

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

DISEGNO DI LEGGE

N. 221

presentato dalla Giunta regionale,
su proposta dell'Assessore regionale dei lavori pubblici, FRONGIA

il 9 novembre 2020

Nuove norme in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Introduzione

La presente proposta di legge vuole apportare un'importante e delicata riforma nel campo sociale come quello dell'edilizia residenziale pubblica. La necessità di una nuova norma deriva dalla vetustà della attuale normativa, la legge regionale n.13 del 1989, la quale, nonostante gli aggiornamenti, risulta non più rispondente e ormai superata, in ragione dei mutamenti economici, sociali e normativi intercorsi.

La proposta di legge modifica aggiornandoli e rendendoli più rispondenti alle attuali esigenze i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. In particolare, tra le innovazioni, è stato modificato il limite economico per l'accesso con riferimento al valore dell'ISEE; sono stati inseriti: la previsione di un potere sostitutivo, nei casi di inerzia, con la nomina di un commissario ad acta da parte dell'amministrazione regionale nei confronti dell'ente gestore; la previsione per un comune che non disponga di alloggi da assegnare, della possibilità di fruire di alloggi ricompresi nello stesso ambito ottimale d'utenza; il trasferimento facoltativo degli alloggi dai comuni all'AREA da effettuarsi tramite apposita convenzione con l'Assessorato dei lavori pubblici; l'accatastamento degli immobili da effettuarsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della nuova legge regionale ad opera del soggetto gestore; la regolarizzazione delle modifiche senza autorizzazione al fine di procedere alla vendita di alloggi che allo stato attuale è causa ostativa alla procedura; l'obbligo per l'AREA di operare in maniera innovativa rispetto al passato dal momento che è fatto divieto all'AREA di pagare a qualsiasi titolo quote condominiali di spettanza dei condomini per gli alloggi in amministrazione condominiale; i piani speciali di edilizia residenziale pubblica a favore di anziani e portatori di handicap; la programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica; un nuovo concetto riconducibile alla trasparenza amministrativa, considerato che il mancato rispetto delle disposizioni della nuova legge comporta responsabilità amministrative e contabili nei confronti dei soggetti

inadempienti.

È inoltre prevista l'emanazione di apposite direttive, da parte della Giunta regionale, per la determinazione dell'importo del canone, del canone fisso per coloro che non dispongono di un reddito minimo che consenta l'ottemperanza di obblighi o che dispongono di un reddito derivante da assistenza pubblica; i controlli rafforzati per i redditi "anomali"; l'ipotesi di promuovere l'accesso al credito per l'acquisto degli alloggi ERP; la possibilità di assicurare alle famiglie e alle persone bisognose la concessione di un contributo per le spese d'affitto e le spese accessorie relative all'alloggio in cui vivono, il cui ammontare dipenderà dalla situazione economica del nucleo familiare.

Attraverso un articolato percorso di dialogo e ascolto delle parti istituzionali e sociali coinvolte nella complessa gestione della materia la presente proposta di legge vuole infatti recepire la condivisa esigenza di un nuovo criterio di determinazione delle graduatorie che basandosi sulle documentate situazioni di disagio economico, sociale e sanitario del nucleo familiare degli utenti consenta di meglio determinare la corretta assegnazione dell'alloggio popolare, evitando iniquità occulte o palesi.

Per meglio garantire il giusto accesso ad un bene necessario, ma purtroppo scarso come l'alloggio pubblico, la presente proposta determina con maggiore chiarezza e rigore i criteri di assegnazione e la ripartizione delle responsabilità in capo ai diversi soggetti gestori coinvolti, compresa la responsabilità del costante aggiornamento delle graduatorie e della determinazione degli alloggi di riserva per le situazioni emergenziali la cui potestà è in capo ai comuni, in un costante rapporto di stimolo, controllo e coordinamento da parte dell'istituzione Regione.

Sempre in tale ottica, e considerato che la complessità anche normativa della materia può essere fonte di contrasto fra le parti istituzionali coinvolte e di opacità o difformità nella sua applicazione, la presente proposta opera un profondo lavoro di delegificazione pervenendo ad un testo unitario che mira a semplificare il lavoro delle amministrazioni e degli enti coinvolti (Regione, comuni, AREA) al fine di garantire ai cittadini sardi un servizio migliore, più celere, più uniforme, più giusto ed efficace.

La previsione di ambiti territoriali ottimali sovracomunali, il sostegno alle famiglie in difficoltà e alle persone anziane o diversamente abili, offre nuovi strumenti per una migliore gestione del patrimonio residenziale pubblico e per venire incontro alle esigenze dei cittadini sardi. La presente proposta, dunque, pur trattando di una disciplina per l'assegnazione e la gestione degli alloggi ERP mira ad offrire una visione generale e strumenti specifici per una Sardegna più giusta, solidale, efficace, vicina alle quotidiane esigenze dei propri cittadini.

Lo stato della normativa

Il complesso quadro normativo, riguardante l'edilizia residenziale pubblica, comprende diverse norme volte a disciplinare l'attività delle varie amministrazioni coinvolte, dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali.

Con il disegno di legge recante "Nuove norme in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" la Regione intende dotarsi di un insieme organico di norme riconducibili all'edilizia residenziale pubblica, che appartiene all'ambito di competenza esclusiva delle regioni, anche se la Corte costituzionale (sentenza n. 94/2007) ne ha negato l'autonoma configurabilità, e l'ha piuttosto inquadrata come la risultante di competenze appartenenti non solo all'ambito regionale, ma anche statale, esclusivo e concorrente ("determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali" ex articolo 117, comma 2, lettera m), e "governo del territorio" ex articolo 117, comma 3 della Costituzione).

Attualmente, per grandi linee, la materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata ancora da diverse leggi statali ed in particolare dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica). A livello regionale, invece, la materia è regolata principalmente dalle disposizioni contenute nella legge regionale 6 maggio 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), che regola i molteplici e complessi aspetti gestionali della materia. Per quanto concerne specificamente l'istituto dell'alienazione degli alloggi, si possono citare la legge regionale 23 agosto 1995, n. 22 (Programma regionale per la cessione del patrimonio abitativo degli enti pubblici e il reimpiego delle entrate finanziarie), che disciplina la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Per quanto concerne invece la normativa relativa alla fissazione del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si indicano la legge regionale 5 luglio 2000, n. 7 (Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, e alla legge regionale 23 agosto 1995, n. 22) e la legge regionale 3 luglio 2003, n. 7 (Disposizioni diverse in materia di edilizia residenziale pubblica e integrazioni alla legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29).

La ratio della presente legge consiste nell'apportare modifiche sostanziali alla disciplina e nel conferire organicità ad una materia che, come illustrato nel precedente paragrafo, è disciplinata da varie leggi regionali, che necessitano di confluire in un corpus unitario, per agevolarne in tal modo la conoscenza, a beneficio della certezza del diritto.

L'oggetto è costituito dalla gestione degli alloggi di ERP, con particolare riferimento all'assegnazione, alla determinazione del canone, alla gestione dei contratti e alla alienazione degli immobili.

Il tempo trascorso dall'approvazione delle citate leggi regionali e l'applicazione quotidiana sono elementi utili per approfondire le principali problematiche emerse in questi anni di attività e quindi suggerire gli opportuni interventi di adeguamento per meglio rispondere alla sempre più pressante attesa di servizi di edilizia sociale, a fronte di una situazione in cui le disponibilità finanziarie sono ridotte e le risorse limitate, per cui il rigore e la chiarezza nelle regole di assegnazione e gestione dell'ERP diventa non solo rispetto di procedure, ma elemento di giustizia sociale.

Si è ritenuto opportuno introdurre nuove regole di determinazione del canone i cui parametri economici sono correlati ad un sistema di valutazione caratterizzato da criteri di progressività e sostenibilità, che tiene conto sia della situazione economico sociale del nucleo familiare sia dei caratteri oggettivi degli alloggi.

Le finalità che si vogliono perseguire con la proposta sono quindi:

- ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato;
- introdurre più stringenti regole di accesso basate su una rigorosa valutazione dei requisiti e delle condizioni sociali delle famiglie e di permanenza negli alloggi, onde evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio;
- prevenire possibili abusi e speculazioni (ad esempio sublocazioni, morosità, decadenza, sottoutilizzo, mancata occupazione ecc.);
- assumere come parametro di valutazione della situazione socio-economica, migliorandone la capacità selettiva degli assegnatari, l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE);
- assicurare garanzie per l'utenza (partecipazione, gestione comune dei beni, mobilità, ecc.).

L'impianto del disegno di legge

Ciò premesso, di seguito, si illustra l'impianto complessivo del presente disegno di legge, che si compone di sei capi e 43 articoli, evidenziando gli aspetti di novità rispetto alle relative leggi di settore (in particolare la legge regionale n. 13 del 1989).

Il capo I disciplina le finalità e l'ambito di applicazione della legge. I primi due articoli, recanti rispettivamente "oggetto e finalità" e "ambito di applicazione", definiscono gli obiettivi e l'ambito oggettivo di applicazione, costituito dall'assegnazione e dalla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) volte a soddisfare la domanda abitativa delle famiglie e dei soggetti meno abbienti, e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio, definire procedure efficienti ed efficaci in grado di prevenire ed evitare disagi a carico dell'utenza, razionalizzare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e favorire il massimo raccordo dei servizi abitativi pubblici con le politiche sociali e sanitarie.

Il capo II disciplina l'assegnazione degli alloggi e le graduatorie degli aventi titolo all'assegnazione di edilizia residenziale pubblica. L'articolo 3 introduce le direttive di attuazione che individuano i contenuti e le modalità di mobilità e sottoutilizzo degli alloggi ERP, la regolamentazione relativa alle autogestioni dei servizi e degli alloggi in amministrazione condominiale, le modalità di determinazione del canone, l'assegnazione degli alloggi. Con le stesse sono approvate le procedure che i comuni devono seguire per la formazione delle graduatorie, eventuali deroghe in presenza di particolari fattispecie, le procedure per l'assegnazione degli alloggi, la determinazione dei canoni di locazione e la consegna degli alloggi.

Tra i contenuti delle direttive di attuazione vi sono i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica costituiti dalla cittadinanza europea o cittadinanza di Stato extracomunitario, purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno di lungo periodo, residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale ottimale cui si riferisce il bando e la non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato. Sempre nelle Direttive di attuazione si prevede tra i requisiti una novità assoluta rappresentata dall'assenza di titolarità da parte dei componenti il nucleo familiare di beni mobili registrati il cui valore complessivo sia superiore a euro 25.000.

L'articolo 4 prevede la possibilità per l'Amministrazione regionale di stabilire nuovi ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze di pubblico interesse connesse a finanziamenti destinati a specifiche o particolari e del tutto straordinarie esigenze locali. Gli articoli 5 e 6 indicano i contenuti che il bando di concorso deve specificare, tra cui i requisiti di carattere generale per la partecipazione, le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio, le norme per la determinazione del canone, i documenti o le autocertificazioni da allegare alla domanda e il responsabile del procedimento. Gli articoli 7 e 8 disciplinano la presentazione e l'istruttoria delle domande che fa capo al comune il quale potrà richiedere, qualora ne valuti l'opportunità o la necessità, il supporto degli uffici territorialmente competenti dell'AREA.

L'articolo 9 disciplina l'accertamento dei requisiti al fine di formare la graduatoria da parte degli uffici competenti.

L'articolo 10 rinvia alle direttive al fine di stabilire i punteggi da attribuire alle domande in dipendenza delle condizioni soggettive (composizione del nucleo familiare e situazione reddituale) e delle condizioni oggettive (situazione abitativa, dei concorrenti e relativi nuclei familiari). Rispetto alla disciplina precedente, nell'attribuzione dei punteggi si è ritenuto di rafforzare la fattispecie favorevole per alcune situazioni familiari, ritenute svantaggiate, quali le famiglie numerose e le

famiglie con portatori di handicap.

L'articolo 11 disciplina la formazione delle graduatorie posta in capo ai comuni che emanano i bandi. Le eventuali opposizioni presentate dal richiedente sono trasmesse ad apposita commissione nominata dalla Giunta comunale.

L'articolo 12 recante "rinnovo delle graduatorie" attribuisce all'Amministrazione regionale, qualora il comune non pubblichi tempestivamente il bando e non rinnovi la graduatoria entro i successivi sei mesi, la possibilità di nominare un commissario ad acta, affidando all'AREA la pubblicazione dell'aggiornamento della graduatoria con oneri a carico del comune inadempiente.

L'articolo 13 introduce un'ulteriore novità rappresentata dalla coabitazione sociale, consentita alle persone legate da vincoli di parentela fino al secondo grado o di affinità fino al primo grado per assistere un componente del nucleo familiare assegnatario con disabilità; la coabitazione, inoltre, è consentita temporaneamente a persone estranee al nucleo familiare assegnatario e non legate da vincoli di parentela che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare.

L'articolo 14 prevede la possibilità per i comuni di assegnare alloggi per far fronte a situazioni di emergenza abitativa quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di emigrati, sgombero di unità abitative da recuperare o altre motivate esigenze di particolare rilevanza o gravità.

L'articolo 15 disciplina la verifica dei requisiti e dei punteggi attribuiti prima dell'assegnazione da parte del comune, con conseguente esclusione del concorrente dalla graduatoria nel caso in cui venga accertata la mancanza, anche sopravvenuta, nell'assegnatario dei requisiti oppure della veridicità delle dichiarazioni rese circa le condizioni di priorità poste a base della collocazione in graduatoria.

L'articolo 16 disciplina l'individuazione degli assegnatari che avviene da parte del comune in cui insistono gli alloggi secondo l'ordine della graduatoria definitiva.

L'articolo 17 disciplina gli standard degli alloggi di assegnazione prevedendo che gli stessi siano assegnati in proporzione alla composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari, prevedendo altresì assegnazioni in deroga in casi particolari.

L'articolo 18 rubricato "Riserva di alloggi" dispone che una quota non inferiore al 25 per cento degli alloggi di nuova costruzione, recuperati o che si rendano disponibili nel triennio, è riservata a specifiche categorie di utenti in possesso dei requisiti per l'accesso all'ERP in situazione di grave disagio permanente o temporaneo.

L'articolo 19 disciplina la scelta, la consegna dell'alloggio e la stipulazione del contratto, disponendo che la scelta degli alloggi da assegnare è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria e prevedendo che in caso di mancata o ingiustificata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

L'articolo 20 disciplina il subentro nella domanda e nell'assegnazione degli alloggi in caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario.

Il capo III disciplina l'annullamento, la decadenza e la risoluzione contrattuale. L'articolo 21 disciplina l'annullamento dell'assegnazione, disposto con provvedimento del comune, nei casi di assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione e in caso di assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi. Agli assegnatari è concesso un termine per la presentazione di deduzioni scritte e documenti per tutelare la propria posizione. Gli articoli 22 e 23 disciplinano la decadenza dall'assegnazione prevedendo diverse ipotesi in cui l'assegnatario dell'alloggio può incorrere nella decadenza. L'articolo 24 disciplina l'occupazione e le cessioni illegali degli alloggi e l'azione dell'ente gestore per il rilascio e recupero

dell'alloggio. L'articolo 25 disciplina la risoluzione dell'atto di concessione nei casi di morosità nel pagamento del canone. L'articolo 26 detta una novità in materia di debito pregresso, prevedendo la possibilità, al fine di eliminare il contenzioso esistente, per gli assegnatari degli alloggi, di sanare le posizioni debitorie presentando domanda su apposito modulo predisposto e inviato dall'ente gestore.

Il capo IV disciplina la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la fissazione del canone. L'articolo 27 recante "Istituzione anagrafe patrimonio e utenza" stabilisce che i comuni e gli enti gestori istituiscono l'Anagrafe patrimonio e utenza presso l'Assessorato regionale dei lavori pubblici secondo le modalità e i tempi previsti nelle direttive di attuazione, al fine di avere la documentazione completa sulle abitazioni ERP presenti nel territorio regionale. Gli articoli 28 e 29 riportano le modalità di determinazione del canone, rimandando alle Direttive per l'indicazione e quantificazione dei coefficienti e degli indicatori per stabilire l'importo dello stesso, che, oltre alle caratteristiche ed ubicazione degli alloggi e del loro costo di produzione, è legato alla situazione reddituale dell'assegnatario. L'articolo 30 disciplina l'accertamento periodico dell'ISEE. Le novità sono rappresentate dal fatto che il reddito è accertato attraverso la presentazione dell'ISEE e dal fatto che la mancata presentazione dello stesso entro il 31 ottobre di ogni anno, da parte dell'assegnatario ne determina dapprima un incremento del canone e, al secondo anno, la decadenza.

L'articolo 31 prevede la costituzione di un fondo sociale per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone d'uso, delle spese di gestione e delle altre spese a carico dell'assegnatario. L'articolo 32 rubricato "Determinazione dei canoni d'uso degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi", chiarisce che per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52, i canoni sono determinati secondo le disposizioni della presente legge. L'articolo 33 recante "Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo" disciplina le modalità di calcolo dei canoni di locazione di locali adibiti ad uso non abitativo.

Il capo V detta le norme per i programmi speciali ERP. L'articolo 34 prevede la programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica per il tramite del Consiglio regionale che definisca le linee guida e gli indirizzi delle politiche dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, promuovendo un razionale utilizzo del suolo con il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli interventi di integrale rinnovo dello stesso, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti coinvolti. Un'importante novità è che la Giunta regionale, al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione assegnata, predispone un piano triennale per la vendita di una quota di alloggi di proprietà dell'AREA e dei comuni prevedendo incentivi finanziari per agevolarne l'acquisto.

L'articolo 35 disciplina i "Piani di intervento" e dispone che la Giunta regionale, in relazione alle risorse stanziare nei bilanci di previsione e agli obiettivi strategici adottati dal Consiglio regionale approva piani triennali e annuali per la costruzione e il recupero di immobili o l'acquisto sul mercato immobiliare privato di alloggi da destinare a ERP. I piani triennali e annuali prevedono una ricognizione del fabbisogno abitativo regionale anche sulla base dei dati triennali trasmessi dai comuni; detti piani hanno l'obiettivo primario di soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o che non possono accedere al libero mercato.

Gli interventi individuati dai piani hanno, altresì, la finalità di favorire il miglioramento del patrimonio abitativo pubblico anche con interventi diretti alla costruzione di nuovi alloggi. L'importante novità è che i contributi possono essere erogati ai comuni che possono delegare l'esecuzione delle opere con contestuale trasferimento dei contributi all'AREA per la realizzazione di interventi di recupero, ristrutturazione, efficientamento energetico, abbattimento delle barriere architettoniche del patrimonio abitativo regionale e comunale; ad operatori privati, cooperative di abitazione, società di scopo, per la costruzione o il recupero edilizio di alloggi destinati alla vendita o

alla locazione di alloggi a canone concordato o convenzionato; a soggetti privati che intendono costruire o acquistare la prima casa di abitazione con la contrazione di mutui assistiti da contributi e garanzie regionali per il pagamento delle rate di rimborso dei mutui; ad assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che intendono acquistare e ristrutturare gli alloggi assegnati.

L'articolo 36 recante "Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi" prevede che la Giunta regionale favorisca la dismissione degli alloggi di proprietà dell'AREA e dei comuni, previa intesa con gli stessi, per perseguire la razionalizzazione del patrimonio e una riduzione dei costi a carico dei soggetti gestori. L'importante novità è che l'Assessorato regionale dei lavori pubblici promuove con l'AREA e con i comuni proprietari degli alloggi un censimento dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica al fine di garantire una maggiore trasparenza, efficienza ed economicità di tutta la gestione ERP. Le risorse derivanti dalle alienazioni devono essere destinate a un programma straordinario di realizzazione o di acquisto di nuovi alloggi e di manutenzione straordinaria del patrimonio edilizio esistente. L'articolo 37 prevede la regolarizzazione delle modifiche effettuate sugli immobili, in assenza di autorizzazione, al fine di facilitare la dismissione del patrimonio e regolarizzare le posizioni degli utenti. L'ammontare del contributo richiesto dal comune per la regolarizzazione è posto a carico dei responsabili.

Il capo VI recante le norme transitorie e finali, chiude il presente disegno di legge prevedendo diverse novità. La prima è rappresentata all'articolo 38 recante "Interventi sostitutivi", il quale dispone che il mancato compimento degli atti inderogabili di cui alla presente legge, autorizza l'Assessore regionale dei lavori pubblici, previa diffida ad adempiere, all'adozione di interventi sostitutivi. La seconda è rappresentata all'articolo 39, in cui si prevede che il trasferimento facoltativo degli alloggi ERP dai comuni all'AREA, con modalità definite da apposita convenzione, da stipularsi tra i comuni e l'Assessorato dei LLPP prima del trasferimento degli stessi, dovrà contenere la disciplina degli oneri a carico dei contraenti.

L'articolo 40 stabilisce che al fine di dirimere le controversie tra l'ente gestore e l'assegnatario derivanti dal rapporto di assegnazione, l'assegnatario può chiedere l'intervento conciliativo alla commissione istituita per la formazione della graduatoria di cui all'articolo 11. È previsto che per l'esercizio della funzione conciliativa il componente della commissione che rappresenta le organizzazioni sindacali possa essere sostituito da un rappresentante liberamente scelto dall'assegnatario, anche al di fuori delle organizzazioni medesime. La commissione si esprime all'unanimità entro 45 giorni dalla richiesta e la decisione è trasmessa all'ente gestore che la comunica all'interessato.

L'articolo 41 prende la norma finanziaria.

L'articolo 42 prevede che nelle more dell'adozione delle delibere della Giunta regionale il canone di locazione sarà determinato secondo i parametri e i coefficienti applicati per il canone 2020 per gli alloggi ERP ubicati nella Regione.

L'articolo 43 indica le disposizioni di legge che, a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, sono abrogate.

Relazione oneri amministrativi. Articolo 14, legge regionale n. 24 del 2016

La proposta normativa non comporta, in generale, un aumento degli oneri amministrativi rispetto alla precedente normativa, in quanto si è cercato, per quanto possibile di ridurre il numero di dati, i tempi e le procedure.

La proposta normativa non prevede un aumento degli oneri da parte degli utenti e dei partecipanti alle procedure per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto a quanto previsto dalla previgente normativa, né rispetto alle analoghe norme in vigore nelle altre regioni. Gli oneri per i cittadini riguardano le modalità di partecipazione ai bandi di assegnazione degli alloggi, ed alle comunicazioni di carattere soggettivo (composizione del nucleo familiare e situazione economica), sia oggettivo (situazione abitativa), necessarie per stabilire il punteggio da assegnare.

Riguardo agli assegnatari è previsto l'obbligo di trasmissione delle comunicazioni riguardanti il mantenimento dei requisiti per l'assegnazione ed i cambiamenti insorti nell'ambito del nucleo familiare, analogamente a quanto previsto nella precedente normativa.

Per quanto riguarda gli enti gestori sono previsti gli obblighi riguardanti le procedure da seguire per l'assegnazione degli alloggi, la pubblicazione degli atti e le comunicazioni agli assegnatari, prevedendo la pubblicazione anche nei siti web istituzionali sia dell'ente gestore e dei comuni interessati, che della Regione.

È previsto inoltre, da parte degli enti gestori, l'onere della trasmissione alla Regione, Assessorato dei lavori pubblici, dei dati riguardante gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e la loro occupazione al fine dell'istituzione dell'anagrafe del patrimonio ERP regionale. Questo onere non era previsto nella precedente normativa, in quanto l'istituzione dell'anagrafe è stata stabilita dalla presente proposta normativa. Non sono previsti oneri economici da parte degli enti gestori in quanto la piattaforma informatica e la sua gestione sono a carico del Servizio della Protezione civile regionale.

In merito alla possibile riduzione o modifica delle procedure amministrative previste nella proposta normativa, si precisa che in concomitanza con l'invio del testo adottato dalla Giunta al Consiglio regionale si procederà alla pubblicazione del medesimo testo nella piattaforma Sardegna ParteciPA per l'apertura di un tavolo dedicato alla discussione con tutti i soggetti interessati.

Questa piattaforma è un luogo di incontro e dialogo tematico tra cittadini, esperti e decisori politici che possono così attivare e gestire processi di tipo collaborativo, partecipativo rispetto a temi di particolare interesse sociale, economico e istituzionale come appunto la "Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

La discussione nel canale di partecipazione ai processi di decisione politica ed amministrativa della Regione consentirà anche di far emergere e valutare eventuali modifiche o integrazioni alla norma che potrebbero modificare e ridurre gli oneri amministrativi, cioè i costi degli adempimenti cui i cittadini, gli utenti e gli enti gestori sono tenuti nell'ambito dei procedimenti amministrativi relativi alla assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

INDICE

CAPO I FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE.....	11
Art. 1 Oggetto e finalità.....	11
Art. 2 Ambito di applicazione.....	11
CAPO II ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI	12
Art. 3 Requisiti per l'accesso e direttive per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP	12
Art. 4 Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio.....	13
Art. 5 Bandi di concorso e ambiti territoriali ottimali	13
Art. 6 Contenuti del bando di concorso.....	14
Art. 7 Presentazione delle domande.....	15
Art. 8 Istruttoria delle domande	15
Art. 9 Accertamento dei requisiti	15
Art. 10 Punteggi da attribuire alle domande.....	16
Art. 11 Formazione delle graduatorie.....	16
Art. 12 Rinnovo delle graduatorie.....	18
Art. 13 Coabitazione sociale	19
Art. 14 Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa	19
Art. 15 Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione.....	20
Art. 16 Individuazione degli assegnatari.....	21
Art. 17 Assegnazione degli alloggi.....	21
Art. 18 Scelta e consegna degli alloggi.....	24
Art. 19 Riserva di alloggi	26
Art. 20 Subentro nella domanda e nell'assegnazione.....	26
CAPO III ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE.....	28
Art. 21 Annullamento dell'assegnazione	28
Art. 22 Decadenza dall'assegnazione.....	29
Art. 23 Superamento del limite di decadenza, mancata presentazione dichiarazione ISEE	29
Art. 24 Occupazione e cessione illegale degli alloggi.....	30
Art. 25 Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto	31
Art. 26 Debito pregresso	32
CAPO IV GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, FISSAZIONE DEL CANONE.....	33
Art. 27 Istituzione anagrafe patrimonio e utenza	33
Art. 28 Canone	34
Art. 29 Modalità di determinazione del canone	34
Art. 30 Accertamento periodico dell'ISEE	35
Art. 31 Fondo sociale	36
Art. 32 Determinazione dei canoni degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi.....	37
Art. 33 Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo.....	38
CAPO V PROGRAMMI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	38
Art. 34 Programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica	38
Art. 35 Piani di intervento.....	39
Art. 36 Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi.....	40
Art. 37 Regolarizzazione delle modifiche senza autorizzazione	41
CAPO VI NORME TRANSITORIE E FINALI	42
Art. 38 Interventi sostitutivi.....	42
Art. 39 Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA.....	42
Art. 40 Commissione di conciliazione	43

<i>Art. 41 Norma finanziaria</i>	<i>43</i>
<i>Art. 42 Norma transitoria.....</i>	<i>43</i>
<i>Art. 43 Abrogazioni</i>	<i>44</i>

TESTO DEL PROPONENTE

Capo I

Finalità e ambito di applicazione

Art. 1

Oggetto e finalità

1. La presente Legge disciplina il patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica (di seguito ERP), le procedure di assegnazione degli alloggi, la loro gestione, i diritti e la partecipazione degli assegnatari.

2. In attuazione degli obbiettivi stabiliti dalla programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, la Regione interviene con le seguenti finalità:

- a) soddisfare la domanda abitativa delle famiglie e dei soggetti meno abbienti, e di particolari categorie sociali in condizione di svantaggio abitativo, sociale o sanitario;
- b) favorire un utilizzo degli alloggi funzionale alle esigenze dei nuclei familiari ai quali vengono assegnati;
- c) favorire il massimo raccordo dei servizi abitativi pubblici con le politiche sociali nel territorio;
- d) razionalizzare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa della sicurezza strutturale e dell'efficienza energetica;
- e) promuovere interventi contributivi per favorire l'accesso al credito degli assegnatari per l'acquisto dell'alloggio assegnato;
- f) promuovere misure di sostegno all'acquisto della prima casa.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. La presente legge si applica a tutti gli alloggi realizzati, recuperati ed acquistati da enti pubblici a totale carico o con i contributi dello

Stato o della Regione, delle province o dei comuni, e a quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli enti locali e dagli enti pubblici destinati alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, assegnati con procedure pubbliche ai soggetti aventi i requisiti previsti dalle direttive da emanarsi dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 3.

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge gli alloggi:

- a) realizzati con contributi e finanziamenti di edilizia convenzionata e agevolata;
- b) realizzati o recuperati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- c) di servizio per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti;
- d) realizzati con finanziamenti specifici per case parcheggio o ricoveri provvisori, sino a che duri la causa contingente per cui furono realizzati.

3. La Giunta regionale, su richiesta dell'ente proprietario, può escludere dalla presente disciplina gli alloggi che per particolari caratteri storico-artistici o di pregio o per modalità di acquisizione e destinazione funzionale non sono utilizzabili per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica. Sono esclusi gli alloggi realizzati con i fondi ex Gescal.

Capo II

Assegnazione degli alloggi

Art. 3

Requisiti per l'accesso e direttive per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 11, ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nelle direttive.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando e al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

3. Con direttive da approvarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici, sentita la Commissione consiliare competente, che si esprime entro trenta giorni dalla richiesta trascorsi i quali il parere si intende acquisito, definisce lo schema tipo del bando, del modulo di domanda i requisiti per l'accesso, i punteggi e le condizioni attributive, le modalità di mobilità, la regolamentazione relativa alle autogestioni dei servizi e degli alloggi in amministrazione condominiale, le modalità di determinazione e calcolo del canone.

4. Con le direttive sono approvate le procedure che i comuni seguono per la formazione delle graduatorie, eventuali deroghe in presenza di particolari situazioni di disagio oggettive, la procedura per l'assegnazione degli alloggi, la determinazione dei canoni di locazione, la stipula dei contratti e la consegna degli alloggi

Art. 4

Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio

1. Oltre ai requisiti previsti dall'articolo 3, la Giunta regionale può stabilire, su richiesta motivata del comune, o nel caso di più comuni, di quello capofila, ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze di pubblico interesse connesse a finanziamenti destinati a specifiche o a particolari e del tutto straordinarie esigenze locali.

2. Per le condizioni indicate nel comma 1 il punteggio può essere integrato sino ad un massimo di 2 punti.

Art. 5

Bandi di concorso e ambiti territoriali ottimali

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante bando di concorso indetto dai comuni singolarmente o per ambiti

territoriali ottimali di utenza.

2. Ai fini del bando di concorso, la Giunta regionale definisce con deliberazione gli ambiti territoriali ottimali, intesi quali insiemi di comuni aventi omogenee caratteristiche geografiche e storiche, e caratterizzati da comuni interessi territoriali e funzionali.

3. I bandi di concorso finalizzati alla formazione delle graduatorie devono essere pubblicati nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) e affissi per almeno trenta giorni consecutivi all'albo pretorio dei comuni interessati al bando assicurandone la massima pubblicità.

4. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi con la previsione di specifiche riserve con le modalità di cui all'articolo 19.

Art. 6

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso specifica:

- a) il comune o l'ambito territoriale ottimale di riferimento;
- b) Il numero degli alloggi messi a concorso;
- c) il termine ultimo per la presentazione delle domande, non inferiore a quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione sul BURAS;
- d) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso;
- e) le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio a norma dell'articolo 10;
- f) le modalità di determinazione del canone, secondo quanto stabilito dagli articoli 28 e 29;
- g) la quota percentuale e la tipologia di alloggi da assegnare prioritariamente a determinate categorie;
- h) i documenti e le autocertificazioni da allegare alla domanda;
- i) il responsabile del procedimento, il termine e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria.

Art. 7

Presentazione delle domande

1. Le domande, redatte su apposito modulo, sono indirizzate al comune che ha indetto il bando entro il termine stabilito nel bando stesso. Nel caso di bando che riguardi un ambito territoriale ottimale la domanda è indirizzata al comune indicato nel bando come capofila.

2. La domanda è sottoscritta in forma di autocertificazione dal concorrente.

3. Con riferimento ai lavoratori emigrati all'estero, il termine per la presentazione della domanda è prorogato di quindici giorni per i residenti nell'area dell'Unione europea e di trenta giorni per i residenti nei paesi non facenti parte dell'Unione europea.

Art. 8

Istruttoria delle domande

1. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, istruisce le domande, verifica la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda e l'esistenza della prevista documentazione. Il comune richiede all'interessato la documentazione eventualmente mancante assegnando il termine di quindici giorni per la presentazione della stessa.

2. Il comune attribuisce i punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.

Art. 9

Accertamento dei requisiti

1. Il comune, al fine di ottenere la maggiore trasparenza ed attendibilità dell'istruttoria delle domande, ha sempre la facoltà di procedere ad approfondimenti ed accertamenti volti a verificare la sussistenza oppure la permanenza in costanza di istruttoria

dei requisiti richiesti.

2. Il comune, se in base ad elementi obiettivamente accertati, si trova di fronte a casi in cui il reddito dichiarato ai fini fiscali appaia palesemente non veritiero, trasmette agli uffici finanziari la relativa documentazione per i necessari accertamenti.

3. Per le finalità di cui al comma 2, la Regione può promuovere a favore dei comuni e dei soggetti gestori le opportune intese, convenzioni e collaborazioni con gli enti, istituzioni e agenzie dello Stato competenti in materia di tributi e finanze.

4. I dati riferiti alla situazione economica del nucleo familiare sono accertati secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)) e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10

Punteggi da attribuire alle domande

1. I comuni formano le graduatorie di assegnazione sulla base dei punteggi relativi alle condizioni soggettive (situazione familiare e reddituale) e oggettive (condizione abitativa) previste dalle direttive e dall'articolo 4.

2. In caso di accertate dichiarazioni mendaci contenute nella domanda presentata il comune dichiara l'esclusione dall'iscrizione in graduatoria del nucleo familiare richiedente e procede alla segnalazione alla competente autorità

Art. 11

Formazione delle graduatorie

1. Il comune, a seguito di istruttoria e verifica delle autocertificazioni da parte degli uffici preposti, formula la graduatoria provvisoria.

2. La graduatoria è pubblicata ed esposta per trenta giorni nell'albo pretorio e nel sito internet istituzionale dei comuni interessati e del soggetto gestore, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente.

3. Dell'avvenuta pubblicazione è data notizia attraverso il sito internet istituzionale del comune, del soggetto gestore, della Regione e la stampa locale.

4. Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della loro posizione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione al comune entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della stessa e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro i trenta giorni successivi alla ricezione della comunicazione di cui al comma 4.

6. Le opposizioni presentate dal richiedente sono trasmesse ad apposita commissione nominata dalla giunta comunale, composta da:

- a) un dirigente o funzionario del comune, o, nel caso di più comuni, quello capofila (che ha pubblicato il bando), designato dallo stesso, con funzioni di presidente;
- b) un dirigente o funzionario dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), designato dalla stessa;
- c) un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello locale, designato congiuntamente o disgiuntamente dalle stesse e, nell'ultima ipotesi, scelto dalla giunta comunale tra i nominativi proposti.

7. La commissione disciplina il proprio funzionamento e la segreteria è assicurata dal comune o, nel caso di più comuni, da quello capofila. La commissione dura in carica 4 anni dalla sua nomina. In caso di dimissioni di uno o più componenti, la giunta comunale provvede al reintegro dei componenti dimissionari con le stesse modalità della nomina.

8. Esaurito l'esame delle opposizioni, la

commissione trasmette al comune le decisioni assunte sui ricorsi ai fini della predisposizione della graduatoria definitiva.

9. In caso di parità di punteggio finale tra più candidati, il comune, in sede di stesura della graduatoria definitiva, assegna la precedenza sulla base di quanto previsto dalle direttive.

10. La graduatoria definitiva approvata dal comune che ha indetto il bando, è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 12

Rinnovo delle graduatorie

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per due anni oppure fino alla approvazione della graduatoria di un nuovo bando per l'assegnazione di alloggi nello stesso comune o ambito territoriale ottimale.

2. Le graduatorie sono rinnovate con cadenza almeno biennale.

3. Sei mesi prima della scadenza della graduatoria, il comune pubblica il bando finalizzato al rinnovo della graduatoria dandone immediata comunicazione all'amministrazione regionale e ai concorrenti ancora in attesa di assegnazione inseriti nella graduatoria da rinnovare.

4. Se il comune non pubblica tempestivamente il bando di cui ai commi 1, 2 e 3 e non rinnova la graduatoria entro i successivi sei mesi, l'Amministrazione regionale nomina un commissario ad acta, affidando all'AREA la pubblicazione per l'aggiornamento della graduatoria con oneri a carico del comune inadempiente.

5. I comuni facenti parte di ambiti ottimali di utenza possono, previa autorizzazione da parte dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici, assegnare gli alloggi non precedentemente attribuiti per mancanza di aventi titolo, ai richiedenti inseriti nelle graduatorie degli altri comuni facenti parte del

medesimo ambito territoriale ottimale.

Art. 13

Coabitazione sociale

1. È consentita la coabitazione di persone legate da vincoli di parentela fino al secondo grado o di affinità fino al primo grado, per assistere un componente del nucleo familiare dell'assegnatario, con disabilità pari o superiore al 66 per cento o con grave handicap o con patologia invalidante, accertati dalla struttura sanitaria pubblica.

2. È consentita inoltre la coabitazione temporanea di persone non legate da vincolo di parentela al nucleo familiare assegnatario che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare con disabilità di cui al comma 1.

3. La coabitazione non comporta l'inserimento nel nucleo familiare assegnatario e non produce effetti al fine del subentro o del cambio dell'alloggio.

4. La coabitazione è comunicata al soggetto gestore dall'assegnatario entro trenta giorni dall'accettazione dell'ospite, unitamente all'invio della documentazione di cui al comma 1.

Art. 14

Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa

1. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila in deroga alla posizione in graduatoria oppure in caso di mancato inserimento nell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'ERP previsti dalle direttive, può disporre con specifico atto motivato, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ERP ai nuclei familiari che:

- a) devono forzatamente rilasciare l'immobile in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile attendere i tempi di una ordinaria assegnazione, salvo che il provvedimento sia stato disposto per

morosità di alloggio ERP o per occupazione abusiva;

- b) hanno rilasciato o devono rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali;
- c) necessitano di urgente sistemazione abitativa, anche a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psicofisica.

2. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, può disporre in via d'urgenza, con provvedimento motivato, l'assegnazione in deroga anche in mancanza dei requisiti, fatto salvo il requisito reddituale, per l'accesso all'ERP nei casi in cui:

- a) si tratti di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a provvedimento esecutivo, e che necessitino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestata da apposita certificazione medica;
- b) si tratti di garantire alle famiglie un alloggio come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.

3. Per le assegnazioni in deroga previste dal comma 1 è obbligatoria la preventiva presentazione della domanda nelle forme e modalità previste per la partecipazione ai bandi.

4. Avverso il provvedimento che decide sulla domanda di assegnazione in deroga è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

5. Le assegnazioni in deroga di cui al comma 1, non possono superare il 25 per cento degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, con arrotondamento all'unità superiore.

Art. 15

Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione

1. L'accertamento della mancanza, anche sopravvenuta, di alcuni dei requisiti richiesti per l'assegnazione oppure la non veridicità delle dichiarazioni rese circa le condizioni di priorità

a suo tempo poste a base della collocazione in graduatoria, comporta l'esclusione del concorrente dalla graduatoria o il mutamento della sua posizione nella graduatoria medesima, previa notifica all'interessato il quale ha possibilità di presentare opposizione entro trenta giorni.

2. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

Art. 16

Individuazione degli assegnatari

1. L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è effettuata dal comune in cui insistono gli alloggi secondo l'ordine della graduatoria definitiva, nel rispetto delle riserve di cui all'articolo 19.

2. In caso di assenza o insufficienza di aventi titolo all'assegnazione in base alle graduatorie generali, i comuni possono individuare, previa pubblicazione di manifestazione d'interesse da affiggere agli albi pretori di ciascun comune appartenente all'ambito territoriale ottimale, nel sito istituzionale dell'AREA e della Regione, gli assegnatari degli alloggi ERP disponibili fra gli aventi diritto nelle graduatorie definitive dei comuni appartenenti all'ambito territoriale ottimale d'utenza.

3. Ai fini dell'assegnazione di cui al comma 1 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 resisi liberi entro dieci giorni dalla data della disponibilità.

Art. 17

Assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi sono assegnati in proporzione alla composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari e della superficie degli alloggi. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie in rapporto

alla composizione del nucleo familiare determini situazioni di sottoutilizzo. La situazione di sottoutilizzo si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dal presente articolo, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare. La deroga a tali limiti è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

2. Preliminarmente all'assegnazione dell'alloggio il comune procede alla ricognizione dei componenti il nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto di assegnazione dell'alloggio.

3. Ai fini dell'assegnazione si tiene conto del numero dei componenti il nucleo familiare dichiarati in domanda, compreso l'eventuale nascituro.

4. È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 28 metri quadri per nucleo familiare composto da 1 persona; non inferiore a 45 metri quadri per un nucleo familiare composto da 2 persone; non inferiore a 60 metri quadri per 3-4 persone; non inferiore a 75 metri quadri per 5 persone; non inferiore a 95 metri quadri per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di 1 vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.

5. Gli alloggi situati al piano terra o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti in assegnazione alle famiglie utilmente collocate in graduatoria in cui uno o più componenti abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause che giustifichino l'assegnazione di tale alloggio.

6. Sono ammesse assegnazioni in deroga se le caratteristiche dei nuclei familiari dei concorrenti e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentono, a giudizio congiunto del comune e del soggetto

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.

7. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi minimi di manutenzione o di adeguamento alle norme di sicurezza. A tale fine, è stipulata una specifica convenzione in forza della quale:

- a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese necessarie all'intervento che sono decurtate dai futuri canoni secondo un piano preventivamente concordato e approvato dall'ente gestore;
- b) l'ente gestore autorizza i preventivi di spesa e i conseguenti lavori, si impegna a effettuare la vigilanza e controllo degli stessi e a eseguire le opportune verifiche.

8. Nella stipula della convenzione, l'assegnatario può farsi assistere dalla propria organizzazione sindacale degli assegnatari senza alcun onere aggiuntivo.

9. Nel caso di assegnazione di alloggio che determina una situazione di sovraffollamento, così come indicato nelle direttive, l'assegnatario è inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità valevole per i cambi di alloggio.

10. Nell'assegnazione di alloggi di ERP che siano stati oggetto di intervento di recupero edilizio, il comune dà priorità ai precedenti occupanti.

11. Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP, per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadri, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. Se nell'alloggio sono presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadri, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. Si considera equivalente a mezzo vano la cucina autonoma qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadri e inferiore a diciotto metri quadri. Se

nell'alloggio sono presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a ventotto metri quadri, il numero dei vani effettivi corrispondenti è calcolato dividendo per quattordici la superficie complessiva espressa in metri quadri, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadri. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadri, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadri.

Art. 18

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il comune competente comunica l'assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.

2. La scelta dell'alloggio è effettuata dall'assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.

3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto nel caso in cui questo non sia adeguato alla composizione del nucleo familiare o per altre motivazioni, quali la mancanza di servizi pubblici non adeguati alle necessità del nucleo familiare. In tal caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria quali risulteranno anche a seguito dell'aggiornamento della stessa.

4. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli entro e non oltre dieci giorni, venti giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero. L'interessato perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi dopo due rinunce consecutive nella medesima graduatoria.

5. L'interessato ha facoltà di presentare ricorso entro trenta giorni. In merito all'opposizione decide in via definitiva la

commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

6. Il soggetto gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione, convoca, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio. Il contratto è sottoscritto dall'assegnatario e dagli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, affinché ciascuno di essi sia responsabile in solido nei confronti dell'ente proprietario o dell'ente gestore.

7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro dieci giorni e se si tratta di lavoratore emigrato all'estero entro venti giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal comune a seguito di motivata istanza.

8. L'inosservanza dell'onere di cui al comma 7 comporta la decadenza dall'assegnazione, previa diffida ad adempiere, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a quindici giorni per l'adempimento medesimo o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.

9. La decadenza dall'assegnazione è pronunciata dal comune competente con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

10. Il provvedimento emanato dal comune competente costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

11. Contro il provvedimento del comune, l'interessato può proporre ricorso al giudice ordinario competente per territorio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del provvedimento stesso.

12. Se si tratta di alloggi di risulta, essi sono assegnati ai concorrenti utilmente collocati in graduatoria e da questi occupati stabilmente entro e non oltre tre giorni dalla consegna. Trascorso tale termine si provvede a nuova assegnazione.

Art. 19

Riserva di alloggi

1. Una quota non inferiore al 25 per cento degli alloggi di nuova costruzione, recuperati o che si rendono prevedibilmente disponibili nel triennio, è riservata alle seguenti categorie di utenti in situazione di grave disagio permanente o temporaneo:

- a) anziani singoli o coppie di anziani di età superiore ai 65 anni o nuclei mono genitoriali con figli minori;
- b) nuclei familiari con portatori di handicap o persone affette da gravi patologie invalidanti;
- c) lavoratori in stato di disoccupazione da almeno tre anni;

2. Le assegnazioni di cui al comma 1 possono essere effettuate in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle direttive.

Art. 20

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella posizione in graduatoria e nell'assegnazione dell'alloggio di cui all'articolo 17, i componenti del nucleo familiare aventi diritto all'assegnazione, previa verifica anagrafica, secondo le disposizioni in materia di successione del Codice civile.

2. Hanno comunque diritto al subentro i figli dell'assegnatario originario e i minori in stato di affidamento preadottivo, il contraente dell'unione di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze) e il convivente more uxorio, purché risulti da verifica anagrafica il perdurare della convivenza da almeno dodici mesi.

3. Al momento della voltura del contratto, il soggetto gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri

componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

4. L'eventuale modifica stabile del nucleo familiare, è ammissibile se non comporta la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza. I soggetti entrati far parte del nucleo familiare successivamente all'assegnazione, salvo quanto previsto dal comma 2, non hanno titolo all'assegnazione dell'alloggio, ma possono utilizzarlo temporaneamente alle medesime condizioni del precedente assegnatario, per un periodo non superiore a un anno.

5. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, scioglimento dell'unione civile, il soggetto gestore provvede all'eventuale voltura dell'atto di assegnazione uniformandosi alla decisione del giudice o di quanto convenuto dai coniugi nella procedura consensuale di separazione o dalle parti in caso di scioglimento dell'unione civile.

6. In caso di cessazione della stabile convivenza di fatto è data priorità al convivente affidatario di minori.

7. Il provvedimento di diniego del subentro è motivato e riporta l'indicazione del termine per il rilascio dell'unità abitativa. Avverso il diniego, il richiedente, può, entro quindici giorni dalla comunicazione, presentare opposizione. Sul riesame decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

8. In caso di decesso dell'assegnatario, in mancanza di componenti il nucleo familiare conviventi, il soggetto gestore si reintegra nel possesso dell'unità abitativa e provvede alla custodia degli arredi presenti, redige apposito verbale di inventario, dandone comunicazione ad eventuali eredi.

Capo III

Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

Art. 21

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto con provvedimento del comune territorialmente competente nei seguenti casi:

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti;
- b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi, a seguito dell'attività di controllo.

2. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

3. I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

4. Se dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergono elementi tali da modificare le condizioni accertate, il comune annulla l'assegnazione entro i successivi trenta giorni.

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

6. Il provvedimento del comune che contiene il termine per il rilascio non superiore a quarantacinque giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Il provvedimento non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7. Il provvedimento di cui al comma 6 ha carattere definitivo.

Art. 22

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata, previa istruttoria del soggetto gestore, dal comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti, senza gravi o giustificati motivi, per almeno tre mesi all'anno, nell'alloggio assegnato;
- c) ne muti la destinazione d'uso;
- d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- e) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- f) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla lettera g);
- g) fruisca di ISEE annuo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, con le modalità indicate dall'articolo 23.

2. Al procedimento di decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.

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

Art. 23

Superamento del limite di decadenza, mancata presentazione dichiarazione ISEE

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi nell'ISEE il limite per l'assegnazione previsto dalle direttive, fino ad un massimo del 50 per cento di tale limite.

2. Gli assegnatari per i quali sia accertato un ISEE superiore al limite previsto dalle direttive di cui al comma 1, incrementato del 50 per cento, sono dichiarati decaduti dall'assegnazione dopo due accertamenti annuali consecutivi che attestino l'intervenuta stabilizzazione dell'ISEE al di sopra dello stesso limite. In pendenza dell'avverarsi e

dell'accertamento di detta stabilizzazione biennale, gli assegnatari ricevono dal soggetto gestore preavviso scritto di decadenza con diffida a non procedere ad alcuna variazione a sanatoria della originaria composizione del nucleo familiare.

3. Per tutto il periodo di permanenza dell'ISEE al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati è applicato il canone previsto per la fascia più alta.

4. Nei confronti degli assegnatari ai quali sia stato applicato un canone maggiorato per omessa o incompleta presentazione della documentazione ISEE, gli enti gestori dopo la verifica delle dichiarazioni omesse o incomplete, rideterminano il canone per ciascun periodo reddituale di riferimento, procedendo alla collocazione nella relativa fascia di appartenenza.

5. Agli assegnatari che omettano la presentazione della dichiarazione ISEE entro il 31 ottobre dell'anno in corso, è applicato il canone previsto per la fascia più alta. Alla seconda consecutiva mancata presentazione, l'assegnatario è dichiarato decaduto dall'assegnazione.

6. Il soggetto gestore notifica agli assegnatari che si trovino nelle condizioni previste dai commi 2 e 4 il provvedimento di decadenza adeguatamente motivato. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione.

Art. 24

Occupazione e cessione illegale degli alloggi

1. Ai fini della presente legge si intende per occupante senza titolo chiunque occupa un alloggio ERP senza essere legittimato da un provvedimento di assegnazione o da altro atto della pubblica amministrazione o del giudice.

2. In caso di occupazione senza titolo, il soggetto gestore dell'alloggio diffida preventivamente l'occupante a rilasciare l'alloggio. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni decorrenti dalla notifica del provvedimento.

3. In caso di rigetto, il soggetto gestore fissa il termine non superiore a trenta giorni per il rilascio dell'unità abitativa.

4. Il provvedimento ha natura definitiva, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe. Contestualmente all'adozione del provvedimento con cui si dispone il rilascio dell'alloggio è presentata denuncia all'autorità giudiziaria, a norma dell'art. 633 del codice penale.

5. La cessione dell'alloggio in tutto o in parte comporta la decadenza dall'assegnazione, a norma dell'articolo 22. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 11, comma 6.

Art. 25

Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone e dei servizi accessori è motivo di risoluzione del contratto.

2. La morosità può essere tuttavia sanata se il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora oppure secondo un piano di rientro commisurato alle capacità economiche dell'interessato, concordato con il soggetto gestore anche per il tramite delle organizzazioni sindacali degli assegnatari, senza alcun onere aggiuntivo.

3. Per i ritardati pagamenti dei canoni è dovuto un interesse pari a quello legale.

4. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario o di altro componente in linea diretta del nucleo familiare, se ne sono derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dal soggetto gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone.

5. L'impossibilità o grave difficoltà non può comunque avere efficacia per più di sei mesi, salvo motivate eccezionali proroghe. In tal caso non sono applicabili gli interessi di mora.

6. La Giunta regionale può autorizzare modalità di dilazione dei piani di rientro dalla morosità superiori a quelle ordinariamente adottate dagli enti gestori, o periodi di temporanea sospensione del pagamento del canone, in corrispondenza di documentate condizioni congiunturali caratterizzate da difficoltà economiche e sociali sia locali che generali.

7. Il provvedimento di risoluzione del contratto adottato dal soggetto gestore contiene un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a sessanta giorni e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

8. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori applicano le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica).

9. La mancata attivazione delle procedure di cui al presente articolo, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.

Art. 26

Debito pregresso

1. Al fine di eliminare il contenzioso esistente e ridurre il contenzioso futuro con gli assegnatari che versano in condizione di morosità pregresse possono essere previsti piani di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute.

2. Gli assegnatari interessati a sanare le posizioni debitorie presentano domanda su apposito modulo predisposto dal soggetto gestore, anche per il tramite della propria organizzazione sindacale degli assegnatari.

3. Il soggetto gestore, entro trenta giorni

dalla presentazione della domanda notifica all'assegnatario in dettaglio l'ammontare dei canoni arretrati e il provvedimento di rateizzazione. Il debito, su domanda può essere rateizzato in un termine massimo di cinque anni, che può essere prorogato fino a dieci anni, previo parere positivo del soggetto gestore.

4. L'assegnatario comunica l'accettazione entro quindici giorni dal ricevimento della notifica del provvedimento di rateizzazione. Dalla data di accettazione consegue il venir meno dello status di morosità e dei procedimenti legali.

5. Nei confronti degli assegnatari che non regolarizzano la propria posizione debitoria o che non rispettano le scadenze del piano di rateizzazione, il soggetto gestore attiva le procedure di sfratto.

Capo IV

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissazione del canone

Art. 27

Istituzione anagrafe patrimonio e utenza

1. È istituita l'anagrafe patrimonio e utenza dell'ERP presso l'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, riguardante i dati, la consistenza, la gestione e lo stato degli immobili, i dati relativi all'utenza e all'occupazione, secondo le modalità, i contenuti, ulteriori informazioni e i tempi previsti con deliberazione della Giunta regionale.

2. Gli enti gestori, nelle more degli adempimenti previsti dal comma 1, inoltrano le informazioni relative al patrimonio immobiliare ERP e agli occupanti gli alloggi di loro competenza, entro centoventi giorni dall'approvazione della deliberazione della Giunta regionale.

3. L'anagrafe patrimonio e utenza dell'ERP è aggiornata costantemente a cura degli enti gestori.

Art. 28

Canone

1. Il canone degli alloggi indicati all'articolo 2 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione, e a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate a fini di reinvestimento da destinare al recupero e alla costruzione di nuovi alloggi.

2. Oltre al pagamento del canone, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al soggetto 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 computati a termini del terzo comma dell'articolo 23 della legge 8 agosto 1977, n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica), con riferimento a quanto stabilito della presente legge.

3. I comuni e gli altri soggetti gestori, ferme restando le modalità di fissazione delle quote di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca e per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), riservano una quota ai reinvestimenti destinati a programmi annuali che è comunicata alla Regione entro i sessanta giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte del soggetto gestore.

Art. 29

Modalità di determinazione del canone

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche oggettive dell'unità abitativa e dei coefficienti ad essi relativi, ed alle condizioni economiche del nucleo familiare. Le modalità di

determinazione del canone sono stabilite dalle direttive, tenendo conto dei caratteri oggettivi dell'alloggio ed i coefficienti attribuiti, stabiliti dalle direttive stesse.

2. Con riguardo ai caratteri oggettivi relativi alla classe demografica dei comuni, la Giunta regionale può individuare aree territoriali omogenee caratterizzate dal fenomeno della co-urbanizzazione.

3. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'alloggio per il costo unitario di produzione dell'alloggio medesimo.

4. Per la quantificazione del canone degli alloggi di cui alla presente legge gli enti gestori considerano l'ISEE riferito al nucleo familiare degli assegnatari e i caratteri oggettivi degli alloggi.

5. L'ISEE del nucleo familiare è quello stabilito secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 59 del 2013.

6. Il canone è determinato con i parametri scaturenti dall'ISEE nella misura stabilita da apposita deliberazione della Giunta regionale che aggiorna l'ISEE per l'ERP con le relative fasce da rapportate alla capacità economica del nucleo familiare.

7. Se l'assegnatario non produce la documentazione richiesta o dichiara un reddito inattendibile, si applica quanto disposto dall'articolo 23.

8. Gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica, all'atto di richiesta del canone, comunicano agli assegnatari il computo analitico del canone richiesto.

Art. 30

Accertamento periodico dell'ISEE

1. Gli enti gestori aggiornano annualmente i canone procedendo all'acquisizione della dichiarazione ISEE degli assegnatari, i quali la producono entro il 31 ottobre dell'anno, pena l'applicazione di quanto

disposto dall'articolo 23.

2. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce ISEE e del canone è effettuata dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione ISEE.

3. L'assegnatario ha in ogni caso il diritto di essere collocato in una fascia ISEE inferiore se ha subito nell'anno una diminuzione dell'ISEE. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dal soggetto gestore con decorrenza dal mese successivo a quello della presentazione dell'istanza di ricalcolo, corredata di ISEE corrente.

Art. 31

Fondo sociale

1. È costituito un fondo sociale per la assegnazione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di particolare e documentata indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone, di quello per il rimborso al soggetto gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, e degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelli condominiali.

2. Per gli assegnatari che si trovano nelle condizioni di cui all'articolo 19, comma 1, e dell'articolo 25, comma 4, e che si trovano in condizioni di particolare e documentata indigenza, il contributo può coprire l'intero canone stabilito per l'alloggio assegnato.

3. Le modalità di funzionamento e gestione del fondo sono determinate con deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici.

4. La gestione del fondo è affidata agli enti gestori. La assegnazione dei benefici del fondo è, in ogni caso, subordinata all'accertamento delle condizioni di effettivo disagio dell'assegnatario da parte del soggetto gestore, che può avvalersi degli uffici del

comune.

5. I contributi previsti dalla presente legge trovano limite nella dotazione annua del fondo. Le richieste che eccedono tali disponibilità non costituiscono diritto all'erogazione del contributo.

6. Il fondo sociale è alimentato dagli enti gestori con:

- a) una quota annuale delle entrate dei canoni di edilizia residenziale nella misura dello 0,5 per cento;
- b) una quota annuale delle entrate da canoni per immobili adibiti ad attività commerciali nella misura del 2 per cento;
- c) da fondi erogati dai comuni per propri cittadini segnalati dai servizi sociali comunali per la particolare indigenza;
- d) da fondi regionali nella misura stabilita annualmente con l'approvazione del bilancio della Regione.

Art. 32

Determinazione dei canoni degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi

1. Per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52 (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) e successive modificazioni ed integrazioni, se non sono stati adottati da parte dei competenti ministeri i decreti di determinazione dei canoni ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della medesima legge, gli stessi sono determinati secondo le disposizioni della presente legge e per le assegnazioni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge, secondo le disposizioni delle leggi regionali n. 13 del 1989 e n. 7 del 2000.

2. Per gli alloggi assegnati ai profughi ai sensi dell'articolo 17 della legge 4 marzo 1952, n. 137 (Assistenza a favore dei profughi), e successive modifiche ed integrazioni, il canone è determinato dagli enti gestori in misura pari alle spese generali e di amministrazione ordinaria e

straordinaria, oltre a una somma pari all'1 per cento annuo del costo di costruzione. Il canone è aggiornato annualmente in misura pari al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 33

Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo

1. Gli enti gestori determinano annualmente il canone per gli immobili con destinazione diversa dall'uso di abitazione sulla base dei valori correnti di mercato, esclusi i posti macchina di pertinenza degli alloggi.

2. Per i locali assegnati ad uso sociale e comunque senza fine di lucro, i canoni relativi, determinati secondo il disposto del comma 1, sono ridotti nella misura del 40 per cento.

Capo V

Programmi interventi di edilizia residenziale pubblica

Art. 34

Programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Il Consiglio regionale definisce ed approva gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, promuovendo un razionale utilizzo del suolo con il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli interventi di integrale rinnovo, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti coinvolti.

2. Gli indirizzi favoriscono il coordinamento degli interventi di sviluppo dell'offerta abitativa con le politiche sociali e sanitarie e con i progetti di assistenza domiciliare in favore dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi, in situazione di particolare disagio economico e sociale.

3. Gli indirizzi definiscono i criteri per

la destinazione di una percentuale degli alloggi di nuova costruzione od oggetto di recupero in favore delle categorie di cui al comma 1.

4. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione assegnata, la Giunta regionale predispone un piano triennale per la vendita di una quota di alloggi di proprietà dell'AREA e dei comuni prevedendo incentivi finanziari per agevolarne l'acquisto.

Art. 35

Piani di intervento

1. La Giunta regionale, in conformità alle linee di intervento e agli obbiettivi strategici adottati dal Consiglio regionale approva il piano triennale e il piano annuale per la costruzione e il recupero di immobili o l'acquisto sul mercato immobiliare privato di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

2. I piani triennali e annuali sono collegati rigorosamente alle risorse stanziare dai bilanci di previsione e ne sono diretta attuazione, effettuano una ricognizione del fabbisogno abitativo regionale anche sulla base dei dati trasmessi dai comuni, hanno l'obiettivo primario di soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o che non accedono al libero mercato.

3. Gli interventi individuati dai piani triennali e annuali hanno la finalità di favorire il rilancio del patrimonio abitativo pubblico esistente con interventi diretti alla riqualificazione, al miglioramento della qualità architettonica ed abitativa della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente e, in subordine, alla costruzione di nuovi alloggi.

4. I contributi possono essere erogati ai seguenti soggetti:

- a) comuni, per il recupero e la ristrutturazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente e relative opere di urbanizzazione. Gli interventi sono realizzati direttamente dai comuni o delegando l'esecuzione delle opere con contestuale trasferimento dei contributi all'AREA;

- b) AREA per la realizzazione di interventi di costruzione di nuovi alloggi, interventi manutentivi, di recupero, ristrutturazione, efficientamento energetico, adeguamento del patrimonio abitativo regionale, e, su delega specifica, del patrimonio abitativo dei comuni;
- c) operatori privati, cooperative di abitazione, società di scopo, per la costruzione o il recupero edilizio di alloggi destinati alla vendita o alla locazione a canone concordato o convenzionato;
- d) assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che intendono acquistare e ristrutturare gli alloggi assegnati.

5. La Giunta regionale approva programmi di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in assegnazione permanente, ad utenti anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, da localizzare in ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali. Gli alloggi sono destinati in assegnazione ad utenti ultrasessantacinquenni individuati dai comuni tramite appositi bandi di concorso.

6. Gli alloggi devono essere accessibili e privi di barriere architettoniche, dotati di guardiana, di telesoccorso e di eventuali ulteriori sistemi di assistenza che si rendono necessari.

7. È riservata facoltà alla Giunta regionale di individuare ulteriori casi da destinare ai programmi speciali.

Art. 36

Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi

1. Il piano triennale predisposto dalla Giunta regionale di cui all'articolo 35 favorisce la dismissione degli alloggi di proprietà degli Enti gestori, previa intesa con gli stessi per perseguire la razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a loro carico.

2. L'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici promuove con gli enti gestori un censimento dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui

all'articolo 2.

3. Il censimento individua:

- a) gli immobili o singoli alloggi non accatastati;
- b) la presenza di eventuali abusi commessi dagli attuali assegnatari o dai loro predecessori;
- c) gli alloggi inseriti in immobili a condominio misto nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50 per cento;
- d) gli alloggi inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica.

4. L'accatastamento è effettuato a cura del soggetto gestore entro centoottanta giorni dalla data di approvazione del piano di dismissione, dando priorità all'accatastamento degli alloggi in esso contenute.

Art. 37

Regolarizzazione delle modifiche senza autorizzazione

1. Gli enti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'articolo 2, comma 1, effettuano entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge un censimento di tutte le opere costituenti pertinenze, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, costituenti impianti tecnologici o opere igienico sanitarie a servizio degli alloggi inseriti nel piano di dismissione di cui all'articolo 36, realizzate dagli assegnatari degli alloggi successivamente alla stipula del contratto e non segnalate all'ente gestore e prive della relativa autorizzazione.

2. La presenza di eventuali modifiche senza autorizzazione è regolarizzata o è effettuata la demolizione e ripristino a cura degli assegnatari responsabili.

3. L'ammontare del contributo richiesto dal comune per la regolarizzazione è posto a carico dei responsabili.

4. Il soggetto acquirente, al momento della stipula dell'atto dichiara di acquistare l'immobile nello stato in cui trova e di farsi carico di eventuali modifiche senza autorizzazione presenti nell'immobile oggetto

del contratto. Il soggetto acquirente dichiara inoltre di rinunciare alla certificazione di agibilità facendosene carico e a qualsiasi richiesta nei confronti dell'ente gestore.

Capo VI

Norme transitorie e finali

Art. 38

Interventi sostitutivi

1. Il mancato compimento degli atti previsti dalla presente legge oppure dei programmi regionali di localizzazione, autorizza l'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici, previa diffida ad adempiere entro il perentorio termine di trenta giorni, all'adozione dei conseguenti interventi sostitutivi. Nei confronti degli enti locali gli interventi sostitutivi sono adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali).

2. La mancata attivazione delle procedure di cui alla presente legge, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.

Art. 39

Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA

1. I comuni possono, previa intesa con l'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, trasferire gli alloggi di loro proprietà all'AREA.

2. Le modalità di trasferimento in proprietà o in gestione degli alloggi sono definite da apposita convenzione, da stipularsi tra i comuni e l'Assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici prima del trasferimento degli stessi e contiene la disciplina degli oneri a carico dei contraenti.

Art. 40

Commissione di conciliazione

1. Al fine di dirimere le controversie tra l'ente gestore e l'assegnatario derivanti dal rapporto di assegnazione, l'assegnatario può chiedere l'intervento conciliativo alla commissione di cui all'articolo 11, comma 6. Per l'esercizio della funzione conciliativa il componente che rappresenta le organizzazioni sindacali è sostituito da un rappresentante liberamente scelto dall'assegnatario, anche al di fuori delle organizzazioni medesime.

2. La commissione di cui al comma 1 si esprime all'unanimità entro quarantacinque giorni dalla richiesta. La decisione è trasmessa all'ente gestore che la comunica all'interessato.

Art. 41

Norma finanziaria

1. Agli oneri di cui all'articolo 31 si provvede, per gli anni 2020, 2021 e 2022 nell'ambito delle risorse di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 7 del 2000, già stanziata per le stesse finalità, disponibili in conto della missione 12 - programma 06 - titolo 2 del bilancio regionale 2020-2022.

2. Dalla presente legge non derivano, per gli anni 2020, 2021 e 2022 ulteriori nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale.

Art. 42

Norma transitoria

1. In attesa dell'adozione delle deliberazioni della Giunta regionale di cui all'articolo 2, il canone è determinato secondo i parametri e i coefficienti applicati per il canone 2020 per gli alloggi ERP ubicati nella Regione.

Art. 43

Abrogazioni

1. Sono abrogate:

- a) la legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- b) gli articoli 6 e 10 della legge regionale 13 aprile 1990, n. 6 (Disposizioni urgenti in materia di opere pubbliche e di edilizia residenziale e modifiche alla legge regionale 22 aprile 1987, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 sull'edilizia agevolata);
- c) la legge regionale 28 maggio 1990, n. 14 (Modifiche alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, concernente "Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
- d) l'articolo 14, commi 4 e 5, della legge regionale 30 agosto 1991, n. 32 (Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche);
- e) gli articoli 1, 4, 5, 6 e 7, comma 1, della legge regionale 23 agosto 1995, n. 22 (Abrogazione della legge regionale 10 giugno 1991, n. 17, concernente il "Programma regionale per la cessione del patrimonio abitativo degli enti pubblici e il reimpiego delle entrate finanziarie" e attuazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, concernente "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica". Disposizioni eccezionali concernenti il programma di cessione del patrimonio ex S.M.C.S. del Comune di Carbonia");
- f) l'articolo 8, comma 6 della legge regionale 8 marzo 1997, n. 8 (legge finanziaria 1997);
- g) la legge regionale 5 maggio 2000, n. 7 (Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 e alla legge regionale 23 agosto 1995, n. 22);
- h) l'articolo 40 della legge regionale 5 settem-

- bre 2000, n. 17 (Modifiche ed integrazioni alla legge finanziaria, al bilancio per gli anni 2000-2002 e disposizioni varie);
- i) gli articoli 2, 3, 4, e 5, della legge regionale 3 luglio 2003, n. 7 (Disposizioni diverse in materia di edilizia residenziale pubblica e integrazioni alla legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 (Istituzione del servizio idrico integrato, individuazione e organizzazione degli ambiti territoriali ottimali in attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36));
 - j) nell'articolo 8, comma 2, della legge regionale 7 agosto 2007, n. 8 (Norme per l'istituzione di centri antiviolenza e case di accoglienza per le vittime di violenza), sono soppresse le parole ", ad integrazione di quanto previsto nell'articolo 14 della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, e successive modifiche e integrazioni,";
 - k) l'articolo 8, commi 31 e 32, della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008);
 - l) l'articolo 3, commi 15 e 16, della legge regionale 14 maggio 2009, n. 1 (legge finanziaria 2009);
 - m) l'articolo 2, comma 4 della legge regionale 4 agosto 2011, n. 17 (Disposizioni varie in materia di realizzazione e finanziamento di opere pubbliche e relative all'interruzione della procedura di liquidazione dell'E.SAF.);
 - n) l'articolo 6 della legge regionale 19 maggio 2014, n. 9 (Norme urgenti in materia di opere pubbliche, dighe di competenza regionale e disposizioni varie);
 - o) gli articoli 2; 3, comma 1; 8, comma 1, lett. c) e 11 della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa). All'articolo 9, comma 1, lett. b) sono soppresse le parole "e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES".



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Relazione di analisi tecnico normativa (ATN) del 21 settembre 2020

Oggetto	Disegno di legge “Nuove norme in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”
Proponente	Assessorato dei Lavori pubblici
Testo analizzato del 18 settembre 2020	

Sottoposizione all'esame preliminare

Lo schema di disegno di legge non è stato sottoposto ad esame preliminare.

Parte I – Profili tecnico normativi di diritto interno

1.1 – Incidenza sulla normativa vigente

Lo schema di disegno di legge introduce una disciplina innovativa in tema di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, contestualmente abrogando le disposizioni normative vigenti in materia.

1.2 – Rispetto delle competenze legislative statali e conformità alla Costituzione e allo Statuto speciale (anche alla luce della giurisprudenza nazionale)

Lo schema di disegno di legge rispetta le competenze legislative statali ed è conforme alla Costituzione e allo Statuto speciale.

All'**art. 32**, comma 3, si prevede che per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52 non sono stati adottati da parte dei competenti ministeri i decreti di determinazione dei canoni ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della stessa legge, gli stessi sono determinati secondo le disposizioni della presente legge e per le assegnazioni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge, secondo le disposizioni delle leggi regionali n. 13 del 1989 e n. 7 del 2000.

Si segnala che con ordinanza del Tribunale di Cagliari, n. 15 del 2019 (pubblicata in G.U. 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 7 del 12-2-2020), è stata posta questione di legittimità costituzionale sulla legge n. 7 del 3 luglio 2003, art. 4, rubricato “Determinazione dei canoni di locazione degli



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

alloggi realizzati per il personale militare”, che stabilisce con norma consimile “Per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52, qualora non siano stati adottati da parte dei competenti Ministeri i decreti di determinazione dei canoni di locazione ai sensi dell'art. 1, comma 3, della stessa legge, gli stessi sono determinati secondo le disposizioni di cui alla legge regionale n. 13 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni”. Secondo il Tribunale di Cagliari il legislatore ha inteso circoscrivere la competenza regionale alla sola materia della ERP strettamente, storicamente e ordinariamente intesa, senza includervi quella degli alloggi di servizio o degli alloggi pubblici destinati ad altre e diverse finalità.

1.3 – Eventuali giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto

Con riferimento all'**art. 32**, comma 3 si rinvia a quanto indicato nel punto 1.2.

1.4 – Ulteriori considerazioni

Nessuna.

Parte II – Profili tecnico normativi di diritto dell'Unione europea e diritto internazionale

2.1 Rispetto della normativa dell'Unione europea (anche alla luce della giurisprudenza dell'Unione europea)

Lo schema di disegno di legge rispetta la normativa dell'Unione europea.

2.2 – Eventuali giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto

Non sono stati segnalati giudizi pendenti sul medesimo o analogo oggetto di fronte ai giudici europei.

Parte III – Profili di qualità della normazione e tecnica legislativa

3.1 – Progetti di modifica della stessa materia già in corso di esame in Consiglio regionale

Non sono stati riscontrati progetti di modifica della stessa materia già in corso di esame in Consiglio regionale.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

3.2 – Correttezza delle definizioni

Le definizioni contenute nello schema di disegno di legge in esame sono corrette.

3.3 – Correttezza dei riferimenti normativi

I riferimenti normativi presenti nello schema di disegno di legge sono corretti. Si veda peraltro il punto 3.4.

3.4 – Correttezza delle tecniche di modificazione e abrogazione delle disposizioni vigenti, presenza di abrogazioni implicite

Le tecniche di modificazione e abrogazione presenti nello schema di disegno di legge sono corrette.

All'**art. 42**, tra le abrogazioni è indicato anche l'**art. 9**, comma 1, lettera h) nell'inciso "e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES" della legge regionale n. 22 del 2016, ma dovrebbe trattarsi di un refuso in quanto tali parole sono presenti nella lettera b) del medesimo comma (si veda la sezione "testo alternativo").

3.5. Ulteriori considerazioni sulla corretta formulazione e stesura del testo normativo sulla base delle regole di tecnica legislativa

All'**art. 2**, comma 1, e all'**art. 3**, comma 3, si prevedono delle direttive da approvarsi da parte della Giunta regionale entro il termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore della futura legge. Pur se è chiaro che si tratta delle stesse direttive, manca un rinvio di una norma all'altra, e ciò potrebbe mettere in dubbio che si possa trattare di un unico. A tal fine si suggerisce di prevedere all'**art. 2**, comma 1, un rinvio all'**art. 3**, comma 3, al fine di garantire una maggiore chiarezza delle norme in esame (si veda la sezione "testo alternativo").

All'**art. 18**, comma 11, andrebbe precisato da quanto decorre il termine di 30 giorni ivi previsto.

Per ulteriori questioni relative alla tecnica legislativa si veda quanto indicato nella sezione "testo alternativo"

Il Direttore Generale

Silvia Curto

 CURTO
SILVIA
21.09.2020
09:50:57
UTC



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Testo alternativo (in grassetto le modifiche, sottolineate le parti da rivedere, barrate le parti da sopprimere)

Disegno di legge

“Nuove norme in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”

Titolo I

Finalità e ambito di applicazione

Art. 1

Oggetto e finalità

1. La presente **legge** disciplina il patrimonio abitativo di **edilizia residenziale pubblica** (di seguito ERP), le procedure di assegnazione degli alloggi, la loro gestione, i diritti e la partecipazione degli assegnatari.
2. In attuazione degli obiettivi stabiliti dalla programmazione regionale in materia di **ERP**, la Regione interviene con le seguenti finalità:
 - a) **soddisfare** la domanda abitativa delle famiglie e dei soggetti meno abbienti, nonché di particolari categorie sociali in condizione di svantaggio abitativo, sociale o sanitario;
 - b) **favorire** un utilizzo degli alloggi funzionale alle esigenze dei nuclei familiari ai quali **sono** assegnati;
 - c) **favorire** il massimo raccordo dei servizi abitativi pubblici con le politiche sociali nel territorio;
 - d) **razionalizzare** la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa della sicurezza strutturale e dell'efficienza energetica;
 - e) **promuovere** interventi contributivi per favorire l'accesso al credito degli assegnatari per l'acquisto dell'alloggio assegnato;
 - f) **promuovere** misure di sostegno all'acquisto della prima casa.

Art. 2



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Ambito di applicazione

1. La presente **legge** si applica a tutti gli alloggi realizzati, recuperati ed acquistati da **enti** pubblici a totale carico o con i contributi dello Stato o della Regione, delle provincie o dei **comuni**, nonché a quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli enti locali e dagli enti pubblici destinati alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, assegnati con procedure pubbliche ai soggetti aventi i requisiti previsti dalle **direttive** da emanarsi dalla Giunta **regionale ai sensi dell'articolo 3** ~~entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge~~ (di seguito **direttive**).

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente **legge** gli alloggi:

- a) **realizzati** con contributi e finanziamenti di edilizia convenzionata e agevolata;
- b) **realizzati** o recuperati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- c) **di** servizio per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti;
- d) **realizzati** con finanziamenti specifici per case parcheggio o ricoveri provvisori, sino a che duri la causa contingente per cui furono realizzati.

3. La Giunta **regionale**, su richiesta dell'**ente** proprietario, può escludere dalla presente disciplina gli alloggi che per particolari caratteri storico-artistici o di pregio o per modalità di acquisizione e destinazione funzionale non sono utilizzabili per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica. Sono esclusi gli alloggi realizzati con i fondi ex Gescal.

Titolo II

Assegnazione degli alloggi

Art. 3

Requisiti per l'accesso e **direttive** per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai **comuni**, sulla base della graduatoria di cui ~~ai successive~~ all'articolo 11, ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nelle **direttive**.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando e al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

3. Con **direttive** da approvarsi entro **sessanta** giorni dalla data di entrata in vigore della presente **legge**, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore **regionale competente in materia di** lavori pubblici, sentita la Commissione consiliare **competente**, che si esprime entro **trenta** giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende acquisito, definisce lo schema tipo del bando, del modulo di domanda, i requisiti per l'accesso, i punteggi e le condizioni



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

attributive, le modalità di mobilità, la regolamentazione relativa alle autogestioni dei servizi e degli alloggi in amministrazione condominiale, le modalità di determinazione e calcolo del canone.

4. Con le **direttive** sono approvate le procedure che i **comuni** ~~devono seguire~~ **seguono** per la formazione delle graduatorie, eventuali deroghe in presenza di particolari situazioni di disagio oggettivo, la procedura per l'assegnazione degli alloggi, la determinazione dei canoni di locazione, la stipula dei contratti e la consegna degli alloggi.

Art. 4

Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio

1. Oltre ai requisiti previsti ~~dal precedente~~ **dall'**articolo 3, la Giunta regionale può stabilire, su richiesta motivata del **comune**, o nel caso di più **comuni**, di quello capofila, ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze di pubblico interesse connesse a finanziamenti destinati a specifiche o a particolari e del tutto straordinarie esigenze locali.

2. Per le condizioni indicate nel comma **2** il punteggio **può** essere integrato sino ad un massimo di 2 punti.

Art. 5

Bandi di concorso e **ambiti** territoriali ottimali

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante bando di concorso indetto dai comuni singolarmente o per ambiti territoriali ottimali di utenza.

2. Ai fini del bando di concorso, la Giunta regionale definisce con deliberazione gli ambiti territoriali ottimali, intesi quali insiemi di **comuni** aventi omogenee caratteristiche geografiche e storiche, nonché caratterizzati da comuni interessi territoriali e funzionali.

3. I bandi di concorso finalizzati alla formazione delle graduatorie devono essere pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (**Buras**) e affissi per almeno trenta giorni consecutivi all'albo pretorio dei comuni interessati al bando e ~~deve esserne assicurata~~ **assicurandone** la massima pubblicità.

4. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi con la previsione di specifiche riserve con le modalità di cui ~~al successivo~~ **all'**articolo 19.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 6

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso specifica:

- a) Il **comune** o l'ambito territoriale ottimale di riferimento;
- b) Il numero degli alloggi messi a concorso;
- c) il termine ultimo per la presentazione delle domande, non inferiore a **quarantacinque giorni** dalla data di pubblicazione sul **Buras**;
- d) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso;
- e) le condizioni soggettive e oggettive attributive di punteggio a norma ~~del successivo~~ **dell'**articolo 10;
- f) le modalità di determinazione dei canoni, secondo quanto stabilito dagli **articoli** 28 e 29;
- g) la quota percentuale e la tipologia di alloggi da assegnare prioritariamente a determinate categorie;
- h) i documenti e le autocertificazioni da allegare alla domanda;
- i) il responsabile del procedimento, il termine e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria.

Art. 7

Presentazione delle domande

- 1. Le domande, redatte su apposito modulo, sono indirizzate al **comune** che ha indetto il bando entro il termine stabilito nel bando stesso. Nel caso di bando che riguardi un ambito territoriale ottimale la domanda è indirizzata al **comune** indicato nel bando come capofila.
- 2. La domanda è sottoscritta in forma di autocertificazione dal concorrente.
- 3. Con riferimento ai lavoratori emigrati all'estero, il termine per la presentazione della domanda è prorogato di quindici giorni per i residenti nell'area dell'Unione europea e di trenta giorni per i residenti nei paesi non facenti parte dell'Unione **europea**.

Art. 8

Istruttoria delle domande



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

1. Il **comune**, o nel caso di più **comuni** quello capofila, istruisce le domande, verifica la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda nonché l'esistenza della prevista documentazione. Il **comune** ~~provvede a richiedere~~ **richiede** all'interessato la documentazione eventualmente mancante assegnando il termine di **quindici** giorni per la presentazione della stessa.
2. Il **comune** attribuisce i punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.

Art. 9

Accertamento dei requisiti

1. Il **comune**, al fine di ottenere la maggiore trasparenza ed attendibilità dell'istruttoria delle domande, ha sempre la facoltà di procedere ad approfondimenti ed accertamenti volti a verificare la sussistenza oppure la permanenza in costanza di istruttoria dei requisiti richiesti.
2. Il **comune**, **se** in base ad elementi obiettivamente accertati, si **trova** di fronte a casi in cui il reddito dichiarato ai fini fiscali appaia palesemente non veritiero, ~~provvede a trasmettere~~ **trasmette** agli uffici finanziari la relativa documentazione per i necessari accertamenti.
3. Per le finalità di cui al comma 2, la Regione può promuovere a favore dei **comuni** e dei soggetti gestori le opportune intese, convenzioni e collaborazioni con gli enti, istituzioni e agenzie dello Stato competenti in materia di tributi e finanze.
4. I dati riferiti alla situazione economica del nucleo familiare sono accertati secondo le disposizioni di cui al **decreto** del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (**Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)**) e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 10

Punteggi da attribuire alle domande

1. I **comuni** formano le graduatorie di assegnazione sulla base dei punteggi relativi alle condizioni soggettive (situazione familiare e reddituale) e oggettive (condizione abitativa) previste dalle ~~direttive e dal precedente~~ **e dall'articolo 4**.
2. In caso di accertate dichiarazioni mendaci contenute nella domanda presentata, il **comune** dichiara l'esclusione dall'iscrizione in graduatoria del nucleo familiare richiedente e procede alla segnalazione alla competente autorità.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 11

Formazione delle graduatorie

1. Il **comune**, a seguito di istruttoria e verifica delle autocertificazioni da parte degli uffici preposti, formula la graduatoria provvisoria.
2. La graduatoria è pubblicata ed esposta per trenta giorni nell'albo pretorio e nel sito internet **istituzionale** dei **comuni** interessati e del soggetto gestore, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente.
3. Dell'avvenuta pubblicazione è data notizia attraverso il sito internet **istituzionale** del **comune**, del soggetto gestore, della Regione e la stampa locale.
4. Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della loro posizione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione al **comune** entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della stessa e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro i trenta giorni successivi alla ricezione della comunicazione di cui al comma 4.
6. Le opposizioni presentate dal richiedente sono trasmesse ad apposita commissione nominata dalla **giunta comunale**, composta da:
 - a) un **dirigente** o funzionario del **comune**, o, nel caso di più comuni, quello capofila, che ha pubblicato il bando, designato dallo stesso, con funzioni di presidente;
 - b) un **dirigente** o funzionario **dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA)**, designato dalla stessa;
 - c) un rappresentante delle **organizzazioni sindacali** degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello locale, designato congiuntamente o disgiuntamente dalle stesse e, nell'ultima ipotesi, scelto dalla **giunta comunale** tra i nominativi proposti.
7. La **commissione** disciplina il proprio funzionamento e la segreteria è assicurata dal **comune** o, nel caso di più comuni, da quello capofila. La **commissione** dura in carica 4 anni dalla sua nomina. In caso di dimissioni di uno o più componenti, la **giunta comunale** provvede al reintegro dei componenti dimissionari con le stesse modalità della nomina.
8. Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione trasmette al **comune** le decisioni assunte sui ricorsi ai fini della predisposizione della graduatoria definitiva.
9. In caso di parità di punteggio finale tra più candidati, il **comune**, in sede di stesura della graduatoria definitiva, assegna la precedenza sulla base di quanto previsto dalle **direttive**.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

10. La graduatoria definitiva approvata dal **comune** che ha indetto il bando, è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 12

Rinnovo delle graduatorie

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per due anni oppure fino alla approvazione della graduatoria di un nuovo bando per l'assegnazione di alloggi nello stesso **comune** o ambito territoriale ottimale.
2. Le graduatorie sono rinnovate con cadenza almeno biennale.
3. Sei mesi prima della scadenza della graduatoria, il **comune** pubblica il bando finalizzato al rinnovo della graduatoria dandone immediata comunicazione all'amministrazione regionale e ai concorrenti ancora in attesa di assegnazione inseriti nella graduatoria da rinnovare.
4. Se il **comune** non pubblica tempestivamente il bando di cui ai commi precedenti e non rinnova la graduatoria entro i successivi sei mesi, l'amministrazione regionale nomina un commissario ad acta, affidando all'AREA la pubblicazione per l'aggiornamento della graduatoria con oneri a carico del **comune** inadempiente.
5. I **comuni** facenti parte di ambiti ottimali di utenza possono, previa autorizzazione da parte dell'**assessorato regionale dei lavori pubblici**, assegnare gli alloggi non precedentemente attribuiti per mancanza di aventi titolo, ai richiedenti inseriti nelle graduatorie degli altri **comuni** facenti parte del medesimo ambito territoriale ottimale.

Art. 13

Coabitazione sociale

1. È consentita la coabitazione di persone legate da vincoli di parentela fino al secondo grado o di affinità fino al primo grado, per assistere un componente del nucleo familiare dell'assegnatario, con disabilità pari o superiore al 66 **per cento** o con grave handicap o con patologia invalidante, accertati dalla struttura sanitaria pubblica.
2. È consentita inoltre la coabitazione temporanea di persone non legate da vincolo di parentela al nucleo familiare assegnatario che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare con disabilità di cui al comma **1**.
3. La coabitazione non comporta l'inserimento nel nucleo familiare assegnatario e non produce effetti al fine del subentro o del cambio dell'alloggio.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

4. La coabitazione è comunicata al soggetto gestore dall'assegnatario entro **trenta** giorni dall'accettazione dell'ospite, unitamente all'invio della documentazione di cui al ~~precedente~~ comma 1.

Art. 14

Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa

1. Il **comune**, o nel caso di più **comuni** quello capofila, in deroga alla posizione in graduatoria, **oppure** in caso di mancato inserimento nell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'ERP previsti dalle **direttive**, può disporre con specifico atto motivato, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ERP ai nuclei familiari che:

a) **devono** forzatamente rilasciare l'immobile in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile attendere i tempi di una ordinaria assegnazione, salvo che il provvedimento sia stato disposto per morosità di alloggio ERP o per occupazione abusiva;

b) **hanno** rilasciato o **devono** rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali;

c) **necessitano** di urgente sistemazione abitativa, anche a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica;

2. Il **comune**, o nel caso di più **comuni** quello capofila, può disporre in via d'urgenza, con provvedimento motivato, l'assegnazione in deroga anche in mancanza dei requisiti, fatto salvo il requisito reddituale, per l'accesso all'ERP nei casi in cui:

a) si tratti di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a provvedimento esecutivo, e che necessino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestata da apposita certificazione medica;

b) si tratti di garantire alle famiglie un alloggio come condizione posta dai **servizi sociali** del **comune** per evitare l'allontanamento di figli minori conviventi, **oppure** per consentire il ritorno in famiglia.

3. Per le assegnazioni in deroga previste dal comma 1 è obbligatoria la preventiva presentazione della domanda nelle forme e modalità previste per la partecipazione ai bandi.

4. Avverso il provvedimento che decide sulla domanda di assegnazione in deroga è ammesso ricorso in opposizione entro **trenta** giorni dalla comunicazione. In merito all'opposizione decide in via definitiva la **commissione** di cui al comma 6 ~~del precedente~~ **dell'**articolo 11.

5. Le assegnazioni in deroga di cui al comma 1, non possono superare il **25 per cento** degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, con arrotondamento all'unità superiore.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 15

Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione

1. L'accertamento della mancanza, anche sopravvenuta, di alcuni dei requisiti richiesti per l'assegnazione oppure la non veridicità delle dichiarazioni rese circa le condizioni di priorità a suo tempo poste a base della collocazione in graduatoria, comporta l'esclusione del concorrente dalla graduatoria o il mutamento della sua posizione nella graduatoria medesima, previa notifica all'interessato il quale ha possibilità di presentare opposizione entro **trenta** giorni.
2. In merito all'opposizione decide in via definitiva la **commissione** di cui al comma 6 ~~del precedente~~ dell'articolo 11.

Art. 16

Individuazione degli assegnatari

1. L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è effettuata dal **comune** in cui insistono gli alloggi secondo l'ordine della graduatoria definitiva, nel rispetto delle riserve di cui all'**articolo 19 della presente Legge**.
2. In caso di assenza o insufficienza di aventi titolo all'assegnazione in base alle graduatorie generali, i **comuni** possono individuare, previa pubblicazione di manifestazione d'interesse da affiggere agli albi pretori di ciascun **comune** appartenente all'ambito territoriale ottimale, nel sito istituzionale dell'AREA e della Regione, gli assegnatari degli alloggi ERP disponibili fra gli aventi diritto nelle graduatorie definitive dei **comuni** appartenenti all'ambito territoriale ottimale d'utenza.
3. Ai fini dell'assegnazione di cui al comma 1 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 resisi liberi entro dieci giorni dalla data della disponibilità.

Art. 17

Assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi sono assegnati in proporzione alla composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari e della superficie degli alloggi. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie in rapporto alla composizione del nucleo familiare determini situazioni di sottoutilizzo. La situazione di sottoutilizzo si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio,



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

calcolati secondo quanto disposto dal presente articolo, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare. La deroga a tali limiti è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

2. Preliminarmente all'assegnazione dell'alloggio il **comune** procede alla ricognizione dei componenti il nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto di assegnazione dell'alloggio.

3. Ai fini dell'assegnazione si tiene conto del numero dei componenti il nucleo familiare dichiarati in domanda, compreso l'eventuale nascituro.

4. È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 28 mq per nucleo familiare composto da 1 persona; non inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 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. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di 1 vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.

5. Gli alloggi situati al piano terra o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti in assegnazione alle famiglie utilmente collocate in graduatoria, in cui uno o più componenti abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause che giustificano l'assegnazione di tale alloggio.

6. Sono ammesse assegnazioni in deroga, se le caratteristiche dei nuclei familiari dei concorrenti e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentono, a giudizio congiunto del **comune** e del soggetto 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.

7. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi minimi di manutenzione o di adeguamento alle norme di sicurezza. A tal fine, è stipulata una specifica convenzione in forza della quale:

a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese necessarie all'intervento che saranno decurtate dai futuri canoni secondo un piano preventivamente concordato e approvato dall'ente gestore;

b) l'ente gestore autorizza i preventivi di spesa e i conseguenti lavori, si impegna a effettuare la vigilanza e controllo degli stessi e a eseguire le opportune verifiche.

8. Nella stipula della convenzione, l'assegnatario può farsi assistere dalla propria **organizzazione** sindacale degli assegnatari senza alcun onere aggiuntivo.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

9. Nel caso di assegnazione di alloggio che determina una situazione di sovraffollamento, così come indicato nelle **direttive**, l'assegnatario viene inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità valevole per i cambi di alloggio.

10. Nell'assegnazione di alloggi di ERP che siano stati oggetto di intervento di recupero edilizio, il **comune** dà priorità ai precedenti occupanti.

11. Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP, per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. **Se** nell'alloggio **sono** presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. Si considera equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadrati e inferiore a diciotto metri quadrati. **Se** nell'alloggio **sono** presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, il numero dei vani effettivi corrispondenti è calcolato dividendo per quattordici la superficie complessiva espressa in metri quadrati, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati.

Art. 18

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il **comune** competente comunica l'assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio è effettuata dall'assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto nel caso in cui questo non sia adeguato alla composizione del nucleo familiare o per altre motivazioni, quali la mancanza di servizi pubblici non adeguati alle necessità del nucleo familiare. In tal caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria, quali risulteranno anche a seguito dell'aggiornamento della stessa.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

-
4. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il **comune** dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli entro e non oltre **dieci** giorni, **venti** giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero. L'interessato perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi dopo due rinunce consecutive nella medesima graduatoria.
5. L'interessato ha facoltà di presentare ricorso entro **trenta** giorni. In merito all'opposizione decide in via definitiva la **commissione** di cui al comma 6 dell'articolo 11.
6. Il soggetto gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione, ~~provvede alla convocazione~~ **convoca**, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio. Il contratto è sottoscritto dall'assegnatario e dagli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, affinché ciascuno di essi sia responsabile in solido nei confronti dell'ente proprietario o dell'ente gestore.
7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro dieci giorni e se si tratta di lavoratore emigrato all'estero entro venti giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal **comune** a seguito di motivata istanza.
8. L'inosservanza dell'onere di cui al comma 7 comporta la decadenza dall'assegnazione, previa diffida ad adempiere, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a quindici giorni per l'adempimento medesimo o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.
9. La decadenza dall'assegnazione è pronunciata dal **comune** competente con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto.
10. Il provvedimento emanato dal **comune** competente costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
11. Contro il provvedimento del **comune**, l'interessato può proporre ricorso al giudice ordinario competente per territorio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del provvedimento stesso.
12. Se si tratti di alloggi di risulta, gli stessi sono assegnati ai concorrenti utilmente collocati in graduatoria e da questi occupati stabilmente entro e non oltre tre giorni dalla consegna. Trascorso tale termine si provvede a nuova assegnazione.

Art. 19

Riserva di alloggi



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. Una quota non inferiore al 25 **per cento** degli alloggi di nuova costruzione, recuperati o che si renderanno prevedibilmente disponibili nel triennio, è riservata alle seguenti categorie di utenti in situazione di grave disagio permanente o temporaneo:

- a) **anziani** singoli o coppie di anziani di età superiore ai 65 anni o nuclei mono genitoriali con figli minori;
- b) **nuclei** familiari con portatori di handicap o persone affette da gravi patologie invalidanti;
- c) **lavoratori** in stato di disoccupazione da almeno tre anni;

2. Le assegnazioni di cui al comma ~~precedente~~ **1** possono essere effettuate in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle **direttive**.

Art. 20

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella posizione in graduatoria e nell'assegnazione dell'alloggio di cui all'**articolo 17**, i componenti del nucleo familiare aventi diritto all'assegnazione, previa verifica anagrafica, secondo le disposizioni in materia di successione del **codice** civile.

2. Hanno comunque diritto al subentro i figli dell'assegnatario originario e i minori in stato di affidamento preadottivo, il contraente dell'unione di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76 (**Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze**) e il convivente more uxorio, purché risulti da verifica anagrafica il perdurare della convivenza da almeno **dodici** mesi.

3. Al momento della voltura del contratto, il soggetto gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

4. L'eventuale modifica stabile del nucleo familiare, è ammissibile se non comporta la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza. I soggetti entrati far parte del nucleo familiare successivamente all'assegnazione, salvo quanto previsto dal comma 2, non hanno titolo all'assegnazione dell'alloggio, ma possono utilizzarlo temporaneamente alle medesime condizioni del precedente assegnatario, per un periodo non superiore a un anno.

5. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, scioglimento dell'unione civile, il soggetto gestore provvede all'eventuale voltura dell'atto di assegnazione uniformandosi alla decisione del giudice o di quanto convenuto dai coniugi nella procedura consensuale di separazione o dalle parti in caso di scioglimento dell'unione civile.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

6. In caso di cessazione della stabile convivenza more uxorio è data priorità al convivente affidatario di minori.

7. Il provvedimento di diniego del subentro ~~deve essere~~ **è** motivato e ~~deve riportare~~ l'indicazione del termine per il rilascio dell'unità abitativa. Avverso il diniego, il richiedente, può, entro quindici giorni dalla comunicazione, presentare opposizione. Sul riesame decide in via definitiva la commissione di cui **al comma 6 dell'articolo 11.**

8. In caso di decesso dell'assegnatario, in mancanza di componenti il nucleo familiare conviventi, il soggetto gestore si reintegra nel possesso dell'unità abitativa e provvede alla custodia degli arredi presenti, redige apposito verbale di inventario, dandone comunicazione ad eventuali eredi.

TITOLO III

Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

Art. 21

Annullamento dell'assegnazione

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

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

b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi, a seguito dell'attività di controllo.

2. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i **quindici** giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la **commissione** di cui al comma 6 ~~del precedente~~ **dell'articolo 11.**

3. I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

4. Se dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergono elementi tali da modificare le condizioni accertate, il **comune** annulla l'assegnazione entro i successivi trenta giorni.

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



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

6. Il provvedimento del **comune** che contiene il termine per il rilascio non superiore a quarantacinque giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Il provvedimento non è soggetto a graduazioni o proroghe.
7. Il provvedimento di cui al comma 6 ha carattere definitivo.

Art. 22

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione **è** dichiarata, previa istruttoria del soggetto gestore, dal **comune** territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:
- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
 - b) non abiti, senza gravi o giustificati motivi, per almeno tre mesi all'anno, nell'alloggio assegnato;
 - c) ne muti la destinazione d'uso;
 - d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
 - e) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
 - f) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla lettera g);
 - g) fruisca di ISEE annuo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, con le modalità indicate ~~dal successivo~~ **dall'**articolo 23.
2. Al procedimento di decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.
3. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 23

Superamento del limite di decadenza, mancata presentazione dichiarazione ISEE

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi nell'ISEE il limite per l'assegnazione previsto dalle **direttive**, fino ad un massimo del 50 **per cento** di tale limite.
2. Gli assegnatari per i quali venga accertato un ISEE superiore al limite previsto dalle **direttive** di cui al comma 1, incrementato del 50 **per cento**, sono dichiarati decaduti dall'assegnazione dopo due accertamenti annuali consecutivi che attestino l'intervenuta stabilizzazione dell'ISEE al di sopra dello stesso limite. In pendenza dell'avverarsi e dell'accertamento di detta



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

stabilizzazione biennale, gli assegnatari ricevono dal soggetto gestore preavviso scritto di decadenza con diffida a non procedere ad alcuna variazione a sanatoria della originaria composizione del nucleo familiare.

3. Per tutto il periodo di permanenza dell'ISEE al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati è applicato il canone previsto per la fascia più alta.

4. Nei confronti degli assegnatari ai quali è stato applicato un canone maggiorato per omessa o incompleta presentazione della documentazione ISEE, gli enti gestori dopo la verifica delle dichiarazioni omesse o incomplete, rideterminano il canone per ciascun periodo reddituale di riferimento, procedendo alla collocazione nella relativa fascia di appartenenza.

5. Agli assegnatari che omettano la presentazione della dichiarazione ISEE entro il 31 ottobre dell'anno in corso, è applicato il canone previsto per la fascia più alta. Alla seconda consecutiva mancata presentazione, l'assegnatario è dichiarato decaduto dall'assegnazione.

6. Il soggetto gestore notifica agli assegnatari che si trovino nelle condizioni previste dai commi 2 e 4 il provvedimento di decadenza adeguatamente motivato. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro **trenta** giorni dalla comunicazione.

Art. 24

Occupazione e cessione illegale degli alloggi

1. Ai fini della presente **legge** si intende per occupante senza titolo chiunque **occupa** un alloggio ERP senza essere legittimato da un provvedimento di assegnazione o da altro atto della pubblica amministrazione o del **giudice**.

2. In caso di occupazione senza titolo, il soggetto gestore dell'alloggio diffida preventivamente l'occupante a rilasciare l'alloggio. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i **quindici** giorni decorrenti dalla notifica del provvedimento.

3. In caso di rigetto, il soggetto gestore fissa il termine non superiore a **trenta** giorni per il rilascio dell'unità abitativa.

4. Il provvedimento ha natura definitiva, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe. Contestualmente all'adozione del provvedimento con cui si dispone il rilascio dell'alloggio è presentata denuncia all'autorità giudiziaria, a norma dell'**articolo 633 del codice penale**.

5. La cessione dell'alloggio in tutto o in parte comporta la decadenza dall'assegnazione, a norma ~~del precedente~~ **dell'articolo 22**. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i **quindici** giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la **commissione** di cui al comma 6 ~~del precedente~~ **dell'articolo 11**.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 25

Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone e dei servizi accessori è motivo di risoluzione del contratto.
2. La morosità può essere tuttavia sanata se il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora oppure secondo un piano di rientro commisurato alle capacità economiche dell'interessato, concordato con il soggetto gestore anche per il tramite delle organizzazioni sindacali degli assegnatari, senza alcun onere aggiuntivo.
3. Per i ritardati pagamenti dei canoni è dovuto un interesse pari a quello legale.
4. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario o di altro componente in linea diretta del nucleo familiare, se ne sono derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dal soggetto gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone.
5. L'impossibilità o grave difficoltà non può comunque avere efficacia per più di sei mesi, salvo motivate eccezionali proroghe. In tal caso non sono applicabili gli interessi di mora.
6. La Giunta regionale può autorizzare modalità di dilazione dei piani di rientro dalla morosità superiori a quelle ordinariamente adottate dagli enti gestori, o periodi di temporanea sospensione del pagamento del canone, in corrispondenza di documentate condizioni congiunturali caratterizzate da difficoltà economiche e sociali sia locali che generali.
7. Il provvedimento di risoluzione del contratto adottato dal soggetto gestore contiene un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a sessanta giorni e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.
8. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori applicano le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica).
9. La mancata attivazione delle procedure di cui al presente articolo, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.

Art. 26

Debito pregresso



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1. Al fine di eliminare il contenzioso esistente e ridurre il contenzioso futuro con gli assegnatari che versano in condizione di morosità pregresse possono essere previsti piani di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute.
2. Gli assegnatari interessati a sanare le posizioni debitorie presentano domanda su apposito modulo predisposto dal soggetto gestore, anche per il tramite della propria **organizzazione** sindacale degli assegnatari.
3. Il soggetto gestore, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, notifica all'assegnatario in dettaglio l'ammontare dei canoni arretrati e il provvedimento di rateizzazione. Il debito, su domanda, può essere rateizzato in un termine massimo di cinque anni, che può essere prorogato fino a dieci anni, previo parere positivo del soggetto gestore.
4. L'assegnatario ~~deve~~ comunicare l'accettazione entro **quindici** giorni dal ricevimento della notifica del provvedimento di rateizzazione. Dalla data di accettazione consegue il venir meno dello status di morosità, nonché dei procedimenti legali.
5. Nei confronti degli assegnatari che non **regolarizzano** la propria posizione debitoria o che non **rispettano** le scadenze del piano di rateizzazione, il soggetto gestore attiva le procedure di sfratto.

Titolo IV

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissazione del canone

Art. 27

Istituzione anagrafe patrimonio e utenza

1. È istituita l'**anagrafe patrimonio e utenza** dell'ERP presso l'**assessorato** regionale **competente in materia di lavori**, riguardante i dati, la consistenza, la gestione e lo stato degli immobili, i dati relativi all'utenza e all'occupazione, secondo le modalità, i contenuti, ulteriori informazioni e i tempi previsti con **deliberazione** della Giunta **regionale**.
2. Gli enti gestori, nelle more degli adempimenti previsti dal comma **1**, ~~provvedono a~~ inoltrano le informazioni relative al patrimonio immobiliare ERP e agli occupanti gli alloggi di loro competenza, entro **centoventi** giorni dall'approvazione della **deliberazione** della Giunta regionale.
3. L'**anagrafe patrimonio e utenza dell'ERP** è **aggiornata** costantemente a cura degli enti gestori.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 28

Canone

1. Il canone degli alloggi indicati all'articolo 2 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate a fini di reinvestimento da destinare al recupero e alla costruzione di nuovi alloggi.
2. Oltre al pagamento del canone, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al soggetto 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 computati a termini del terzo comma dell'articolo 23 della legge 8 agosto 1977, n. 513 (**Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica**), con riferimento a quanto stabilito della presente legge.
3. I **comuni** e gli altri soggetti gestori, ferme restando le modalità di fissazione delle quote di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), riservano una quota ai reinvestimenti destinata a programmi annuali e comunicata alla Regione entro i sessanta giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte del soggetto gestore.

Art. 29

Modalità di determinazione del canone

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche oggettive dell'unità abitativa e dei coefficienti ad essi relativi, ed alle condizioni economiche del nucleo familiare. Le modalità di determinazione del canone sono stabilite dalle **direttive**, tenendo conto dei caratteri oggettivi dell'alloggio ed i coefficienti attribuiti, stabiliti dalle **direttive** stesse.
2. Con riguardo ai caratteri oggettivi relativi alla classe demografica dei **comuni**, la Giunta regionale può individuare aree territoriali omogenee caratterizzate dal fenomeno della co-urbanizzazione.
3. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'alloggio per il costo unitario di produzione dell'alloggio medesimo.
4. Per la quantificazione del canone degli alloggi di cui alla presente **legge** gli enti gestori considerano l'ISEE riferito al nucleo familiare degli assegnatari e i caratteri oggettivi degli alloggi.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

5. L'ISEE del nucleo familiare è quello stabilito secondo le disposizioni di cui al **decreto del Presidente del Consiglio dei ministri** n. 59 del 2013.
6. Il canone è determinato con i parametri scaturenti dall'ISEE nella misura stabilita da apposita deliberazione della Giunta regionale che aggiornerà l'ISEE per l'ERP con le relative fasce da rapportate alla capacità economica del nucleo familiare.
7. Se l'assegnatario non produce la documentazione richiesta o dichiara un reddito inattendibile, si applica quanto disposto dall'articolo 23 ~~della presente Legge~~.
8. Gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica, all'atto di richiesta del canone, comunicano agli assegnatari il computo analitico del canone richiesto.

Art. 30

Accertamento periodico dell'ISEE

1. Gli enti gestori aggiornano annualmente **il** canone procedendo all'acquisizione della dichiarazione ISEE degli assegnatari, i quali la producono entro il 31 ottobre dell'anno, pena l'applicazione di quanto disposto dall'**articolo 23 della presente Legge**.
2. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce ISEE e del canone è effettuata dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione ISEE.
3. L'assegnatario ha in ogni caso il diritto di essere collocato in una fascia ISEE inferiore se ha subito nell'anno una diminuzione dell'ISEE. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dal soggetto gestore con decorrenza dal mese successivo a quello della presentazione dell'istanza di ricalcolo, corredata di ISEE corrente.

Art. 31

Fondo sociale

1. È costituito un fondo sociale per la assegnazione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di particolare e documentata indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone, di quello per il rimborso al soggetto gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelli condominiali.
2. Per gli assegnatari che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 19 e **del** comma 4 **dell'articolo 25**, e che si **trovano** in condizioni di particolare e documentata indigenza, **il** contributo può coprire l'intero canone stabilito per l'alloggio assegnato.



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

3. Le modalità di funzionamento e gestione del fondo sono determinate con delibera della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore **regionale** competente in materia di lavori pubblici.
4. La gestione del fondo è affidata agli **enti** gestori. La assegnazione dei benefici del fondo è, in ogni caso, subordinata all'accertamento delle condizioni di effettivo disagio dell'assegnatario da parte del soggetto gestore, che può avvalersi degli uffici del **comune**.
5. I contributi previsti dalla presente **legge** trovano limite nella dotazione annua del fondo. Le richieste che eccedono tali disponibilità non costituiscono diritto all'erogazione del contributo.
6. Il fondo sociale è alimentato dagli enti gestori con:
 - a) una quota annuale delle entrate dei canoni di edilizia residenziale nella misura del 0,5 **per cento**;
 - b) una quota annuale delle entrate da canoni per immobili adibiti ad attività commerciali nella misura del 2 **per cento**;
 - c) da fondi erogati dai **comuni** per propri cittadini segnalati dai servizi sociali comunali per la particolare indigenza;
 - d) da fondi regionali nella misura stabilita annualmente con l'approvazione del bilancio della Regione.

Art. 32

Determinazione dei canoni degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi

1. Per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52 (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) e successive modificazioni ed integrazioni, se non sono stati adottati da parte dei competenti ministeri i decreti di determinazione dei canoni ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della stessa legge, gli stessi sono determinati secondo le disposizioni della presente **legge** e per le assegnazioni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge, secondo le disposizioni delle leggi regionali n. 13 del 1989 e n. 7 del 2000.
2. Per gli alloggi assegnati ai profughi ai sensi dell'articolo 17 della legge 4 marzo 1952, n. 137 (Assistenza a favore dei profughi), e successive modifiche ed integrazioni, il canone è determinato dagli enti gestori in misura pari alle spese generali e di amministrazione ordinaria e straordinaria, oltre a una somma pari **all'1** per cento annuo del costo di costruzione. Il suddetto canone è aggiornato annualmente in misura pari al 75 per cento della variazione



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente.

Art. 33

Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo

1. Gli enti gestori determinano annualmente il canone per gli immobili con destinazione diversa dall'uso di abitazione sulla base dei valori correnti di mercato, esclusi i posti macchina di pertinenza degli alloggi.
2. Per i locali assegnati ad uso sociale e comunque senza fine di lucro, i canoni relativi determinati secondo il disposto del comma 1 sono ridotti nella misura del 40 per cento.

Titolo V

Programmi interventi di edilizia residenziale pubblica

Art. 34

Programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Il Consiglio regionale definisce ed approva gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, promuovendo un razionale utilizzo del suolo con il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli interventi di integrale rinnovo dello stesso, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti coinvolti.
2. Gli indirizzi favoriscono il coordinamento degli interventi di sviluppo dell'offerta abitativa con le politiche sociali e sanitarie e con i progetti di assistenza domiciliare in favore dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi, in situazione di particolare disagio economico e sociale.
3. Gli indirizzi definiscono i criteri per la destinazione di una percentuale degli alloggi di nuova costruzione od oggetto di recupero in favore delle categorie di cui al comma 1.
4. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione assegnata, la Giunta regionale predispone un piano triennale per la vendita di una quota di alloggi di proprietà dell'AREA e dei **comuni** prevedendo incentivi finanziari per agevolarne l'acquisto.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 35

Piani di intervento

1. La Giunta regionale, in conformità alle linee di intervento e agli obbiettivi strategici adottati dal **Consiglio** regionale approva il piano triennale e il piano annuale per la costruzione e il recupero di immobili o l'acquisto sul mercato immobiliare privato di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

2. I piani triennali e annuali sono collegati rigorosamente alle risorse stanziare dai bilanci di previsione e ne sono diretta attuazione, effettuano una ricognizione del fabbisogno abitativo regionale anche sulla base dei dati trasmessi dai **comuni**, hanno l'obiettivo primario di soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o che non possono accedere al libero mercato.

3. Gli interventi individuati dai **piani triennali e annuali** hanno la finalità di favorire il rilancio del patrimonio abitativo pubblico esistente con interventi diretti alla riqualificazione, al miglioramento della qualità architettonica ed abitativa della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente e, in subordine, alla costruzione di nuovi alloggi.

4. I contributi possono essere erogati ai seguenti soggetti:

a) **comuni**, per il recupero e la ristrutturazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente e relative opere di urbanizzazione. Gli interventi sono realizzati direttamente dai **comuni** o delegando l'esecuzione delle opere con contestuale trasferimento dei contributi **all'AREA**;

b) **AREA** per la realizzazione di interventi di costruzione di nuovi alloggi, interventi manutentivi, di recupero, ristrutturazione, efficientamento energetico, adeguamento del patrimonio abitativo regionale, e, su delega specifica, del patrimonio abitativo dei **comuni**;

c) **operatori** privati, cooperative di abitazione, società di scopo, per la costruzione o il recupero edilizio di alloggi destinati alla vendita o alla locazione a canone concordato o convenzionato;

d) **assegnatari** di alloggi di edilizia residenziale pubblica che intendono acquistare e ristrutturare gli alloggi assegnati.

5. La Giunta **regionale** approva programmi di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in assegnazione permanente, ad utenti anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, da localizzare in ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali. Gli alloggi sono destinati in assegnazione ad utenti ultrasessantacinquenni individuati dai **comuni** tramite appositi bandi di concorso.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

6. Gli alloggi devono essere accessibili e privi di barriere architettoniche, dotati di guardiana, di telesoccorso e di eventuali ulteriori sistemi di assistenza che si rendono necessari.
7. È riservata facoltà alla Giunta **regionale** di individuare ulteriori casi da destinare ai **programmi speciali**.

Art. 36

Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi

1. Il piano triennale predisposto dalla Giunta regionale **di cui all'articolo 35** ~~deve favorire~~ **favorisce** la dismissione degli alloggi di proprietà degli **enti** gestori, previa intesa con gli stessi per perseguire la razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a carico degli stessi.
2. L'assessorato regionale **competente in materia di** lavori pubblici promuove con gli **enti** gestori un censimento dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui all'**articolo 2 della presente Legge**.
3. Il censimento ~~deve individuare~~ **individua:**
 - a) **gli** immobili o singoli alloggi non accatastati;
 - b) **la** presenza di eventuali abusi commessi dagli attuali assegnatari o dai loro predecessori;
 - c) **gli** alloggi inseriti in immobili a condominio misto nei quali la proprietà pubblica è inferiore al **50 per cento**;
 - d) **gli** alloggi inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica.
4. L'accatastamento è effettuato a cura del soggetto gestore entro **centoottanta** giorni dalla data di approvazione del piano di dismissione, dando priorità all'accatastamento degli alloggi in esso contenute.

Art. 37

Regolarizzazione delle modifiche senza autorizzazione

1. Gli **enti** gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'**articolo 2**, comma 1 ~~della presente Legge, provvedono~~ **effettuano** entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della **presente legge** ~~stessa a effettuare~~ un censimento di tutte le opere costituenti pertinenze, ai sensi dell'**articolo 817** del codice civile, costituenti impianti tecnologici o opere igienico sanitarie a servizio degli alloggi inseriti nel piano di dismissione di cui all'**articolo 36**, realizzate dagli assegnatari degli alloggi successivamente alla stipula del contratto e non segnalate all'ente gestore nonché prive della relativa autorizzazione.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2. La presenza di eventuali modifiche senza autorizzazione ~~deve essere~~ **è** regolarizzata o ~~deve essere~~ **è** effettuata la demolizione e ripristino a cura degli assegnatari responsabili.
3. L'ammontare del contributo richiesto dal **comune** per la regolarizzazione è posto a carico dei responsabili.
4. Il soggetto acquirente, al momento della stipula dell'atto dichiara di acquistare l'immobile nello stato in cui trova e di farsi carico di eventuali modifiche senza autorizzazione presenti nell'immobile oggetto del contratto. **Il soggetto acquirente dichiara** inoltre di rinunciare alla certificazione di agibilità facendosene carico nonché a qualsiasi richiesta nei confronti dell'ente gestore.

Titolo VI

Norme transitorie e finali

Art. 38

Interventi sostitutivi

1. Il mancato compimento degli atti previsti dalla presente **legge** oppure nei programmi regionali di localizzazione, autorizza l'**Assessore** regionale competente in materia di lavori pubblici, previa diffida ad adempiere entro il perentorio termine di trenta giorni, all'adozione dei conseguenti interventi sostitutivi. Nei confronti degli enti locali gli interventi sostitutivi sono adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali).
2. La mancata attivazione delle procedure di cui alla presente **legge**, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.

Art. 39

Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA

1. I **comuni** possono, previa intesa con l'**assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici**, trasferire gli alloggi di loro proprietà **all'AREA**.
2. Le modalità di trasferimento in proprietà o in gestione degli alloggi **sono** definite da apposita convenzione, da stipularsi tra i **comuni** e l'**assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici** prima del trasferimento degli stessi e **contiene** la disciplina degli oneri a carico dei contraenti.



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 40

Commissione di conciliazione

1. Al fine di dirimere le controversie tra **l'ente gestore** e l'assegnatario derivanti dal rapporto di assegnazione, l'assegnatario può chiedere l'intervento conciliativo alla commissione di cui al **comma 6 dell'articolo 11**. Per l'esercizio della funzione conciliativa il componente che rappresenta le organizzazioni sindacali è sostituito da un rappresentante liberamente scelto dall'assegnatario, scelto anche al di fuori delle organizzazioni medesime.

2. La commissione **di cui al comma 1** si esprime all'unanimità entro **quarantacinque** giorni dalla richiesta. La decisione è trasmessa all'ente gestore che la comunica all'interessato.

Art. 41

Norma transitoria

1. In attesa dell'adozione delle deliberazioni della Giunta **regionale** di cui all'articolo 2, il canone è determinato secondo i parametri e i coefficienti applicati per il canone 2020 per gli alloggi ERP ubicati nella Regione ~~Sardegna~~.

Art. 42

Abrogazioni

1. Sono abrogate:

- a)** la **legge regionale** 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- b)** gli articoli 6 e 10 della legge regionale 13 aprile 1990, n. 6 (Disposizioni urgenti in materia di opere pubbliche e di edilizia residenziale e modifiche alla legge regionale 22 aprile 1987, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 sull'edilizia agevolata);
- c)** la legge regionale 28 maggio 1990, n. 14 (Modifiche alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, concernente "Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
- d)** l'articolo 14, commi 4 e 5, della legge regionale 30 agosto 1991, n. 32 (Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche);



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

-
- e) gli articoli 1; 4; 5; 6 e 7, comma 1, della legge regionale 23 agosto 1995, n. 22 (Abrogazione della legge regionale 10 giugno 1991, n. 17, concernente il “Programma regionale per la cessione del patrimonio abitativo degli enti pubblici e il reimpiego delle entrate finanziarie” e attuazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, concernente “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”. Disposizioni eccezionali concernenti il programma di cessione del patrimonio ex S.M.C.S. del Comune di Carbonia”);
 - f) l’articolo 8, comma 6 della legge regionale 8 marzo 1997, n. 8 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 1997));
 - g) la **legge** regionale 5 maggio 2000, n. 7 (Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 e alla legge regionale 23 agosto 1995, n. 22);
 - h) l’articolo 40 della legge regionale 5 settembre 2000, n. 17 (Modifiche ed integrazioni alla legge finanziaria, al bilancio per gli anni 2000-2002 e disposizioni varie);
 - i) gli articoli 2, 3, 4, e 5, della legge regionale 3 luglio 2003, n. 7 (Disposizioni diverse in materia di edilizia residenziale pubblica e integrazioni alla legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 (Istituzione del servizio idrico integrato, individuazione e organizzazione degli ambiti territoriali ottimali in attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36));
 - j) all’articolo 8, comma 2, della legge regionale 7 agosto 2007, n. 8 (Norme per l’istituzione di centri antiviolenza e case di accoglienza per le vittime di violenza), **sono soppresse le parole** “ad integrazione di quanto previsto nell’articolo 14 della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, e successive modifiche e integrazioni,”;
 - k) l’articolo 8, commi 31 e 32 della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (Legge finanziaria 2008));
 - l) l’articolo 3, comma 15 e 16 della legge regionale 14 maggio 2009, n. 1 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2009));
 - m) l’articolo 2, comma 4 della legge regionale 4 agosto 2011, n. 17 (Disposizioni varie in materia di realizzazione e finanziamento di opere pubbliche e relative all’interruzione della procedura di liquidazione dell’E.S.A.F.);
 - n) l’articolo 6 della legge regionale 19 maggio 2014, n. 9 (Norme urgenti in materia di opere pubbliche, dighe di competenza regionale e disposizioni varie);
 - o) gli articoli 2; 3, comma 1; 8, comma 1, lettera c); ~~9, comma 1, lettera h)~~ nell’inciso “~~e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES~~” e 11 della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa). **All'articolo 9, comma 1, lettera b) sono soppresse le parole “e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES”.**



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



CRS/A/2020/8640 - 9/11/2020



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

--	--



CRS/A/2020/8640 - 9/11/2020



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

--	--



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



CRS/A/2020/8640 - 9/11/2020



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



CRS/A/2020/8640 - 9/11/2020



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



CRS/A/2020/8640 - 9/11/2020



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

--	--