

## LEGGE REGIONALE 25 OTTOBRE 1996, N° 96:

*BURA n° 21 del 15.11.1996*

### **Norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione.**

#### Art. 1

##### Oggetto della legge e campo di applicazione

La Regione disciplina con la presente legge le procedure per l'assegnazione e la locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché la determinazione dei relativi canoni.

Tali procedure si applicano a tutti gli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o contributo pubblico, dallo Stato o dalla Regione, da enti pubblici territoriali, dagli Istituti Autonomi Case Popolari nonché da enti pubblici non economici per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata, non attuati da Enti pubblici;

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

di proprietà degli Enti pubblici previdenziali, purché non realizzati e recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato e della Regione.

Le presenti procedure si applicano, altresì, alle case parcheggio o degli alloggi comunque acquisiti al patrimonio comunale per gli sfrattati, ivi compresi quelli realizzati ai sensi degli artt. 7 ed 8 della legge 15.2.1980, n° 25, e dei ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie e standards abitativi adeguati.

La Regione può, altresì, escludere, previa specifica individuazione con atto deliberativo dell'Ente pubblico proprietario, quegli alloggi che per le modalità di acquisizione, per la destinazione funzionale o per le particolari caratteristiche di pregio storico-artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica.

#### Art. 2

##### Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione sono i seguenti:

- cittadinanza italiana (il cittadino straniero è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali e se il cittadino stesso è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro o se svolge in Italia un'attività lavorativa debitamente autorizzata);

- residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali, compresi in tale ambito, oppure di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale; si intende per attività lavorativa principale quella dalla quale si ricava il maggior cospicuo di reddito;

- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. E' adeguato l'alloggio che si trovi almeno nelle condizioni di manutenzione indicate nella lett. b) dell'art. 23 della legge 392/78 e la cui superficie utile, determinata ai sensi della legge 392/78 art. 13, sia non inferiore ai 45 mq. per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre; nel

caso di proprietà di più alloggi o porzioni di alloggi si considera adeguato, ai bisogni del nucleo familiare la superficie utile abitativa complessiva degli alloggi stessi che superi di un terzo gli standards abitativi determinati con le modalità di cui al presente punto c);

- non titolarità di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località il cui valore complessivo, determinato ai sensi della legge 27.7.1978, n° 392, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nel l'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso. Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite dalla citata legge 392, e con i seguenti parametri:

1. superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: Superficie convenzionale complessiva:

superficie utile + 20% per aree accessorie e di servizio:

45 mq. + 9 mq. = mq. 54 per 1-2 persone

60 mq. + 12 mq. = mq. 72 per 3-4 persone

75 mq. + 15 mq. = mq. 90 per 5 persone

95 mq. + 19 mq. = mq. 114 per 6 persone e oltre;

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 trattasi di Comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80 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 a 1,00 per tutti i Comuni;

6. coefficiente di vetusta pari a 20 anni da accertarsi con riferimento all'anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;

7. coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1,00; assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

Si considera assegnato in proprietà l'alloggio concesso in locazione con patto di futura vendita; reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente al momento della scadenza del bando di concorso, determinato ai sensi dell'art. 21 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tale reddito, riferito alla famiglia tipo di due componenti è pari a £. 20 milioni.

Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo del nucleo familiare medesimo è ridotto di un milione per ogni altro componente oltre i 2 sino ad un massimo di 6 milioni, la presente disposizione non si applica ai figli a carico, in quanto per questi analoga riduzione è già prevista dalla norma richiamata senza limiti numerici.

Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare s'intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso quali risultano dall'ultima dichiarazione dei redditi di tutti i componenti medesimi. Nel computo del reddito imponibile sono escluse le indennità una tantum percepite a titolo di risarcimento per danni fisici, nonché le indennità di accompagnamento per i portatori di handicaps.

In mancanza di aggiornamento del limite di reddito per l'accesso da parte del CIPE la Giunta regionale vi provvede con cadenza biennale sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.  
non aver ceduto in tutto o in parte - fuori dei casi previsti dalla legge - l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal coniuge e da 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 concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche le persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e formativa del nucleo familiare, essere stata instaurata da almeno due anni dalla data del bando di concorso ed essere comprovata esclusivamente da certificazioni anagrafiche.

I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lett. c), d), e), g) da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di pubblicazione del bando, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza di rapporto.

Il requisito di cui alla lett. f) deve permanere alla data di assegnazione con riferimento al limite vigente.

Particolari requisiti aggiuntivi possono essere stabiliti dalla Giunta regionale, anche su proposta del Comune, 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 possono prevedere i requisiti integrativi rispondenti alle finalità programmatiche, con riferimento anche all'eventuale anzianità di residenza.

### Art. 3

Norme per l'emanazione dei bandi di concorso

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune ove sono localizzati gli alloggi da assegnare.

Il concorso viene indetto per singoli Comuni o per ambiti territoriali sovracomunali in conformità con le direttive emanate dalla Regione in relazione ai provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi; nella seconda ipotesi la direttiva regionale precisa l'Ente tenuto all'emanazione del bando.

I bandi vengono emanati oltre il 30 settembre di ogni anno.

Sono tenuti all'emanazione dei bandi di concorso tutti i Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

Gli altri Comuni valutano la necessità di provvedere all'emanazione di detti bandi in relazione alle disponibilità del patrimonio edilizio pubblico già assegnato o di presumibile assegnazione nel corso dell'anno, tenuto conto che gli alloggi debbono essere assegnati entro il termine massimo di 90 gg. dalla disponibilità.

Gli aggiornamenti di norma biennali, previsti dal successivo art. 11, vengono banditi entro il 30 settembre dell'anno di scadenza e la relativa graduatoria definitiva deve essere perentoriamente ultimata entro 12 mesi dall'emanazione del bando.

I bandi di concorsi finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti debbono essere pubblicati mediante l'affissione di manifesti per almeno 20 gg. consecutivi all'Albo Pretorio dei Comuni interessati al bando.

I Comuni debbono, altresì, assicurare la massima pubblicizzazione dei bandi con idonee forme tra le quali:

- affissione di manifesti nelle sedi decentrate dei Comuni e nelle bacheche delle aziende con più di 100 dipendenti, nella Sede o nelle Sedi ricadenti nell'ambito territoriale interessato al bando di concorso e nelle Sedi degli II.AA.C.P. e degli enti Pubblici di rilevanza nazionale;
- copia dei manifesti va trasmessa agli Istituti di Patronato aventi sede in almeno un Comune dell'ambito territoriale interessato al bando;
- richiesta di pubblicazione di comunicato stampa ai quotidiani e radiogiornali di maggiore diffusione e ascolto locale.

Nel caso di mancato adempimento, nei termini prescritti, di quanto disposto dal presente articolo, la Regione può provvedere in sostituzione, avvalendosi degli II.AA.C.P. competenti per territorio.

Copia del manifesto viene trasmessa ai Servizi Politici della Casa ed Emigrazione della Giunta regionale d'Abruzzo che provvedono agli adempimenti di competenza anche ai fini della ulteriore diffusione del Bando.

Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze abitative, la Giunta regionale può autorizzare, anche su proposta dei Comuni, l'emanazione di bandi speciali, indicando gli eventuali requisiti integrativi nonché le forme aggiuntive di pubblicità dei bandi di concorso ritenute più idonee per la capillare informazione dei potenziali richiedenti.

#### Art. 4

##### Contenuti del bando di concorso

Il bando di concorso deve contenere:

- l'ambito territoriale di assegnazione;
- i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dal precedente art. 2, nonché gli eventuali altri requisiti che potranno essere stabiliti dalla Giunta regionale per specifici interventi;
- le norme per la determinazione dei canoni di locazione;
- il termine di 60 gg. per la presentazione della domanda;
- i documenti da allegare alla domanda, con specifiche indicazioni per i lavoratori emigrati all'estero.

Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 60 gg., per i residenti nell'area europea, e di 90 gg. per i residenti nei Paesi extra europei.

Nel bando debbono essere indicate le sedi pubbliche alle quali il concorrente può rivolgersi per tutte le informazioni relative al procedimento di assegnazione.

#### Art. 5

##### Contenuti e presentazione delle domande

La domanda, redatta su apposito modulo fornito dal Comune da presentarsi allo stesso nei termini indicati dal Bando, deve indicare:

- la cittadinanza nonché la residenza del concorrente ed il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
- la composizione del nucleo familiare corredata dai caratteri anagrafici, lavorativi, reddituali di ciascun componente;
- il reddito complessivo del nucleo familiare;
- l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
- ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria; il luogo in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.

Il concorrente deve dichiarare nei modi previsti dall'art. 4 della legge 4.1.1968, n° 15 che sussistono in favore di lui e dei componenti il suo nucleo familiare, i requisiti di cui alle lett. c), d), e), g), del precedente art. 2.

Analoghe dichiarazioni devono essere rese dai membri maggiorenni del nucleo familiare anagraficamente conviventi.

Le dichiarazioni concernenti l'assenza delle condizioni ostative di cui alle lett. c), d) del precedente art. 2 devono essere corredate, ove occorra, da idonea documentazione occorrente per la determinazione del valore locativo dell'immobile o degli immobili.

La dichiarazione mendace è punita ai sensi della legge penale.

Le domande devono essere trasmesse per raccomandata esclusivamente a mezzo servizio postale di Stato.

Sono esclusi dal concorso i concorrenti che abbiano spedito la domanda dopo la scadenza del termine fissato.

#### Art. 6

##### Istruttoria della domanda

Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande dei concorrenti che risiedono o lavorano nel territorio comunale, verificando la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda e l'esistenza della documentazione richiesta. A tal fine può richiedere agli interessati le informazioni o la documentazione mancanti.

Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nei moduli di domanda.

Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse, entro 60 gg. dalla scadenza del bando, alla Commissione di cui all'art. 7 per la formazione della graduatoria.

Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai precedenti commi i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, di personale dello IACP territorialmente competente.

Nel caso di inadempienze, la Giunta regionale impartisce le istruzioni necessarie per l'esecuzione

dell'istruttoria.

La Giunta regionale provvede ad impartire disposizioni ai Comuni e agli II.AA.C.P. per la raccolta e l'elaborazione a livello regionale delle informazioni contenute nei moduli di domanda.

Gli organi preposti; alla formazione delle graduatorie e alle assegnazioni possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare in qualsiasi momento l'esistenza dei requisiti.

Le Commissioni preposte alla formazione delle graduatorie o gli enti competenti all'assegnazione ed alla gestione degli alloggi, quando in base ad elementi obiettivamente accertati si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile, hanno l'obbligo di trasmettere agli uffici finanziari, per gli opportuni accertamenti, la relativa documentazione.

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

Nei Comuni nei quali sono stati istituiti, ai sensi della legge 8.4.1976, n° 278, i Consigli di Quartiere con elezione diretta di primo grado, le funzioni di coordinamento dell'istruttoria delle domande possono essere conferite, con apposita deliberazione dell'Organo Comunale competente, ad apposito Comitato, presieduto dal Sindaco o da un suo delegato, con la partecipazione dei rappresentanti di ciascun Quartiere.

#### Art. 7

Commissione per la formazione della graduatoria

La graduatoria di assegnazione è formata da un Organo Collegiale, nominato dal Presidente della Giunta regionale, con competenza territoriale corrispondente a quella della Provincia.

La Commissione è così composta:

da 1 Magistrato o dirigente con profilo professionale "amministrativo" della pubblica amministrazione, anche in quiescenza con almeno cinque anni d'attività nella qualifica o libero professionista iscritto all'albo da almeno cinque anni ed in possesso del diploma di laurea in giurisprudenza o economia e commercio con funzioni di Presidente.

Per queste ultime due categorie è richiesta l'iscrizione all'Albo di cui ai successivi commi; dal Sindaco del Comune interessato all'assegnazione o suo delegato;

da 1 rappresentante delle Organizzazioni Sindacali dei dipendenti più rappresentativi su base nazionale, designati d'intesa dalle medesime;

da 2 rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari più rappresentative a livello nazionale, designati dalle medesime;

da 1 rappresentante dell'Istituto Autonomo Case Popolari competente per territorio;

presso gli Uffici del Servizio Politica della Casa della Giunta regionale è istituito un Albo per coloro che aspirano a ricoprire la carica di Presidente delle Commissioni Assegnazione Alloggio.

Gli interessati per ottenere l'iscrizione all'Albo, devono inoltrare domanda al Servizio Politica della Casa. La domanda, redatta in carta legale, con sottoscrizione autenticata nelle forme di legge, deve contenere:

l'indicazione dei requisiti che danno titolo all'iscrizione;

dichiarazione espressa che non sussistono cause di incompatibilità ed ineleggibilità di cui all'art. 43 della legge 8.6.1990, n° 142.

Alla domanda devono essere allegare, in carta legale, le certificazioni comprovanti il possesso dei requisiti, nonché, in carta semplice, il curriculum professionale sottoscritto in calce dall'interessato. L'iscrizione all'Albo degli aventi diritto viene disposta con ordinanza del Dirigente del Servizio, da adottarsi di norma, a cadenza semestrale alla scadenza di giugno e di dicembre.

Il predetto Dirigente adotta tutti gli atti inerenti l'Albo ed è anche responsabile del procedimento per le finalità della legge 7.8.1990, n° 241. I provvedimenti inerenti l'Albo devono essere pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo ed hanno natura definitiva.

La tenuta materiale dell'Albo è affidata a un dipendente del Servizio Politica della Casa con

qualifica funzionale non inferiore alla VI, nominato dal dirigente con apposita ordinanza dirigenziale.

Nel caso di bandi comprensoriali, i rappresentanti dei Comuni partecipano solo all'attribuzione dei punteggi per le domande dei richiedenti di ciascun Comune.

Alla formulazione della graduatoria finale partecipano solo i rappresentanti del Comune di maggior peso demografico.

Se nell'ambito territoriale di competenza della Commissione sono presenti alloggi assoggettati alla normativa di cui alla presente legge ai sensi del precedente art. 1, di proprietà o in gestione di Enti diversi dallo IACP, alla formazione della graduatoria relativa al Comune o ai Comuni in cui sorgono gli alloggi stessi partecipa un rappresentante dell'Ente proprietario o gestore.

La Commissione può regolarmente funzionare quando sono nominati, oltre al Presidente, almeno quattro componenti, sulla base delle designazioni pervenute.

La Commissione elegge nel proprio seno il Vice Presidente tra i membri permanenti.

Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la metà più uno dei Componenti la Commissione. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.

Ogni componente la Commissione compreso il Presidente, resta in carica cinque anni dalla nomina e non può essere riconfermato per il successivo quinquennio nella medesima Commissione.

La Commissione ha sede presso gli IACP con competenza territoriale a carattere provinciale.

La segreteria operativa della Commissione è formata da dipendenti dello IACP ove ha sede la Commissione e per un periodo da predeterminare nell'atto di nomina.

Il Presidente della Giunta regionale tenuto conto del numero degli alloggi da assegnare, può nominare, in luogo di un'unica commissione, più commissioni composte a norma del secondo comma, aventi ciascuna competenza su parte del territorio della Provincia.

In caso di ritardo nell'espletamento delle graduatorie o di mancata convocazione della

Commissione, con grave pregiudizio per le procedure di assegnazione in corso, la Giunta regionale adotta i provvedimenti sostitutivi fissando, ove necessario, il calendario dei lavori. Il provvedimento sostitutivo regionale dispone che, in caso di mancata convocazione della Commissione nei termini prefissati, provvede al riguardo il componente la Giunta preposto al Settore Politica della Casa, o un suo delegato, che presiede la Commissione fino all'espletamento delle procedure di assegnazione in corso.

Ai componenti le Commissioni istituite con il presente articolo è corrisposto, da parte dello IACP con competenza territoriale a carattere provinciale, con diritto a rimborso da parte degli istituti a carattere sub-provinciale per le assegnazioni degli alloggi di loro competenza, un gettone di presenza determinato ai sensi della L.R. 29.6.1988, n° 52 per ciascuna seduta, intendendosi per seduta il complesso di lavori svolti nell'intera giornata o seduta anche se in tempi frazionati.

All'art. 1 comma 3 della L.R. 52/88 sono soppresse le parole "così come determinato ai sensi del primo comma dell'art. 7 L.R. 11.9.1986, n° 55".

Nel caso in cui la Commissione provvede ad assegnazioni di alloggi di proprietà o in gestione di Enti diversi da quelli indicati dal comma precedente, questi provvedono a rimborsare allo IACP provinciale l'importo complessivo dei gettoni erogati per la compilazione delle graduatorie.

Le predette Commissioni non possono tenere, per ciascun mese, un numero di sedute superiore a quello previsto dall'art. 3, 16 comma, DPR 11.1.1956, n° 5.

La Giunta regionale può autorizzare, su proposta del Presidente della Commissione competente, il superamento di tale limite, fino ad un massimo del 50% del numero delle sedute previste al comma precedente, solo per periodi limitati, in relazione alle esigenze derivanti dall'espletamento di procedure di assegnazioni in corso e solo nel caso in cui non siano state nominate altre commissioni.

Art. 8

Punteggi di selezione delle domande

Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi e di criteri di priorità.

I punteggi sono attribuiti in dipendenza delle condizioni soggettive ed oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare.

I criteri di priorità sono riferiti al livello di gravità del bisogno abitativo.

La prima fase di selezione delle domande comporta l'attribuzione dei seguenti punteggi:

#### CONDIZIONI SOGGETTIVE

1) reddito pro-capite del nucleo familiare determinato con le modalità di cui all'art. 21 della legge 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni non superiore a £. 1.500.000 annue per persona: punti 2 non superiore a £. 2.500.000 annue per persona punti 1.

Tale classe di reddito viene automaticamente aggiornata in relazione alle modificazioni del limite di assegnazione;

a-2) richiedenti con il nucleo familiare composto da:

- 3 unità - punti 1
- 4 unità - punti 2
- 5 unità - punti 3
- oltre 6 unità - punti 4;

a-3) richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della I domanda: punti 1

- richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda a condizione che vivano soli o in coppia punti 2

a-4) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno: punti 1

Il punteggio è attribuibile, a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia superato il 35° anno di età, 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-5) presenza di handicappati gravi nel nucleo familiare, da certificare ai sensi della legge 104/92: punti 2.

a-6) nuclei familiari che rientrino in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati rientrati, congiuntamente al nucleo familiare, da non oltre un anno alla data di pubblicazione del bando o che rientrino entro un anno dalla data stessa, profughi): punti 1.

I punteggi a-3) ed a-4) non sono cumulabili con il punteggio previsto al punto a-6).

Non possono in ogni caso essere attribuiti più di 5 punti per il complesso delle condizioni

#### CONDIZIONI OGGETTIVE

b-1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'Autorità competente ed esistente da almeno due anni alla data del bando, dovuta a:

b-1.1 Abitazione in baracche, soffitte, bassi e simili, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti all'abitazione e privi di servizi propri regolamentari: punti 5;

b-1.2 Coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità (perché si possa dar luogo all'attribuzione del relativo punteggio occorre che i nuclei familiari utilizzino gli stessi servizi): punti 2.

La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria del precedente punto b-1.1 derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'Autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto;

b-2) Situazione di disagio abitativo esistente da almeno un anno:

b-2.1 abitazione in alloggio sovraffollato:

- da due a tre persone a vano utile (condizione critica): punti 1



- oltre tre persone a vano utile (condizione molto critica): punti 2

b-3) Abitazione, da almeno un anno, in alloggio ant igienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'Autorità competente: punti 2.

Le condizioni previste nella categoria b-1 non sono cumulabili fra loro e con quelle previste nelle categorie b-2 e b-3; le condizioni della categoria b-2 sono cumulabili con quelle della categoria b-3.

b-4) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di provvedimento di collocazione a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio (condizione molto grave) punti 4.

La condizione b-4) non è cumulabile con le altre condizioni oggettive.

Non possono in ogni caso essere attribuiti più di 9 punti per il complesso delle condizioni oggettive.

CONDIZIONI AGGIUNTIVE REGIONALI (da definire al momento dell'approvazione regionale di localizzazione dell'intervento): complessivamente massimo punti 5.

Per ciascuna classe di punteggio le domande di assegnazione vengono collocate in graduatoria secondo l'ordine risultante dai sorteggi effettuati dal Presidente della Commissione in forma pubblica amministrativa.

All'inizio di ciascuna classe di punteggio vengono sorteggiati in via prioritaria e collocati nelle prime posizioni i richiedenti che si trovino in una delle due condizioni previste dal precedente punto b-1) o nella condizione di cui al punto b-4).

Gli appartenenti ai nuclei familiari con presenza di handicappati, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in una graduatoria speciale con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

I nuclei familiari con presenza di handicappati, di cui alla precedente lett. a-5), ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonché di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche secondo quanto disposto dall'art. 17 del DPR 27.4.1978, n° 384.

Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche citate nei due precedenti comma e non assegnati alle categorie speciali cui erano prioritariamente destinati, vengono assegnati secondo la graduatoria generale.

La Regione provvede, nell'ambito dei provvedimenti di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, a stabilire le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario della domanda delle citate categorie speciali. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo articolo.

## Art. 9

### Formazione della graduatoria

La Commissione forma la graduatoria provvisoria entro 30 gg. dal ricevimento degli atti e dei documenti del concorso.

Il termine di cui al comma precedente è portato a 60 gg. esclusivamente per la formulazione della graduatoria dei Comuni di oltre 15.00 abitanti.

Entro 15 gg. dalla sua formazione la graduatoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune o dei Comuni per i bandi comprensoriali per 15 gg. consecutivi. I Comuni seguono, altresì, le stesse forme di pubblicità previste per il bando dal precedente art. 3.

Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita a mezzo raccomandata.

Entro 30 gg. dalla pubblicazione della graduatoria nell'Albo Pretorio e, per i lavoratori emigrati all'estero, dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono

presentare opposizione, in carta legale, alla Commissione che provvede, sulla base dei documenti già acquisiti o allegati al ricorso, entro 30 gg. dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle opposizioni.

Esaurito l'esame delle opposizioni, la Commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio, fatto salvo il disposto del precedente art. 8. Il sorteggio è effettuato dal Presidente della Commissione in forma pubblica.

La graduatoria è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione e costituisce provvedimento definitivo.

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 dalla presente legge.

La graduatoria definitiva è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica così come definiti dall'art. 1 della presente legge.

#### Art. 10

##### Accertamento del reddito

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui alla lett. f) del precedente art. 2, nonché della determinazione del punteggio spettante, la Commissione, nel caso di incompletezza o inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione fiscale, ovvero in caso di omissione della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari, suffragata da elementi certi, precisi, concordanti, segnalati dal Comune, ai sensi del precedente art. 6 ovvero acquisiti dalla Commissione medesima di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato.

In pendenza dell'accertamento da parte degli uffici finanziari, i concorrenti vengono collocati in apposito elenco e dopo la definizione della pratica in sede tributaria, vengono inseriti nella graduatoria definitiva vigente al momento, con il punteggio loro spettante.

In caso di mancata risposta da parte degli uffici finanziari entro i tempi utili per l'assegnazione, la Commissione decide sulla base dei documenti disponibili.

Gli organi preposti alla formazione delle graduatorie ed alle assegnazioni, nonché gli Enti gestori, possono espletare, in qualsiasi momento, accertamenti volti a verificare l'esistenza dei requisiti.

#### Art. 11

##### Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti nel successivi commi.

Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate mediante bandi di concorso integrativi da pubblicarsi di norma con cadenza biennale indetti con le modalità di cui al precedente art. 3, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro che, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.

I concorrenti collocati in graduatoria sono tenuti a confermare, a pena di cancellazione dalla stessa, ogni quattro anni la domanda di assegnazione, dichiarando la permanenza dei requisiti e delle condizioni.

I Comuni possono, in caso di assenza di domande di assegnazione, individuare - previa richiesta motivata di autorizzazione alla Giunta regionale - i beneficiari provvisori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica i quali, se privi dei requisiti previsti, saranno assoggettati a contratti di locazione a termine, il cui canone sia determinato secondo la legge 27.7.1978, n° 392 e successive modifiche ed integrazioni.

Con il provvedimento di autorizzazione regionale vengono fissati tempi e modalità per il rilascio degli alloggi.

E' altresì facoltà dei Comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere

all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessità della conferma quadriennale della domanda.

#### Art. 12

##### Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

Il Comune prima dell'assegnazione accerta la permanenza in capo all'aspirante assegnatario ed al suo nucleo familiare dei requisiti prescritti.

L'eventuale mutamento delle condizioni oggettive e soggettive dei concorrenti fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione non influisce sulla collocazione in graduatoria, ad eccezione del punteggio relativo alla nuova situazione abitativa di cui all'art. 8, lett. b), punti b-1, b-2, b-3 e condizione soggettiva di cui alla lett. a-4 e a-6, sempre che permangano i requisiti per l'assegnazione.

Qualora il Comune accerti la perdita di alcuno dei requisiti o il mutamento delle condizioni di cui al secondo comma del presente articolo, trasmette la relativa documentazione alla Commissione per la formazione della graduatoria, e all'assegnatario, con lettera raccomandata, le risultanze degli accertamenti compiuti, assegnandogli un termine di gg. 15 per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

Decorso tale termine la Commissione provvede all'esclusione del concorrente dalla graduatoria o al mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.

Il termine di cui ai commi precedenti è raddoppiato se si tratta di lavoratore emigrato all'estero.

#### Art. 13

##### Assegnazione e standard dell'alloggio

L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria definitiva è effettuata dal Comune territorialmente competente.

Ogni Ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi disponibili entro 8 gg. dalla data di disponibilità.

Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unità immobiliare determinata ai sensi dell'art. 13, III comma, della legge 392/78, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo massimo, di cui al precedente art. 2, lett. c): per le giovani coppie lo standard applicabile per l'assegnazione è quello relativo ad un nucleo familiare composto da 3 o 4 persone.

Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio congiunto del Comune e dell'Ente gestore, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.

#### Art. 14

##### Scelta e consegna degli alloggi

Il Sindaco comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno per la scelta dell'alloggio, presso il cantiere o presso il Comune di competenza.

La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo.

La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata mediante atto con sottoscrizione autenticata ai sensi della legge 15/68. In caso di ingiustificata

mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune competente all'assegnazione.

In caso di rinuncia non adeguatamente giustificata il Comune, con motivata deliberazione dell'organo competente, provvede alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.

In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal Comune, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o, comunque, si rendano disponibili.

L'Ente gestore, sulla base del provvedimento emanato dal Sindaco, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.

L'alloggio dev'essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 gg. e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro 60 gg. dalla data di consegna salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza.

L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione. La dichiarazione di decadenza - previa comunicazione all'assegnatario, mediante lettera raccomandata, del fatto che può giustificarla, con la fissazione di un termine non inferiore a dieci e non superiore a 15 gg., per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti - è pronunciata dal Sindaco del Comune interessato con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

I termini suindicati sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.

Al provvedimento del Sindaco si applicano i commi 12<sup>^</sup> e ss. dell'art. 11 del DPR 1035/72.

## Art. 15

### Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

La Regione, anche su proposta dei Comuni interessati, può riservare un'aliquota, non superiore al 15% degli alloggi, da assegnare annualmente per ciascun ambito territoriale, per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di profughi, trasferimento di appartamenti alle forze dell'ordine, od altre gravi particolari esigenze individuate dai Comuni. Allo stesso fine la riserva può essere disposta anche in misura eccedente il 15% per lo sgombero degli stabili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e degli IACP o comunque di enti pubblici destinati alla demolizione ed al recupero sia per esigenze urbanistiche sia per necessità di risanamento edilizio, per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori o quando trattasi di sistemazioni provvisorie per il limite temporale di cui al 2° comma.

Per le assegnazioni provvisorie il relativo provvedimento è assunto dalla Giunta regionale.

Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria che non può eccedere la durata di due anni.

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

L'accertamento dei requisiti viene effettuato dalle Commissioni di assegnazione, previa istruttoria da parte dei Comuni interessati, sulla scorta delle domande e della documentazione prodotta dagli interessati.

Non è ammessa alcuna forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme, salvo nel caso di dichiarazione di pubblica calamità.

La riserva di alloggi a favore dei profughi prevista dall'art. 34 della legge 763/81, è autorizzata dalla Giunta regionale, su proposta dei Comuni, nell'ambito dell'aliquota del 25% stabilita al primo comma del presente articolo.

Tale riserva non potrà eccedere il 15% del totale degli alloggi compresi nei nuovi programmi di

intervento.

La proposta dei Comuni deve tener conto della consistenza delle domande in graduatoria presentate dai profughi in ciascun ambito di concorso in occasione di precedenti bandi generali e integrativi emanati dai Comuni stessi, nonché di particolari eventuali esigenze che vengono segnalate dalle organizzazioni di profughi presenti nella Regione.

Per la definizione della qualità di profugo si richiamano le disposizioni della citata legge 763/81.

Art. 16

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente art. 2 e secondo l'ordine.

In tutti i casi di subentro l'Ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

L'ampliamento stabile del nucleo familiare è ammissibile, qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica da parte dell'Ente gestore, oltre che nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di coniugio o di convivenza more-uxorio, di parentela ed affinità, anche - secondo la definizione di nucleo familiare indicata al precedente art. 2 - nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o di affinità, qualora siano, nell'uno o nell'altro caso, riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e duratura convivenza con il carattere della mutua solidarietà ed assistenza economica ed affettiva.

Salvo quanto previsto dall'ultimo comma del presente articolo, l'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione solo nel caso in cui la convivenza persiste da almeno due anni al momento del decesso dell'assegnatario.

E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente gestore, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a due anni e prorogabile solo per un ulteriore biennio, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente gestore.

Tale ospitalità a titolo precario non ingenera alcun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere generale.

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'Ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.

## TITOLO II

### NORME PER LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 17

Programmazione della mobilità

Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi assoggettati alle norme della presente legge ai sensi del precedente art. 1 nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, l'Ente gestore, d'intesa con il Comune predispone biennialmente un programma di mobilità dell'utenza, da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di un'aliquota non superiore al 10% di quelli di nuova assegnazione. Sono comunque consentiti cambi consensuali per soddisfare le esigenze di cui sopra e previa autorizzazione dell'ente gestore.

Il programma di mobilità viene formato sulla base dei seguenti elementi:

verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la seguente normativa, con conseguente individuazione della situazione sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravità in relazione alla composizione ed alle caratteristiche socio economiche dei nuclei familiari; formazione di una graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità attraverso la pubblicazione periodica, con frequenza almeno biennale, di appositi bandi da emanarsi a cura dell'Ente gestore secondo scadenza modalità definite d'intesa con il Comune, garantendo la diffusione nei confronti degli assegnatari.

#### Art. 18

##### Domande e criteri di mobilità

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio alloggio indirizzate all'Ente gestore, corredate dalle motivazioni della richiesta dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, vengono valutate dalla Commissione di cui al successivo art. 19 sulla base delle seguenti motivazioni indicate secondo l'ordine di priorità:

- inidoneità oggettiva dell'alloggio occupata a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicaps o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- situazione di sovra/sotto affollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura ed assistenza qualora trattasi di anziani o - handicappati; la condizione di handicappato è quella prevista all'art. 8 punto a-5;
- ulteriori motivazioni di rilevante gravità da valutarsi da parte della Commissione.

#### Art. 19

##### Commissione per la mobilità

La Commissione, nominata dal Sindaco su designazione degli organismi competenti, ha sede presso ciascun Comune ed è così composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato;
- da tre rappresentanti designati dalle Organizzazioni Sindacali dell'utenza;
- da un rappresentante per ciascuno degli Enti gestori interessati alla mobilità.

La Commissione è presieduta dal Sindaco o da un suo delegato.

Per la validità delle deliberazioni sufficiente la metà più uno dei componenti la Commissione. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio, stabilendo di criteri per la formazione della graduatoria stessa.

In fase di prima applicazione è confermata la regolamentazione in vigore.

#### Art. 20

##### Norme per la gestione della mobilità

Nell'attuazione del programma di mobilità deve essere favorita la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere.

In sede di prima applicazione della presente normativa viene data priorità all'accoglimento delle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute, da soddisfarsi attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova costruzione. Deve, altresì, essere concessa priorità ai cambi-alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli minimi.

Per ciascun assegnatario è ammesso a norma un solo cambio nell'arco di cinque anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi ed imprevedibili.

Non possono essere eseguiti cambi-alloggio nei confronti degli assegnatari che abbiano perduto i

requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione, né per coloro che abbiano violato le clausole contrattuali.

Per il cambio alloggio dev'essere di norma rispettato lo standard abitativo previsto per l'assegnazione.

Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, se non utilizzati entro 30 gg. per il citato programma, vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.

L'alloggio è considerato gravemente sottoutilizzato qualora il numero delle persone conviventi nell'alloggio stesso sia inferiore di almeno due unità al numero dei vani utili.

Ai fini della determinazione del requisito della convivenza si tiene conto, oltre che delle risultanze anagrafiche, delle condizioni di fatto esistenti da oltre due anni.

Il programma di mobilità è comunicato agli interessati i quali, nei successivi 30 gg., possono presentare opposizione al Sindaco del Comune il quale decide entro 60 gg., sentita la Commissione di cui all'art. 7.

L'atto dell'Ente gestore che dispone, in forza del programma di mobilità dell'utenza, il cambio obbligatorio ha valore di titolo esecutivo.

In caso di spontanea accettazione del programma di mobilità, da parte degli assegnatari, l'Ente gestore può disporre, in favore di coloro che versino in accertate difficoltà economiche e comunque inclusi nelle fasce di reddito previste alle lett. a) e b) del successivo art. 26, l'erogazione di un contributo commisurato alle spese di trasloco e per i nuovi allacci.

La mancata accettazione del cambio alloggio costituisce causa di decadenza dal titolo di assegnatario.

I contributi vengono erogati nei limiti delle disponibilità del Fondo sociale previsto dal successivo art. 30.

Oltre la mobilità programmata, su richiesta degli inquilini o su proposta del Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari, previa l'autorizzazione dell'Ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni che ostano al mantenimento dell'alloggio.

### TITOLO III NORME PER LA FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

#### Art. 21

##### Definizione del canone di locazione

Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente art. 1 è diretto a compensarne i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, entro i limiti stabiliti annualmente dalla Regione ai sensi del 2° comma, art. 25, della legge 8.8.1977, n° 513, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione degli alloggi stessi.

Le entrate degli IACP costituite dai canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono assoggettate alle norme dell'art. 25 della legge 513/77.

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.

Gli altri Enti gestori sono tenuti ad evidenziare con particolari annotazioni le entrate relative alla quota destinata all'ammortamento del costo convenzionale a vano nonché alla destinazione che viene data a tali entrate a fini di reinvestimento per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica.

Gli stessi enti annualmente comunicano alla Regione, entro 60 gg. dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del bilancio preventivo, i programmi relativi al reimpiego delle entrate di cui a comma precedente.

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, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali.

## Art. 22

### Elementi per la determinazione del canone

Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi di cui all'art. 1 degli enti gestori tengono conto dei caratteri oggettivi degli alloggi e del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari.

Il reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari è determinato ai sensi del precedente art. 2, lett. f).

In relazione ai caratteri oggettivi degli alloggi gli enti gestori definiscono il canone di locazione secondo le disposizioni di cui agli artt. dal 12 al 15, dal 17 al 24 della legge 392/78, stabilendo in 3% del valore locativo dell'immobile locato il relativo tasso di rendimento. Ai soli fini del calcolo del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica disciplinati dalle norme della presente legge trova applicazione la categoria catastale "Abitazione di tipo popolare" a cui corrisponde un coefficiente pari a 0,80.

## Art. 23

### Classe demografica dei Comuni

I Comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui al coefficiente f) del citato art. 17 della legge 392/78.

## Art. 24

### Ubicazione

Per gli alloggi localizzati nei Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti il coefficiente di ubicazione è pari a 0,80.

## Art. 25

### Calcolo del canone di locazione

Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è determinato secondo le seguenti fasce:

il canone di locazione è pari a £. 25.000 mensili per alloggio qualora il reddito annuo complessivo del nucleo familiare sia costituito esclusivamente da pensione sociale oppure da pensione minima INPS. Lo stesso canone si applica per gli assegnatari che risultino effettivamente disoccupati o, comunque, privi di reddito;

canone sociale non superiore al 4,2% del reddito imponibile familiare qualora il reddito di tutti i componenti non sia superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivanti esclusivamente da lavoro dipendente, pensione e/o percepito ai seguenti titoli: trattamento di cassa integrati, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato;

reddito annuo complessivo del nucleo familiare pari all'importo stabilito quale limite di reddito per l'accesso; il canone è pari al 75% di quello stabilito ai sensi degli articoli precedenti;

reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso fra il limite superiore indicato al precedente punto 3) ed il valore risultante dalla maggiorazione del 25% del suddetto limite: il canone è pari al 90% di quello stabilito ai sensi degli articoli precedenti;

reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso fra il limite superiore indicato al precedente punto 4) ed il valore stabilito quale limite per la decadenza: il canone è pari a quello stabilito ai sensi degli articoli precedenti;

reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso fra il limite superiore indicato al precedente punto 5) e la maggiorazione del 50% di tale limite: il canone è pari a quello stabilito ai



sensi degli articoli precedenti aumentato del 100%;  
reddito annuo complessivo del nucleo familiare compreso fra il limite superiore indicato al precedente punto 6), il canone è pari a quello stabilito ai sensi degli articoli precedenti aumentato del 150%.

I redditi per l'inserimento nella fascia di reddito di cui al punto 1) si intendono effettivi; quelli ai punti 2), 3), 4), 5), 6) e 7) si intendono determinati con le modalità stabilite dal 1° comma, lett. f) dell'art. 2 della presente legge. Ai soli fini del calcolo del canone, gli emolumenti di cui al precedente art. 2 lett. f) si considerano al netto dei redditi da lavoro prodotto dai figli maggiorenni facenti parte del nucleo familiare dell'assegnatario e che non si riproducono in modo continuativo per oltre due anni.

Nel computo del reddito imponibile sono altresì escluse le indennità "a tantum" percepite a titolo di risarcimento per danni fisici, nonché le indennità di accompagnamento per i portatori di handicaps.

Gli assegnatari, il cui nucleo familiare comprende uno o più componenti, conviventi o comunque a totale carico del capo famiglia, affetto da menomazione di qualsiasi genere che comportano una diminuzione permanente superiore a 2/3 della capacità lavorativa, certificata dalla competente USL, sono collocati nella fascia inferiore a quella determinata con le modalità previste dal presente comma.

Il canone di locazione non potrà, comunque, essere inferiore a quello previsto per la prima fascia di cui al precedente comma 1.

Contestualmente alla proposta per la definizione annua dell'ammontare annuo delle quote b) e c) di cui all'art. 25 della legge 513/77 è comunicato alla Regione la percentuale di eccedenza delle entrate per canoni di locazione rispetto all'ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi.

La Regione a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi, apporta modifiche con deliberazione della Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare, alle percentuali sul reddito lordo annuo imponibile complessivo del nucleo familiare relativo alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire nel tempo la maggiore entrata rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalità di cui al penultimo comma dell'art. 25 della citata legge 513/77.

I canoni di cui al presente articolo entrano in vigore con le seguenti modalità:

il canone di cui al punto 1 sarà di £. 15.000 per i primi 12 mesi e di £. 25.000 dal tredicesimo mese dalla pubblicazione della presente legge;

i canoni di cui ai punti 6 e 7 del comma 1 sono incrementati di un'addizionale pari ad 1 punto di percentuale per ogni scaglione di dieci milioni di reddito imponibile di £. 71.000.000.

Tale addizionale è destinata dagli enti gestori al finanziamento del fondo sociale di cui all'art. 30 della presente legge regionale.

Per gli assegnatari inseriti nelle fasce corrispondenti ai numeri 3, 4, 5 del precedente comma 1, i canoni dovuti eccedenti rispettivamente 6 - 6,6 - 7,2% sono a carico del fondo sociale di cui al successivo art. 29.

## Art. 26

### Aggiornamento del canone di locazione

Il canone definito a norma dell'art. 26 aggiornato annualmente dall'ente gestore ragione del 30% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore della delibera CIPE del 13 marzo 1995.

## Art. 27

### Collocazione nelle fasce di reddito

Gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui all'art. 26 sulla base della documentazione già prodotta entro 60 gg. dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Nei successivi 90 gg. gli Enti gestori sono tenuti a comunicare agli assegnatari i nuovi canoni ed il relativo prospetto di determinazione.

In caso di presentazione di documentazione inattendibile o di mancata presentazione della documentazione stessa, si applica previa diffida, sino all'esito degli opportuni accertamenti fiscali, con la procedura di cui al precedente art. 10, il canone determinato sensi del precedente art. 25 punto 7. In sede di prima applicazione della disciplina di cui alla presente legge la collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito di appartenenza ha effetto, ai fini dell'applicazione del relativo canone di locazione 1.5.1996.

I relativi conguagli, su iniziativa degli Enti, possono essere rateizzati a tasso zero. L'aumento del canone di locazione conseguente all'applicazione della presente legge, con esclusione di quello derivante dall'applicazione di quanto disposto al punto 1 dell'art. 25, di entità superiore al 50% è dovuto a partire dal 1° gennaio 1998.

#### Art. 28

##### Aggiornamento periodico del reddito

La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata biennialmente dagli Enti gestori nei termini e secondo le modalità di cui al precedente art. 10.

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

Per accertata perdita di reddito dovuta a cause eccezionali quali: licenziamento, stato di vedovanza, morte di un percettore di reddito l'assegnatario o colui nei cui confronti sorge il diritto alla voltura del contratto può chiedere la revisione del canone di affitto con decorrenza dal mese successivo a quello della richiesta.

#### Art. 29

##### Fondo sociale

E' istituito nell'ambito regionale il Fondo Sociale per il pagamento del canone di locazione destinato agli assegnatari disoccupati, sotto-occupati o pensionati il cui reddito annuale dell'intero nucleo familiare non supera quello previsto dal precedente art. 26 punto A.

Tale fondo è altresì destinato a compensare le minori entrate degli enti gestori derivanti dalla disposizione di cui all'ultimo comma del precedente art. 25.

Tale fondo viene alimentato dai canoni al netto delle spese percepiti dall'Ente gestore per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione.

Il fondo viene altresì alimentato con finanziamenti regionali il cui ammontare e modalità d'erogazione saranno definiti con successiva legge regionale che stabilisce anche le modalità di accertamento delle condizioni che daranno diritto all'integrazione finanziaria.

La Giunta regionale determina, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge di cui al precedente comma, le modalità di funzionamento del fondo.

#### Art. 30

##### Morosità nel pagamento del canone

La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione pronunciata dall'Ente gestore.

La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 90 gg. dalla messa in mora.

Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'Ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione, in tal caso, al momento della sanatoria della morosità non è dovuta l'indennità di mora prevista dal successivo quinto comma.

Tale impossibilità o grave difficoltà non può, comunque, valere per più di 12 mesi.

In ogni caso è dovuta dagli assegnatari morosi un'indennità di mora per i canoni non corrisposti pari al tasso legale vigente.

Tale disposizione trova applicazione nei confronti di coloro che si renderanno morosi dopo l'entrata in vigore della precedente legge.

Il precedente stato di morosità resta disciplinato dalle norme all'epoca in vigore.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli Enti gestori applicano le procedure previste dagli artt. 32 e 33 nonché dall'art. 386 del RD 28.4.1938, n° 1165.

In deroga a quanto previsto al comma precedente, per gli assegnatari con redditi derivanti esclusivamente da pensioni e collocati nelle fasce di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del precedente art. 25, l'indennità di mora decorre dal sessantunesimo giorno conseguente alla scadenza del termine utile per il pagamento del canone.

#### TITOLO IV NORME PER LA REGOLAMENTAZIONE DELLE AUTOGESTIONI

##### Art. 31

##### Alloggi soggetti ad autogestione

Gli Enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo, conformemente alle norme del Regolamento tipo già elaborato dalla Giunta regionale d'Abruzzo.

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

Per gli alloggi già assegnati gli Enti gestori realizzano il decentramento dell'attività di gestione dei servizi entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

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

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

Si applicano, a tal fine, gli artt. 1260 e seguenti del C.C.

Al recupero del credito si provvede a norma degli artt. 32 e 33 del T.U. approvato con RD 1165/38.

E' fatto obbligo all'Ente gestore, sulla base di intese con le rappresentanze sindacali degli assegnatari, estendere l'autogestione alla piccola manutenzione, accreditando agli organi dell'autogestione una parte non superiore al 30% della quota di canone, destinata alla manutenzione.

##### Art. 32

##### Alloggi di amministrazione condominiale

E' fatto divieto agli Enti gestori di proseguire, o di iniziare, l'attività di amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'Ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezion fatta per quelle afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Regione, su proposta dell'Ente gestore.

Le norme di cui al comma precedente si applicano, altresì, agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita, che costituiscono un'autogestione disciplinata dalle norme del C.C. sul condominio. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno 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, che sono tenuti a versare direttamente all'Amministratore.

## TITOLO V ANNULLAMENTO, DECADENZA E PROCEDIMENTO DI RILASCIO

### Art. 33

#### Annullamento dell'assegnazione

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

per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

In presenza di tali condizioni, comunque accertate prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il Sindaco, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti gli accertamenti compiuti, assegna al medesimo il termine di 15 gg. per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'Ente gestore.

I termini su indicati sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui trattasi di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

Qualora, dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario, non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione sentito il parere della Commissione di assegnazione.

Contestualmente alla pronuncia dell'annullamento il Sindaco provvede, a norma del secondo comma art. 2 C.P.P. a trasmettere rapporto all'Autorità Giudiziale competente.

L'annullamento dell'assegnazione comporta, nel corso del rapporto di locazione, la risoluzione di diritto del contratto.

Il provvedimento del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio, non superiore a 60 gg., costituisce ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 16 DPR 1035/72, titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Nel caso in cui il procedimento venga definito prima della consegna degli alloggi, copia del provvedimento di annullamento viene trasmesso alla Commissione di cui all'art. 7 ed all'Ente gestore per i conseguenti provvedimenti in ordine all'aggiornamento della graduatoria.

### Art. 34

#### Decadenza dall'assegnazione

La decadenza dall'assegnazione è pronunciata dal Sindaco del Comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:

- abbia ceduto, in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli;
- non occupi stabilmente l'alloggio, salva preventiva autorizzazione dell'Ente gestore giustificata da gravi motivi, o ne abbia modificato la destinazione d'uso;
- abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lett. e);
- fruisca di un reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato all'art. 36.

La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Per il procedimento si applicano le disposizioni previste dai commi secondo, terzo e quarto del precedente art. 34.

Il provvedimento del Sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a 60 gg., costituisce a norma dell'ultimo comma dell'art. 17 del DPR 1035/72, titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente primo comma e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Il Sindaco può, tuttavia, concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata al successivo art. 35 per gli assegnatari nelle condizioni della lett. c) del presente articolo.

#### Art. 35

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui al punto f) del precedente art. 2, fino ad un massimo del 75% di tale limite, calcolato con le stesse modalità. Ai soli fini della determinazione del reddito per la decadenza non sono computabili i redditi derivanti da pensione sociale nonché i redditi non consolidati dei figli. Gli assegnatari con redditi superiori al limite stabilito ai sensi del precedente punto ricevono dall'Ente gestore preavviso che la decadenza sarà pronunciata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati verranno applicate le norme di cui all'art. 25 punto 7, limitatamente alla parte afferente il canone.

#### Art. 36

Occupazioni e cessioni illegali degli alloggi

Nei confronti di coloro che alla data dell'1.7.1995 occupino senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica è consentita l'assegnazione dell'alloggio medesimo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 13, comma 3 della L.R. 55/86.

La relativa richiesta è corredata di idonea documentazione probatoria e deve essere formulata al Sindaco del Comune nel quale l'alloggio è ubicato ed all'ente gestore dell'alloggio stesso.

L'assegnazione di cui al comma è subordinata:

al protrarsi dell'occupazione dello stesso nucleo familiare per almeno un mese anteriore alla data dell'1.7.1995 ed al possesso della residenza anagrafica documentabile degli organi competenti oltre l'occupazione effettiva alla data 1.7.1995;

all'accertamento del possesso da parte degli occupanti - dei requisiti descritti dall'art. 2 della L.R. 55/86 e successive modificazioni ed integrazioni; tale accertamento - riferito alla data d'entrata in vigore della presente legge - provvede la competente Commissione di cui all'art. 7 della L.R. 55/86 previa istruttoria del Comune territorialmente competente;

al recupero dei canoni arretrati da parte degli Enti Gestori riferiti al periodo di occupazione senza titolo del richiedente la sanatoria.

Non sono sanabili le occupazioni senza titolo relative ad alloggi E.R.P. ottenute con violenza o in violazione della legge penale e quelle effettuate successivamente ad atti deliberativi di assegnazione da parte degli organi competenti.

Il provvedimento di assegnazione è adottato dal Sindaco del Comune nel quale è situato l'alloggio, anche in deroga all'art. 13 della legge 55/86 e successive modificazioni, in caso di sottoutilizzazione dell'alloggio l'assegnatario è inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità obbligatoria.

Per le occupazioni per le quali non è consentita la sanatoria l'Ente gestore competente per territorio dispone, con proprio atto, il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.

A tal fine diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupazione senza titolo idoneo a

rilasciare l'alloggio entro 15 gg. e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

L'atto dell'Ente gestore, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente i 30 gg., costituisce a norma del 3° comma art. 18 DPR 1035/72, titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente 1° comma e non è soggetto a graduatoria o proroghe.

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 53 della legge 5.8.1978, n° 457 e successive integrazioni e modificazioni.

Successivamente all'entrata in vigore della presente legge all'accertamento dei requisiti previsti dal precedente comma 3, provvede la Commissione di cui all'art. 7 della presente legge.

## TITOLO VI NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 37

#### Norme transitorie

Le Commissioni per la formazione delle graduatorie sono nominate entro 90 gg. dall'entrata in vigore della presente legge ed entrano in funzione ad avvenuto espletamento, da parte del le Commissioni già costituite ai sensi dell'art. 7 della L.R. 55/86, delle graduatorie in corso di formulazione alla data della nomina e, comunque, non oltre due mesi dalla nomina stessa.

In caso di ritardo nell'espletamento delle graduatorie in corso si applicano i commi 17 e 18 dell'art. 7 della presente legge.

Successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge tutti i bandi di concorso sono emanati secondo le norme contenute nel Titolo 1, che esplicano interamente la loro efficacia ancorché non siano state ancora nominate le Commissioni previste dal precedente art. 7.

### Art. 38

#### Abrogazione

La presente legge disciplina, in sostituzione delle LL.RR. 55/86, 52/88 e 2/90 l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la determinazione dei relativi canoni.

Sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con le norme della presente legge.

### Art. 39

#### Urgenza

La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

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

Data a L'Aquila, addì 25 ottobre 1996