi alla realizzazione di alloggi di servizio, come definiti dall'articolo 1 della legge 22-10-1971, n. 865;
- f) dai recuperi, disposti a qualsiasi titolo dall'Amministrazione dei contributi per interventi di edilizia agevolata già erogati a favore degli istituti di credito."

- Il testo dell'articolo 10 del DPR 30-12-1972, n. 1036, e succ. mod., recante "Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica", è il seguente:

"10. Presso gli istituti autonomi provinciali per le case popolari è istituita una gestione speciale per la gestione dei fondi e la contabilizzazione delle spese inerenti allo svolgimento dei piani realizzati con i fondi depositati presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 5, della legge 22-10-1971, n. 865, nonché per la gestione e la contabilizzazione delle entrate conseguenti ai rimborsi da chiunque dovuti in relazione a prestiti, finanziamenti ed interventi realizzati ai sensi delle leggi 28-2-1949, n. 43, 20-11-1955, n. 1148, 14-2-1963, n. 60, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della legge 22-10-1971, n. 865.

Le somme riscosse ai sensi del comma precedente e quelle direttamente dovute per il patrimonio acquisito ai sensi della legge 14-2-1963, n. 60, e del presente decreto, nonché quelle dovute ai sensi dell'articolo 61 della legge 22-10-1971, n. 865, saranno versate nei conti correnti accesi presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 5 della stessa legge con le modalità che verranno stabilite dal comitato per l'edilizia residenziale.

I fondi necessari per la realizzazione degli interventi compresi nei piani di cui al primo comma del presente articolo verranno messi a disposizione del competente Istituto autonomo per le case popolari presso la Cassa depositi e prestiti con decreto del Ministro per i lavori pubblici emanato, su richiesta del comitato per l'edilizia residenziale, a seguito della presentazione del programma di intervento debitamente approvato.

L'Istituto autonomo per le case popolari dispone i pagamenti sui fondi come sopra accreditati.

Alla data del 1-1-1974 i fondi destinati alla realizzazione dei programmi deliberati dalla GESCAL ai sensi della legge 14-2-1963, n. 60 ed impegnati ai sensi dell'articolo 3 della legge 22-10-1971, n. 865, verranno messi a disposizione ed accreditati agli istituti autonomi per le case popolari, con le stesse modalità di cui ai commi precedenti."

- Il testo dell'articolo 25 della Legge 8-8-1977, n. 513, recante "Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica", è il seguente: "25. I canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al precedente articolo 22, al netto delle spese generali e di amministrazione e delle spese di manutenzione di cui all'articolo 19, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 30-12-1972, n. 1035, nonché le somme ricavate

dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono contabilizzati dagli istituti autonomi case popolari nella gestione speciale di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30-12-1972, n. 1036. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, la regione, su proposta degli IACP, definisce, entro i massimali determinati dal Ministro per i lavori pubblici su Proposta del CER, l'ammontare delle quote di cui alle lettere b) e c) del citato articolo 19, da aggiornare annualmente.

Le somme di cui al primo comma sono destinate:

- a) al pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi, al netto dei contributi statali;
- b) all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento del patrimonio di abitazioni degli IACP o dello Stato;
- c) al finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 3 della legge 22-10-1971, n. 865, per l'incremento del patrimonio di proprietà degli IACP destinato alla sola locazione;
- d) al ripianamento dei disavanzi pregressi degli IACP e di quelli eventualmente conseguenti all'applicazione della presente legge;
- e) alla realizzazione di servizi e di urbanizzazioni in quartieri o immobili di edilizia pubblica carenti di tali opere. L'utilizzazione dei fondi da destinarsi alle finalità di cui alle lettere b), c), d), ed e) del precedente comma é autorizzata, su proposta della regione, con decreto del Ministro per i lavori pubblici, sentito il Comitato per l'edilizia residenziale."

### **Note all'articolo 25**

- Il testo dell'articolo 13 della legge 27-7-1878, n. 392, recante "Disciplina della locazione di immobili urbani", é il seguente:

"13. (Superficie convenzionale). - La superficie convenzionale é data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesima dell'unità immobiliare.

É detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione é scadente ai sensi dell'articolo 21."

- Il testo dell'articolo 17 della Legge 27-7-1978, n. 392 é il seguente:

"17. (Classe demografica dei comuni). - In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune é stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT."

- Il testo dell'articolo 18 della Legge 27-7-1978, n. 392 é il seguente:

"18. (Ubicazione). - In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;

- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22-10-1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati."

- Il testo dell'articolo 19 della Legge 27-7-1978, n. 392, é il seguente:

"19. (Livello di piano). - In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10."

- Il testo dell'articolo 21 della Legge 27-7-1978, n. 392, é il seguente:

"21. (Stato di conservazione e manutenzione). - In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato é normale;
- b) 0,80 se lo stato é mediocre;
- c) 0,60 se lo stato é scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti 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;

nonché dei seguenti elementi comuni:

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

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

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

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

Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti."

### **Note all'articolo 37**

- La legge 24-11-1981, n. 689 reca "Modifiche al sistema penale".
- La legge regionale 12-11-1993, n. 85, reca "Disposizioni per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie".

### **Nota all'articolo 40**

Il testo dei commi 3 e 4 dell'articolo 43 della legge 4-3-1989, n. 25, e succ. mod., è il seguente:

"3. Gli enti gestori provvedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi degli alloggi di E.R.P. occupati senza titolo, ivi comprese le case parcheggio e i ricoveri provvisori con tipologia e standards adeguati, sempre nel rispetto di quanto previsto all'articolo 13, terzo comma.

4. La regolarizzazione è subordinata:

- a) al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare almeno dal 31-12-1988;
- b) al recupero da parte dell'ente gestore di tutti i canoni e spese dovute, a decorrere dalla data di occupazione senza titolo;
- c) al possesso dei requisiti di cui all'articolo 5, accertato dalla commissione di cui all'articolo 8, alla data di entrata in vigore della presente legge ed al momento della regolarizzazione;
- d) alla circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad assegnatario già individuato."

#### **Nota alla Tabella A**

Il testo dell'articolo 21 della legge 5-8-1978, n. 457, e succ. mod., recante "Norme per l'edilizia residenziale", come sostituito dall'articolo 2, comma 14, del DL n. 9-92, convertito, con modifiche, dalla legge 94-92, è il seguente:

"21. (Modalità per la determinazione del reddito). - Ai fini dell'acquisizione dei benefici previsti dal presente titolo nonché ai fini dell'attribuzione di eventuali punteggi preferenziali per la formazione di graduatorie degli aventi diritto il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di lire un milione per ogni figlio che risulti essere a carico; agli stessi fini, qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento.

Per il requisito della residenza, si applica quanto disposto dall'articolo 2, lettera b), del DPR 30-12-1972, n. 1035."

#### **Nota alla Tabella B**

Il DM 5-7-1975, recante "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico- sanitari principali dei locali di abitazione", è pubblicato nella GU 18-7-1975, n. 190.