

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 315

presentata dai Consiglieri regionali
ENNAS - SAIU - GIAGONI - MANCA Ignazio - MELE - PIRAS

il 4 marzo 2022

Nuova disciplina regionale sulle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

RELAZIONE DEI PROPONENTI

Le politiche abitative si integrano con quelle di riqualificazione urbana promosse dai comuni e concorrono prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non occupato, in particolare nei centri storici.

Gli interventi edilizi perseguono obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione, favoriscono la diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e di risparmio energetico, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile.

Lo scopo della proposta di legge è quello di aggiornare una norma sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica ormai vecchia di oltre 30 anni e al contempo dare risposta ad una utenza che nel frattempo ha subito notevoli cambiamenti sia dal punto di vista sociale che economico.

L'attuale normativa non è più rispondente ai continui mutamenti sociali che nel corso degli anni si sono presentati; mutamenti che spesso hanno costretto i vari enti che si sono succeduti nella gestione dell'ERP ad adottare nuove misure, nuove regole senza però mai renderle strutturali.

La proposta di legge ha quale obiettivo quello di riordinare le norme vigenti, che oggi contano diverse leggi regionali, aggiornandole e armonizzandole con il contesto sociale odierno. È necessario aggiornare la norma anche rispetto a quelle che sono, ormai da diversi anni, le regole per la verifica dei requisiti economici, ovvero l'ISEE; le nuove necessità nei nuclei familiari anche in considerazione del fatto che il numero di componenti degli stessi si è in media ridotto, rendendo quindi necessario anche ripensare ad un riutilizzo, anche attraverso il frazionamento, delle unità abitative.

Anche le norme riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche ci obbligano a ripensare alle modalità di assegnazione degli alloggi e alle priorità di assegnazione. Infatti è previsto che gli alloggi situati al piano terra o comunque privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente assegnati ai nuclei familiari collocati in graduatoria in cui uno o più componenti abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause.

La vecchia politica dell'ERP ha negli anni favorito la realizzazione di alloggi principalmente nei grossi centri urbani, spesso a svantaggio dei piccoli centri; questo si potrebbe risolvere allargando la maglia territoriale ad ambiti territoriali omogenei, mettendo in questo modo gli alloggi resisi disponibili in un comune a vantaggio di comuni che in quel determinato momento ne risultano privi a fronte di una richiesta.

L'applicazione della norma prevede il coinvolgimento di diverse amministrazioni in stadi diversi e la collaborazione per dare una risposta abitativa a categorie sociali deboli o con difficoltà economiche.

Una particolare importanza riguarda l'aggiornamento delle graduatorie che devono essere obbligatoriamente aggiornate ogni quattro anni. Sarà dovere del comune provvedere a nuovi bandi; qualora questo non si adoperasse nei tempi stabiliti dalla norma, la funzione potrà essere commissariata dalla Regione incaricando AREA di procedere all'aggiornamento pubblicando un proprio bando.

È stata meglio normata anche l'assegnazione in deroga per situazioni di emergenza abitativa e la riserva di alloggi. Nel primo caso il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, può, in deroga alla posizione in graduatoria, disporre con specifico atto motivato, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ERP ai nuclei familiari per far fronte a specifiche situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di emigrati, sgombero di unità abitative da recuperare od altre motivate esigenze di particolare rilevanza o gravità. Nel secondo caso, al fine di garantire il trasferimento del personale delle forze di polizia e del Corpo dei Vigili del Fuoco, è prevista l'assegnazione degli alloggi ERP previo accordo tra le Prefetture e l'Ente gestore.

Oltre a quanto ovvio, cioè tutto quello che concerne la domanda, la realizzazione delle graduatorie e assegnazione dell'alloggio, sono state meglio normate l'annullamento, la decadenza e la risoluzione del contratto specificando le regole e casistiche che portano all'atto finale.

Anche per quanto riguarda la modalità di determinazione del canone sono state apportate delle modifiche, che ora legano il calcolo sulla base dei parametri ISEE stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, che definisce l'ISEE per l'ERP, fissando le fasce da rapportare all'effettiva capacità economica del nucleo familiare.

CAPO I FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE	4
Art. 1 Oggetto, ambiti di applicazione e finalità.....	4
CAPO II ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI.....	5
Art. 2 Requisiti per l'accesso e disposizioni per l'assegnazione e la gestione di alloggi di ERP	5
Art. 3 Bandi di concorso	7
Art. 4 Contenuti del bando di concorso	8
Art. 5 Contenuto e presentazione delle domande	8
Art. 6 Istruttoria delle domande e accertamento dei requisiti	8
Art. 7 Punteggi da attribuire alle domande	9
Art. 8 Realizzazione delle graduatorie.....	9
Art. 9 Composizione della Commissione	11
Art. 10 Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione	11
Art. 11 Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa	12
Art. 12 Riserva di alloggi.....	12
Art. 13 Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione	13
Art. 14 Individuazione degli assegnatari	14
Art. 15 Assegnazioni degli assegnatari.....	14
Art. 16 Scelta e consegna degli alloggi.....	15
Art. 17 Subentro nella domanda e nell'assegnazione.....	17
CAPO III ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	17
Art. 18 Annullamento dell'assegnazione	18
Art. 19 Decadenza dell'assegnazione.....	18
Art. 20 Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito	19
Art. 21 Occupazione e cessione illegale degli alloggi	20
Art. 22 Risoluzione del contratto per morosità e sanatoria del debito	21
CAPO IV GESTIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, FISSAZIONE DEL CANONE	22
Art. 23 Definizione del canone	22
Art. 24 Modalità di determinazione del canone	23
Art. 25 Partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi	23
CAPO V PROGRAMMI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	24
Art. 26 Piani di intervento e programmazione strategica.....	25
CAPO VI NORME TRANSITORIE E FINALI	26
Art. 27 Interventi sostitutivi.....	26
Art. 28 Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA.....	26
Art. 29 Norma finanziaria.....	27
Art. 30 Abrogazioni	27
Art. 31 Entrata in vigore	27

TESTO DEL PROPONENTE

Capo I

Finalità e ambito di applicazione

Art. 1

Oggetto, ambiti di applicazione 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. La presente legge trova applicazione relativamente a tutti gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato, della Regione, delle Province e dei Comuni, a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica; alle case parcheggio ed ai ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati e sempreché abbiano tipologie standard abitative adeguate.

3. La Regione, al fine di attuare gli obiettivi stabiliti dalla programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, interviene per:

- a) soddisfare la domanda abitativa di soggetti e famiglie meno abbienti con particolare attenzione alle categorie in condizioni di svantaggio sociale e sanitario;
- b) razionalizzare la gestione del patrimonio ERP riqualificando l'esistente attraverso l'efficientamento energetico, il recupero architettonico e strutturale;
- c) favorendo politiche per l'acquisto degli immobili assegnati e per l'acquisto della prima casa.

4. 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.

5. Possono essere inoltre esclusi dalla presente disciplina, con deliberazione della Giunta regionale su richiesta dell'ente proprietario, 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. 2

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

1. All'assegnazione degli alloggi provvedono i comuni, sulla base delle graduatorie predisposte secondo l'articolo 8, ai nuclei familiari che ne abbiano fatto richiesta e in possesso dei requisiti alla data di pubblicazione del bando e al momento dell'assegnazione dell'alloggio, definiti nelle direttive approvate dalla Giunta regionale.

2. Le direttive di cui al comma 1 sono approvate entro novanta giorni dalla 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, e definiscono:

- a) lo schema tipo del bando, del modulo di domanda, i requisiti per l'accesso alla gra-

- duatoria, i punteggi, le condizioni di assegnazione e cambio alloggio, le modalità per la determinazione e calcolo del canone di locazione;
- b) le procedure che i comuni seguono per la formazione delle graduatorie, per l'assegnazione degli alloggi, per la determinazione dei canoni di locazione, per la stipula dei contratti, per la consegna degli alloggi;
 - c) ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze del comune che ne faccia richiesta o per specifiche situazioni di disagio.

3. I beneficiari di ERP devono essere cittadini italiani o di uno Stato dell'Unione europea ovvero stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno da due anni e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ovvero stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati.

4. Sono esclusi dall'assegnazione di alloggi coloro che hanno riportato condanne penali passate in giudicato, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione di cui all'articolo 178 del codice penale, per i reati di vilipendio di cui agli articoli 290, 291 e 292 del codice penale, per i delitti contro la pubblica amministrazione, contro l'amministrazione della giustizia, contro l'ordine pubblico, contro la persona, contro il patrimonio e per i reati di gioco d'azzardo di cui agli articoli 718 e 720 del codice penale, di detenzione e/o porto abusivo di armi di cui agli articoli 697 e 699 del Codice penale e di traffico di armi di cui all'articolo 695 del Codice penale.

5. Per beneficiare dell'accesso all'alloggio occorre inoltre:

- a) non essere titolari, salvo che si tratti di alloggio inagibile o sottoposto a procedura di pignoramento, di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa

- coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o scioglimento degli effetti civili del matrimonio ovvero, prima di detta assegnazione, non è comunque nella disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);
- b) non essere stati assegnatari in proprietà, immediata o futura, di un alloggio realizzato con contributi pubblici, o non aver avuto precedenti finanziamenti o contributi pubblici di edilizia agevolata o per l'acquisto dell'abitazione, in qualunque forma concessi, salvo che l'alloggio sia inutilizzabile o distrutto non per colpa dell'assegnatario;
 - c) non aver ricevuto precedenti assegnazioni di alloggi di ERS per cui, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza dall'assegnazione ovvero è stato disposto l'annullamento del provvedimento di assegnazione.

Art. 3

Bandi di concorso

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

2. Alla definizione degli ambiti ottimali territoriali, sulla base di caratteristiche geografiche, storiche e funzionali, provvede la Giunta regionale con propria deliberazione.

3. Per soddisfare la domanda abitativa la Regione può autorizzare la pubblicazione di bandi con la previsione di riserva di una quota non inferiore al 40 per cento degli alloggi di nuova costruzione, recuperati o che si rendono disponibili nel triennio, riservandola a:

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

Art. 4

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso specifica:

- a) il comune o l'ambito territoriale ottimale di riferimento;
- b) il numero di alloggi messi a bando;
- c) il termine per la presentazione delle domande che non può essere inferiore ai 60 giorni dalla pubblicazione del bando stesso;
- d) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al bando;
- e) i criteri per l'assegnazione dei punteggi;
- f) la percentuale, non inferiore al 40 per cento, degli alloggi a assegnare alle categorie di cui al comma 3 dell'articolo 3;
- g) i criteri per la determinazione del canone di locazione;
- h) i documenti da allegare alla domanda di partecipazione al bando;
- i) il responsabile del procedimento;
- j) le modalità e i termini per la presentazione di ricorsi alla graduatoria.

Art. 5

Contenuto e 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.

Art. 6

Istruttoria delle domande e accertamento dei requisiti

1. All'istruttoria delle domande provvede il comune, o nel caso di più comuni quello capofila. L'istruttoria verifica la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda e l'esistenza della documentazione richie-

sta. A tal fine sono richieste agli interessati le informazioni e la documentazione mancante.

2. Il comune provvede all'attribuzione dei punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.

3. Il comune, accertato in base ad elementi obiettivi che si trovi di fronte a casi di palese dichiarazione falsa dei redditi, trasmette agli uffici finanziari la relativa documentazione per i necessari accertamenti.

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. 7

Punteggi da attribuire alle domande

1. Le graduatorie generali di assegnazione sono formate sulla base di punteggi attribuiti in fase di istruttoria relativamente alla situazione familiare e reddituale e alla condizione abitativa del nucleo familiare.

2. In caso di accertamento di dichiarazioni mendaci contenute nella domanda presentata, il comune dichiara l'esclusione del nucleo familiare dalla graduatoria e procede alla segnalazione alle autorità competenti.

Art. 8

Realizzazione 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 nell'albo pretorio e sul sito internet dei comuni interessati e dal soggetto gestore, completa di tutti i dati re-

lativi 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 i 30 giorni successivi alla pubblicazione della stessa e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro i 30 giorni successivi alla ricezione della comunicazione di cui al comma 4.

6. Le opposizioni presentate dal richiedente sono trasmesse alla commissione nominata, secondo l'articolo 9, dalla giunta comunale del comune o, nel caso di più comuni, da quello capofila.

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 medesime 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 medesime modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 9

Composizione della Commissione

1. La Commissione è composta da:
- a) un dirigente o funzionario del comune, 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.

Art. 10

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per quattro anni o fino all'approvazione della graduatoria di un nuovo bando.

2. Le graduatorie sono aggiornate ogni quattro anni. Nei sei mesi antecedenti la scadenza della graduatoria, il comune pubblica il bando finalizzato al suo aggiornamento pubblicandolo nell'albo pretorio e sul sito internet dei comuni interessati e dal soggetto gestore e comunicandolo alla Regione.

3. In caso di mancata pubblicazione del bando di cui al comma 2, la Regione delega all'AREA la pubblicazione del bando finalizzato all'aggiornamento della graduatoria la quale entro 60 giorni successivi alla delega pubblica il relativo bando.

Art. 11

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 regionali, può disporre con specifico atto motivato, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ERP ai nuclei familiari per far fronte a specifiche situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di emigrati, sgombero di unità abitative da recuperare od altre motivate esigenze di particolare rilevanza o gravità.

2. 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.

3. L'accertamento dei requisiti è effettuato dalla Commissione di cui all'articolo 9.

4. Ove il beneficiario della riserva sia già assegnatario di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica non più agibile per fatto da lui indipendente, i requisiti richiesti sono quelli per la permanenza del rapporto di assegnazione.

5. Le assegnazioni di alloggi in deroga non possono superare il 15 per cento degli alloggi disponibili per l'assegnazione dell'anno in corso.

Art. 12

Riserva di alloggi

1. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, può riservare gli alloggi di ERS, fino al 5 per cento della disponibilità alloggiativa annuale, da assegnare a favore delle donne, con figli minori a carico, vittime di violenza in famiglia o di crimini domestici, che versino nella urgente necessità, adeguatamente documentata, di

lasciare la propria abitazione familiare ovvero di non farvi rientro.

2. Ai fini di cui al comma 1 gli alloggi sono assegnati previa apposita intesa tra il comune e AREA.

3. La Giunta regionale, con propria deliberazione, disciplina le modalità attuative del presente articolo, e le condizioni familiari ed economiche, e i relativi criteri preferenziali, per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di cui al comma 1.

4. Al fine di favorirne il trasferimento, la permanenza e la mobilità nella Regione, gli appartenenti alle forze di polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco, in servizio alla data di presentazione della domanda, possono accedere all'assegnazione di alloggi di ERS, in deroga ai requisiti di cui all'articolo 2, previa intesa con le Prefetture secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta regionale.

Art. 13

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

1. Per finalizzare l'assegnazione di un alloggio, gli aventi titolo sulla base dell'articolo 2 presentano al comune nel cui ambito sono localizzati gli alloggi da assegnare, entro il perentorio termine di 30 giorni dalla data di ricevimento dell'apposita richiesta comunale, la documentazione ufficiale atta a comprovare la veridicità e la permanenza dei requisiti e delle condizioni di priorità a suo tempo dichiarati in domanda.

2. La mancata produzione in termini della documentazione richiesta comporta l'esclusione degli inadempimenti dall'assegnazione cui la richiesta stessa si riferisce, pur senza influire sul mantenimento dell'iscrizione degli interessati alle graduatorie generali definitive.

3. L'accertamento da parte del comune della mancanza o mutazione di alcuni dei requisiti per l'assegnazione oppure della non veridicità delle dichiarazioni rese circa le condizioni di priorità a suo tempo poste a base della colloca-

zione 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.

4. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 9.

Art. 14

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 particolari di cui all'articolo 3.

2. In caso di assenza od 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 di edilizia residenziale pubblica 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 comunica al comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi disponibili, entro 8 giorni dalla data di disponibilità.

Art. 15

Assegnazioni degli assegnatari

1. Gli alloggi sono assegnati in corrispondenza della composizione numerica dei nuclei familiari, della superficie degli alloggi disponibili e della presenza nel nucleo familiare di uno o più componenti che abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause. La deroga in caso di eccedenza di superficie 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. Ai fini dell'assegnazione di un alloggio adeguato, il comune procede preliminarmente al riscontro della composizione del nucleo familiare per verificare eventuali variazioni rispetto a quanto dichiarato in fase di domanda.

3. È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie complessiva (superficie utile + 20 per cento per aree accessorie e di servizio) non sia inferiore a:

- a) 45 mq + 9 mq = mq 54 per 1- 2 persone;
- b) 60 mq + 12 mq = mq 72 per 3- 4 persone;
- c) 75 mq + 15 mq = mq 90 per 5 persone;
- d) 95 mq + 19 mq = mq 114 per 6 persone ed oltre.

4. Gli alloggi situati al piano terra o comunque privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili sono prioritariamente assegnati ai nuclei familiari collocati in graduatoria in cui uno o più componenti abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause.

5. Nel caso di assegnazione di alloggio non idoneo secondo quanto stabilito dai commi 3 e 4 per mancanza di disponibilità, l'assegnatario è inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità valevole per i cambi di alloggio.

Art. 16

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il comune su cui insiste l'alloggio 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 degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è effettuata dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 15.

3. La scelta dell'alloggio è essere effettuata dall'assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione ingiustificata, l'as-

segnatario decade dal diritto di scelta.

4. 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 gravi e documentati motivi. In tal caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria quali risultino anche a seguito dell'aggiornamento della stessa.

5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il comune dichiara la decadenza dell'assegnazione, previa diffida all'interessato di accettare l'alloggio propostogli. L'interessato non perde tuttavia il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi realizzati o comunque resi disponibili in successivo momento.

6. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, dell'assegnatario per la stipulazione del contratto per la successiva consegna dell'alloggio. Il contratto sottoscritto dall'assegnatario lo rende responsabile in solido nei confronti dell'ente proprietario e dell'ente gestore.

7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro quindici giorni, e se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro trenta 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 all'assegnatario, mediante lettera raccomandata 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. Tali termini sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.

9. La decadenza è pronunciata dal comune interessato con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetto a

proroghe.

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

Art. 17

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

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

2. Al momento della voltura dell'atto di concessione amministrativa, l'ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

3. 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 i figli dell'assegnatario originario e i minori in stato di affidamento, 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 la residenza da più di dodici mesi, non hanno titolo all'assegnazione dell'alloggio, ma possono utilizzarlo temporaneamente alle medesime condizioni del precedente assegnatario, per un periodo non superiore a 12 mesi.

4. In caso di decesso dell'assegnatario e in mancanza di componenti il nucleo familiare conviventi, il soggetto gestore recupera il possesso dell'alloggio e provvede alla custodia dei beni presenti, redige apposito verbale di inventario, dando comunicazione ad eventuali eredi.

Annullamento, decadenza e risoluzione del contratto

Art. 18

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;
- b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi.

2. L'assegnatario ha facoltà di presentare ricorso al provvedimento entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento. I termini sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui gli accertamenti siano effettuati prima della consegna dell'alloggio. In merito al ricorso decide la commissione di cui all'articolo 9.

3. La mancata presentazione di documenti utili per sanare le condizioni accertate di cui al comma 1, comporta l'annullamento dell'assegnazione entro 30 giorni dal ricevimento dei documenti. L'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione del contratto. Il comune dispone con provvedimento, che costituisce titolo esecutivo e ha carattere definitivo, i termini per il rilascio dell'alloggio non superiori ai 60 giorni. Il provvedimento non è soggetto a proroghe.

Art. 19

Decadenza dell'assegnazione

1. La decadenza dell'assegnazione è dichiarata dal comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente, senza giustificati motivi, nell'alloggio assegnato per un periodo superiore ai 4 mesi nell'anno solare o ne muti la destinazione d'uso;

- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);
- e) fruisca di ISEE annuo per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato dal primo comma del successivo articolo 20;
- f) abbia messo in atto allacciamenti abusivi a utenze elettriche, idriche, energetiche o telefoniche;
- g) abbia acquisito, successivamente all'assegnazione, titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare pur se, in fase di avvio del procedimento di decadenza, abbia provveduto all'alienazione di tali diritti.

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.

4. Il comune può, con proprio provvedimento, concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile per gli assegnatari in particolari condizioni di disagio sociale o economico. Il provvedimento non è soggetto a proroghe.

Art. 20

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito ISEE, fino ad un massimo del 100 per cento di tale limite.

2. Gli assegnatari per i quali sia accertato un reddito ISEE superiore al limite di cui al comma 1, maggiorato del 100 per cento, sono dichiarati decaduti dall'assegnazione dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che attestino la stabilizzazione del reddito ISEE al di sopra dello stesso limite. In pendenza dell'avverarsi e dell'accertamento della stabilizzazione biennale

del reddito, gli assegnatari ricevono dall'ente gestore preavviso scritto di decadenza dell'assegnazione.

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

4. Agli assegnatari che non presentano la situazione reddituale ISEE entro il termine del 31 ottobre dell'anno in corso, è applicato il canone previsto per la fascia più alta. Al secondo anno di mancata presentazione l'assegnazione è dichiarata decaduta.

5. Agli assegnatari cui è stato applicato un canone maggiorato per omessa o incompleta presentazione della situazione reddituale ISEE, l'Ente gestore, previa verifica delle dichiarazioni ommesse o incomplete, può rideterminare il canone per il ricollocamento nella fascia di appartenenza.

6. Agli assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui ai commi 2 e 4, l'ente gestore con proprio provvedimento notifica la decadenza dell'assegnazione. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione.

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

8. Il comune concede un termine non eccedente i tre mesi per il rilascio dell'immobile. Il provvedimento non è soggetto a proroghe.

Art. 21

Occupazione e cessione illegale degli alloggi

1. In caso di occupazione senza titolo dell'alloggio, l'ente gestore con proprio provvedimento diffida l'occupante a rilasciare l'alloggio entro il termine non superiore a trenta giorni. 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.

2. La cessione dell'alloggio in tutto o in parte, anche a titolo non oneroso, comporta la decadenza dall'assegnazione, a norma dell'articolo 19. L'assegnatario ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni successivi alla notifica del provvedimento, in merito al quale decide in via definitiva la commissione di cui all'articolo 9.

3. Non è considerata cessione dell'alloggio l'ospitalità temporanea di soggetti estranei al nucleo familiare per un periodo non superiore a trenta giorni a condizione che l'assegnatario comunichi la circostanza all'Ente gestore entro 72 ore dal suo verificarsi. Qualora sussistano esigenze di mutua solidarietà ed assistenza o altro giustificato motivo, l'Ente gestore può autorizzare l'ospitalità temporanea per un periodo massimo di due anni, eventualmente prorogabili per eguale periodo. Tale ospitalità non comporta ampliamento del nucleo avente diritto, né costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.

Art. 22

Risoluzione del contratto per morosità e sanatoria del debito

1. La morosità per un periodo superiore ai tre mesi è motivo di risoluzione del contratto.

2. La morosità in motivate e gravi situazioni dell'assegnatario, stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario o di altro componente in linea diretta del nucleo familiare, accertata dall'ente gestore, non è causa risoluzione del contratto.

3. Il ritardo dei pagamenti non può in ogni caso superare i 12 mesi, salvo motivate eccezionali proroghe. L'ente gestore può concedere periodi di temporanea sospensione del pagamento del canone previa verifica della reale impossibilità dell'assegnatario a provvedere al loro pagamento.

4. La morosità può essere sanata, entro 90 giorni dalla notifica della stessa, con il pagamento dei canoni arretrati oltre un interesse pari a quello legale.

5. In ogni caso l'ente gestore può concordare con l'assegnatario moroso che ne faccia richiesta, un piano di rateizzazione dei debiti proposto dall'ente. Tale piano non può eccedere i tre anni e può, in caso di accertata difficoltà economica, essere prorogato di ulteriori tre.

6. Il provvedimento di risoluzione del contratto costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

7. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità l'ente gestore applica 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).

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

Capo IV

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissazione del canone

Art. 23

Definizione del canone

1. Il canone degli alloggi di cui 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 per la realizzazione degli alloggi a fini di reinvestimento da destinare al recupero e alla costruzione di nuovi alloggi a norma.

2. Oltre al pagamento del canone, gli assegnatari rimborsano integralmente all'ente gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali computati a termini dell'ultimo comma

dell'articolo 23 della legge 8 agosto 1977 n. 513 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. Per i comuni e gli altri enti 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), le quote riservate ai reinvestimenti sono destinate a programmi annuali comunicati alla Regione entro i 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'ente gestore.

Art. 24

Modalità di determinazione del canone

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche oggettive dell'alloggio e alle condizioni economiche del nucleo familiare accertate dall'ISEE secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 159 del 2013.

2. La Giunta regionale con propria deliberazione individua le aree territorialmente omogenee al fine della quantificazione dei caratteri oggettivi.

3. Il canone è determinato sulla base dei parametri ISEE, stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, che definisce l'ISEE per l'ERP, fissando le fasce da rapportare alla effettiva capacità economica del nucleo familiare.

4. Gli enti gestori aggiornano annualmente i canoni sulla base delle certificazioni ISEE degli assegnatari, i quali la producono entro il 31 ottobre dell'anno, pena l'applicazione di quanto disposto dall'articolo 20.

Art. 25

Partecipazione degli assegnatari alla gestione de-

gli alloggi

1. AREA, anche nel rispetto di quanto previsto dall' articolo 1129 del codice civile, favorisce l'autogestione, da parte degli assegnatari, per la gestione di beni e servizi condominiali, e per la piccola manutenzione ordinaria delle parti comuni, fornendo l'assistenza legale, tecnica ed amministrativa necessaria alla costituzione degli organi dell'autogestione stessa e supportandone, ove necessario, il funzionamento.

2. Ai fini del presente articolo per autogestione si intende, in particolare, il soggetto giuridico che gestisce in autonomia i beni e i servizi condominiali e le parti comuni degli alloggi di ERS di esclusiva proprietà di AREA ovvero di esclusiva proprietà dei comuni.

3. Per le finalità di cui al comma 1 AREA predisporre apposito regolamento che, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile in materia di condominio, definisce anche le modalità di funzionamento dell'autogestione, e le modalità di ripartizione dei corrispettivi per gli amministratori esterni e delle spese necessarie per l'autogestione medesima.

4. Qualora l'autogestione deliberi l'affidamento ad amministratori esterni delle attività di cui al comma 1, l'incarico è conferito previa sottoscrizione di apposita convenzione e il professionista è individuato all'interno di un apposito elenco istituito da AREA tenuto e aggiornato nel rispetto dei principi di pubblicità e trasparenza.

5. Qualora sussistano casi di impedimento alla ordinaria attività di autogestione, AREA può revocare il mandato all'amministratore in carica, riservandosi ogni diritto e azione nei confronti dell'operato dello stesso, e affidare la gestione ad altro professionista esterno scelto nell'elenco di cui al comma 4.

6. AREA garantisce l'accesso a tutte le informazioni in suo possesso attinenti alla gestione.

Capo V

Programmi interventi di edilizia residenziale

pubblica

Art. 26

Piani di intervento e programmazione strategica

1. La Giunta regionale propone i piani di intervento triennali e annuali per lo sviluppo delle politiche abitative, proponendo la ristrutturazione, il restauro o risanamento conservativo, il frazionamento con la creazione di nuove unità abitative degli alloggi sfitti, il recupero di edifici dismessi da rimettere nel circuito abitativo a vantaggio delle fasce sociali più deboli, coordinando, attraverso l'Assessorato dei Lavori pubblici, gli enti e i comuni coinvolti.

2. Il Consiglio regionale sulla base dei piani di intervento di cui al comma 1, approva gli indirizzi strategici al fine di individuare le necessità di nuove costruzioni e acquisizione anche da privati, sulla base del patrimonio esistente di proprietà di enti e comuni, e provvede ad individuare le coperture finanziarie.

3. I contributi possono essere erogati a favore dei 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.

4. Al fine di favorire l'accesso alla pro-

prietà dell'abitazione assegnata, e al contempo perseguire la razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a loro carico degli enti proprietari e gestori, 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.

Capo VI

Norme transitorie e finali

Art. 27

Interventi sostitutivi

1. Il mancato compimento degli atti previsti dalla presente legge oppure dei programmi regionali, autorizza l'Assessore regionale dei Lavori pubblici, previa diffida ad adempiere entro il perentorio termine di trenta giorni, all'adozione dei conseguenti interventi sostitutivi.

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

Art. 28

Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA

1. I comuni possono, previa intesa con l'Assessorato regionale dei Lavori pubblici, trasferire, in proprietà o in gestione, gli alloggi di loro proprietà all'AREA attraverso apposita convenzione.

Art. 29

Norma finanziaria

1. Dalla presente legge non derivano, per gli anni 2022, 2023 e 2024 ulteriori nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale.

Art. 30

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) 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").

Art. 31

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS).