

## CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

---

### PROPOSTA DI LEGGE

**N. 24**

presentata dai Consiglieri regionali  
MULA - SCHIRRU

20 giugno 2024

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e modifiche alla legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa)

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DEI PROPONENTI

La presente proposta di legge, che si compone di 49 articoli, ha come principale finalità quella di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. La proposta riproduce il testo esitato all'unanimità dalla Quarta Commissione durante la sedicesima legislatura, non discusso in Assemblea a causa della fine della legislatura. La proposta era la sintesi tra il testo base scelto dalla Commissione, ossia la proposta di legge N. 222 Mula e più, ed i contributi dei portatori di interessi auditi, quello dei tecnici dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici e dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), ossia dei soggetti che quotidianamente applicano le norme in materia di edilizia residenziale.

Le esigenze poste alla base della proposta di legge sono note perché la legge vigente è del 1989 e necessita di una rivisitazione sia per adeguare gli istituti ai mutati bisogni della società, sia per chiarirne la loro portata. Se da una parte la società richiede in modo sempre più pressante servizi di edilizia sociale, dall'altra le risorse finanziarie sono limitate e, dunque, serve chiarezza e rigore nella disciplina dell'assegnazione degli alloggi proprio come elemento di giustizia sociale.

Tra le principali novità si ritiene opportuno introdurre nuove regole di selezione degli assegnatari facendo riferimento all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) che si è deciso di assumere come parametro di valutazione della situazione socio-economica, migliorando la capacità selettiva degli assegnatari. Si tiene, dunque, conto sia della situazione economico sociale del nucleo familiare sia dei caratteri oggettivi degli alloggi.

Non solo si introducono regole di accesso più stringenti basate su una rigorosa valutazione dei requisiti e delle condizioni sociali delle famiglie, ma si precisano meglio i requisiti di permanenza negli alloggi, onde evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio.

Si determina in quattro anni la durata delle graduatorie definitive di assegnazione e la procedura di aggiornamento delle medesime attraverso un nuovo bando con la previsione del potere sostitutivo, nei casi di inerzia dei comuni, con la nomina da parte dell'amministrazione regionale dell'AREA come commissario ad acta.

Si conferma la possibilità, nel caso in cui un comune non disponga di alloggi da assegnare, di fruire di alloggi ricompresi in ambito sovracomunale.

Si ritiene importante precisare meglio la nozione di nucleo familiare e si disciplinano i casi in cui è consentito l'ampliamento del nucleo familiare e le relative procedure al fine di evitare gli abusi. Si disciplinano anche i casi in cui è ammessa l'ospitalità temporanea nell'alloggio di soggetti diversi dagli aventi diritto.

Per prevenire possibili abusi e speculazioni si disciplinano in modo più rigoroso alcuni casi di decadenza quali la sublocazione, la mancata occupazione degli alloggi, il sottoutilizzo del bene, la morosità dell'assegnatario. Una importante novità riguarda la morosità verso il condominio che determina la decadenza dal diritto. Dette modifiche ed integrazioni si rendono necessarie per i copiosi casi di inadempienza all'obbligo contrattuale, da parte degli assegnatari, di pagamento degli oneri condominiali, che porta l'ente gestore a dover anticipare dette somme, con ingenti difficoltà a recuperare giudizialmente il proprio credito, anche per incapacità reddituale dei morosi.

La proposta prevede anche che l'AREA operi in maniera innovativa rispetto al passato introducendo la sperimentazione, previa autorizzazione della Giunta regionale, di nuove forme contrattuali al fine di ottimizzare la gestione manutentiva del proprio patrimonio abitativo.

Tali forme contrattuali, che non prevedono alcuna variazione o deroga nell'applicazione del canone di locazione spettante, sono finalizzate all'introduzione, previo accordo con gli inquilini interessati, per le modalità di conduzione degli alloggi, di forme premianti o penalizzanti da porre a carico del canone corrente e che non potranno, comunque, eccedere una percentuale pari al 30 per cento del canone in applicazione. La sperimentazione ha il compito di ricercare forme contrattuali che, sostenendo la migliore conduzione degli alloggi, possano contenere, quanto più possibile, l'incidenza degli oneri manutentivi a carico degli enti gestori.

## TESTO DEL PROPONENTE

### Art. 1

Modifiche all'articolo 1  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Ambito di applicazione)

1. L'articolo 1 della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) è così sostituito:

"Art. 1 (Ambito di applicazione)

1. La presente legge si applica a tutti gli alloggi realizzati, recuperati e 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 a soddisfare la domanda abitativa delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio abitativo o sociale.

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."

### Art. 2

Modifiche all'articolo 2  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Requisiti per l'accesso  
all'edilizia residenziale pubblica)

1. All'articolo 2 della legge regionale n. 13 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) la lettera c) del comma 1 è così sostituita:  
"c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare. È fatta eccezione: per il coniuge separato o divorziato, per il genitore non affidatario che mantiene diritti su una casa assegnata all'ex coniuge o al genitore affidatario, per il proprietario sottoposto a pignoramento con provvedimento di rilascio dell'immobile. La titolarità della sola nuda proprietà non preclude la possibilità di concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge del 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. 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 un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona. In caso di diritto di proprietà o usufrutto su alloggio inadeguato, si applica il disposto dell'articolo 9, punto b.2.2.). Nel caso di proprietà non esclusiva, la valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio è operata in relazione alla quota di proprietà del richiedente;
- b) la lettera f) del comma 1 è così sostituita:  
"f) valore dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), 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)), definito con deliberazione della Giunta regionale. È riservata alla Giunta regionale, sentita la competente Commissione del Consiglio regionale che si esprime entro trenta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende acquisito, la facoltà di rideterminare il limite ISEE, con decorrenza dal 1° gennaio, sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertato dall'ISTAT, intervenute successivamente alla data del precedente adeguamento";
- c) dopo la lettera g) del comma 1, è aggiunta la seguente:  
"g bis) non aver occupato abusivamente un

- alloggio di edilizia residenziale nei cinque anni precedenti la data di pubblicazione del bando di concorso.";
- d) il comma 2 è così sostituito:  
"2. Ai fini della presente legge, il nucleo familiare avente diritto all'assegnazione può essere composto, oltre che dal richiedente, dal coniuge e da figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affidati con provvedimento del giudice, con loro conviventi. Sono equiparati ai coniugi i soggetti legati da unione civile e i conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze). Rientrano nel nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti e i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Per nucleo familiare originario dell'assegnatario si intende l'insieme delle persone individuate tra quelle previste dal presente comma, a favore dei quali è stata disposta l'assegnazione da parte del comune.";
- e) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:  
"2 bis. Si definisce accrescimento di diritto l'aumento dei componenti del nucleo familiare avvenuto dopo l'assegnazione dell'alloggio a seguito di matrimonio e filiazione. I figli legittimi dell'assegnatario o di altri componenti il nucleo familiare, nati successivamente all'assegnazione, ovvero i figli naturali riconosciuti, adottati e affiliati, entrano a far parte del nucleo familiare. Sono equiparati al matrimonio, le unioni civili e le convivenze di fatto ai sensi della legge n. 76 del 2016. I casi di accrescimento di diritto vanno comunicati ai sensi dell'articolo 18 bis, comma 1.";
- f) nel comma 3 le parole "al reddito" sono sostituite con le parole: "all'ISEE";
- g) dopo il comma 4 è aggiunto il seguente:  
"4 bis. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario subentrano nella posizione in graduatoria i soggetti che al momento del decesso risultano componenti del nucleo familiare come denunciati nella domanda di assegnazione, secondo l'ordine indicato nel comma 2, ed in presenza dei requisiti di legge.".

## Art. 3

Modifiche all'articolo 4  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Bandi generali di concorso)

1. L'articolo 4 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 4 (Modalità di accesso all'assegnazione di alloggi di ERP)

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal comune.

2. Il concorso è indetto per singoli comuni o per ambiti territoriali sovracomunali secondo quanto previsto dall'Amministrazione regionale con i provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi.

3. Fino all'approvazione delle graduatorie relative ai nuovi bandi di concorso gli alloggi sono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti.

4. I bandi di concorso finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti sono pubblicati integralmente nell'albo pretorio online del comune, per estratto sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) e consultabili in forma cartacea per almeno 30 giorni presso il comune. Il bando è, altresì, pubblicato dal soggetto gestore nel proprio sito internet.

5. Ai bandi di concorso di cui al comma 4 è assicurata la massima pubblicità nei modi più idonei ed opportuni.

6. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi o particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi speciali indicando i requisiti per la partecipazione agli stessi.

7. I requisiti per la partecipazione ai bandi speciali e le modalità di determinazione dei relativi canoni di locazione sono determinati con deliberazione della Giunta regionale contenente la localizzazione degli interventi.

8. È facoltà del comune, previa stipula di apposita convenzione, delegare all'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), d'ora in poi AREA, che è tenuta a provvedere alle fasi procedurali relative all'indizione del pubblico concorso, alla predisposizione dei bandi, alla ricezione delle domande, alla loro istruttoria e all'attribuzione provvisoria dei punteggi. Gli oneri relativi ai servizi prestati, quali il costo del personale dedicato, i costi di pubblicazione e la relativa quota di costi generali, sono a totale carico del comune delegante."

## Art. 4

Modifiche all'articolo 5  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Contenuti del bando di concorso)

1. I commi 2 e 3 dell'articolo 5 della legge regionale n. 13 del 1989 sono così sostituiti:

"2. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di sessanta giorni per residenti nell'area europea e di novanta giorni per i residenti nei paesi extraeuropei.

3. La Giunta regionale approva e modifica lo schema tipo del bando di concorso ed il modulo tipo di domanda anche su proposta degli enti gestori."

## Art. 5

Modifiche all'articolo 6  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Contenuto e presentazione delle domande)

1. L'articolo 6 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 6 (Contenuto e presentazione delle domande)

1. Le domande, redatte su apposito modulo, sono indirizzate al comune che ha indetto il bando entro il termine da esso stabilito. Qualora il bando riguardi diversi comuni la domanda può essere indirizzata ad uno qualunque dei comuni interessati.

2. Le dichiarazioni contenute nelle domande e la sottoscrizione della domanda sono rese nella forma e per gli effetti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa (Testo A)).

3. I dati riferiti alla situazione economica del nucleo familiare sono accertati secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 159 del 2016"

## Art. 6

Modifiche all'articolo 7  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Istruttoria delle domande)

1. L'articolo 7 della legge regionale n. 13

del 1989 è così sostituito:

"Art. 7 (Istruttoria delle domande)

1. Il comune provvede all'istruttoria delle domande al fine di verificare la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda e l'esistenza della documentazione richiesta. A tal fine sono richieste agli interessati le informazioni e la documentazione mancante.
2. Il comune provvede altresì all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.
3. Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando alla commissione di cui all'articolo 8 per la formazione della graduatoria provvisoria.
4. Nel caso in cui il comune, a seguito dell'istruttoria, accerti un reddito non veritiero rispetto a quello dichiarato ai fini fiscali, trasmette agli uffici finanziari competenti la documentazione utile ai dovuti accertamenti."

#### Art. 7

#### Modifiche all'articolo 8 della legge regionale n. 13 del 1989 (Commissione per la formazione della graduatoria)

1. L'articolo 8 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 8 (Commissione per la formazione della graduatoria)"

1. La graduatoria di assegnazione è formata da una commissione comunale che dura in carica cinque anni ed è nominata con deliberazione del consiglio comunale.
2. La commissione è composta da:
  - a) un dirigente o funzionario del comune, designato dallo stesso, con funzioni di presidente;
  - b) un dirigente o funzionario di 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.
3. La segreteria operativa della commissione è formata da dipendenti dei comuni interessati.
4. I comuni possono tuttavia avvalersi per tali compiti delle strutture operative di AREA dietro rimborso degli oneri relativi al servizio prestato.

5. La commissione elegge nel suo seno un vice presidente.
6. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della maggioranza dei componenti la commissione e il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
7. In caso di parità prevale il voto del presidente.
8. Nel caso di bando riguardante più comuni la commissione è composta dai membri di cui alle lettere b) e c), del comma 2, mentre i membri di cui alla lettera a) sono tre per ciascuno dei comuni interessati eletti dai rispettivi consigli comunali con voto limitato a due preferenze. L'intera commissione con competenza sovracomunale è nominata con decreto del Presidente della Regione.
9. La commissione con competenza sovracomunale ha sede presso uno dei comuni interessati.
10. A favore del comune di cui al comma 9 l'Amministrazione regionale dispone annualmente il trasferimento delle occorrenze finanziarie per il funzionamento della commissione, determinate forfettariamente e commisurate al numero delle domande esaminate dalla commissione comunale; con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Regione su proposta dell'Assessore dei lavori pubblici, sono stabiliti i parametri per il calcolo di tali occorrenze finanziarie.
11. Ai componenti della commissione di cui al comma 2 non spetta alcuna indennità."

#### Art. 8

Modifiche all'articolo 9  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Punteggi da attribuire alle domande)

1. Il comma 3 dell'articolo 9 della legge regionale n. 13 del 1989 è così modificato:
  - a) la lettera a). 1 è sostituita dalla seguente:  
"a.1) valore ISEE di cui all'articolo 6, comma 3, e successive modifiche e integrazioni, nella misura stabilita con deliberazione della Giunta regionale: da 1 a 2 punti; tali valori ISEE sono aggiornati con le modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f);
  - b) la lettera a.6) è sostituita dalla seguente:  
"a.6) presenza di persone con disabilità nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti. Ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera persona con disabilità il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavo-

rativa superiore a due terzi: punti 3. Tale punteggio non è cumulabile con quello di cui al punto a. 5);";

- c) la lettera b.1.2) è sostituita dalla seguente:  
"b.1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità (condizione grave): punti 2.

Si prescinde dalla sussistenza della condizione biennale quando la sistemazione precaria di cui al punto b.1.1) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente comunale, o da provvedimento esecutivo di sfratto non conseguente ad inadempienza contrattuale salvo i casi di morosità incolpevole di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 30 marzo 2016 (Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. Riparto annualità 2016 (59,73 milioni));";

- d) la lettera b.2.1) è sostituita dalla seguente:

"b.2.1) abitazione in alloggio sovraffollato:

- da due persone a vano utile: punti 2;
- da tre persone a vano utile: punti 3;
- da quattro persone a vano utile: punti 4.

Il vano utile, è rappresentato dallo spazio chiuso da pavimento e soffitto, delimitato da muri o pareti, aventi luce diretta ed una superficie libera che, in relazione al luogo ed alla categoria dell'unità immobiliare è da ritenersi adeguata. Sono in ogni caso esclusi i servizi e la cucina;".

## Art. 9

### Modifiche all'articolo 10 della legge regionale n. 13 del 1989 (Formazione delle graduatorie)

1. Il comma 2 dell'articolo 10 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:  
"2. La graduatoria provvisoria, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente, è pubblicata nell'albo pretorio on line del comune ed è consultabili in forma cartacea per almeno trenta giorni presso il comune. Essa è, altresì, pubblicata nel sito internet di AREA ed è consultabile in forma cartacea per almeno trenta giorni presso gli uffici territoriali di AREA.".

## Art. 10

Modifiche all'articolo 11  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Accertamento dei requisiti)

1. L'articolo 11 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 11 (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 competenti 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 n. 159 del 2013, e successive modifiche ed integrazioni."

## Art. 11

Modifiche all'articolo 12  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)

1. L'articolo 12 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 12 (Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per quattro anni. Nelle more dell'aggiornamento delle graduatorie trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4, comma 3.

2. Sei mesi prima della scadenza della graduatoria il comune predispone il bando finalizzato al suo aggiornamento e lo pubblica ai sensi dell'articolo 4, comma 4.

3. In caso di inerzia del comune la Regione esercita il potere sostitutivo ai sensi dell'articolo

41, attribuendo ad AREA il compito di predisposizione e la pubblicazione del bando di cui al comma 2, da effettuare nei sessanta giorni successivi dall'attribuzione."

#### Art. 12

Modifiche all'articolo 13  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Stralcio  
della graduatoria generale di sub-graduatorie  
per categorie prioritarie di concorrenti)

1. Il comma 2 dell'articolo 13 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"2. Identica procedura è seguita:

- a) per i nuclei familiari con presenza di persone con disabilità di cui al punto a.5) dell'articolo 9, ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno e di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche secondo quanto disposto dalla legge regionale 30 agosto 1991, n. 32 (Norme per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) per i beneficiari appartenenti a nuclei familiari aventi una consistente composizione in relazione alle caratteristiche tecniche degli alloggi disponibili per l'assegnazione, al fine di prevenire l'assegnazione di alloggi che risultino essere non adeguati ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c)."

#### Art. 13

Modifiche all'articolo 14  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Riserva di  
alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 14 (Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

1. In deroga alla posizione in graduatoria o in caso di mancato inserimento nell'ultima graduatoria pubblicata è consentita la riserva di una quota, non superiore al 25 per cento degli alloggi da assegnare annualmente in ciascun ambito territoriale, di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai nuclei familiari che, oltre a possedere i requisiti per l'accesso all'ERP, si trovino nelle seguenti situazioni:

- a) abbiano o debbano rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali;
- b) debbano rilasciare l'alloggio in forza di un provvedimento esecutivo, salvo i casi in cui il

- provvedimento sia stato emanato per morosità o per occupazione abusiva;
- c) debbono rilasciare l'alloggio in forza di un provvedimento di sfratto ed abbiano al loro in temo persone di età superiore ai 75 anni o persone con disabilità, qualora non dispongano di una soluzione abitativa alternativa, anche per ragioni economiche.
2. L'assegnazione di alloggi di riserva è effettuata dal comune interessato con provvedimento motivato, adottato in via d'urgenza, previo accertamento dei requisiti ai sensi dell'articolo 15.
3. Il comune può disporre l'assegnazione di alloggi di riserva anche in mancanza dei requisiti per l'accesso all'ERP, salvo quelli di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a) e f), nei casi in cui:
- a) si debba garantire una sistemazione sicura a nuclei familiari che si trovino in particolari situazioni di disagio sociale, segnalate dai servizi sociali del comune, per evitare l'allontanamento di figli minori conviventi o per consentire un loro ritorno in famiglia;
- b) si debba garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologia cronica invalidante a prognosi infausta o che necessitino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa;
- c) siano stati segnalati gravi e reiterati episodi di violenza domestica su donne o minori, per cui vi sia l'urgenza, denunciata dai servizi sociali del comune, di reperire altra abitazione per le vittime.
4. La riserva di cui al comma 3 è, comunque, garantita su specifica richiesta espressa da organi di pubblica sicurezza o preposti alla tutela dell'ordine pubblico.
5. Per l'assegnazione di alloggi di riserva è inoltrata domanda al comune competente nella forma e modalità da questo appositamente predisposte.
6. La riserva di cui al presente articolo ha natura temporanea e non può eccedere i sei mesi, rinnovabili motivatamente una sola volta.

#### Art. 14

Modifiche all'articolo 15  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione)

1. All'articolo 15 della legge regionale n. 13 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:
- a) il comma 3 è così sostituito:
- "3. La mancata produzione in termini della do-

cumentazione richiesta comporta, nel caso non sia adeguatamente motivata, l'esclusione degli inadempienti dall'assegnazione cui la richiesta stessa si riferisce e l'esclusione dalla graduatoria vigente. Lo stesso aspirante assegnatario potrà essere reinserito a seguito della pubblicazione di un nuovo bando o dell'aggiornamento della medesima graduatoria ai sensi dell'articolo 12, comma 2.";

b) nel comma 5 le parole: "dello IACP territorialmente competente" sono sostituite con le parole: "di AREA".

#### Art. 15

Modifiche all'articolo 16  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Individua-  
zione degli assegnatari)

1. Nel comma 1 dell'articolo 16 della legge regionale n. 13 del 1989 la parola "sindaco" è sostituita con la parola "dirigente competente".

#### Art. 16

Modifiche all'articolo 17  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Standard degli alloggi di assegnazione)

1. L'articolo 17 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 17 (Standard degli alloggi di assegnazione)

1. Gli alloggi sono assegnati in corrispondenza della composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari, evitando eccedenze superficiali rispetto agli standard abitativi regionali fissati dall'articolo 2, comma 1, lettera d), punto 1.

2. Assegnazioni in deroga sono tuttavia ammesse qualora le caratteristiche dei nuclei familiari dei concorrenti e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, 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. È, in ogni caso, fatto salvo il rispetto dell'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria. Qualora risulti assegnatario di un alloggio con superficie eccedente, il nucleo familiare è inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità valevole per i cambi di alloggi."

## Art. 17

Modifiche all'articolo 18  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Scelta e consegna degli alloggi)

1. L'articolo 18 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 18 (Scelta e consegna degli alloggi)

1. Il Dirigente del comune competente comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno per la scelta dell'alloggio, presso la sede dell'ente gestore.

2. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 17.

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

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

5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il dirigente del comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida dell'interessato ad accettare l'alloggio propostogli entro e non oltre quindici giorni, trenta giorni nel caso si tratti di lavoratore emigrato all'estero. L'interessato perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi realizzati o comunque resi disponibili in successivo momento dopo due rinunce consecutive. Sono a carico del rinunciatario gli oneri di segreteria. Lo stesso aspirante assegnatario può essere reinserito a seguito della pubblicazione di un nuovo bando o dell'aggiornamento della medesima graduatoria ai sensi dell'articolo 12, comma 2.

6. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal dirigente del comune competente, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.

7. L'alloggio è 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 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 o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.

9. La decadenza è pronunciata dal dirigente del comune competente con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto dell'atto di concessione amministrativa.

10. I termini suindicati, laddove non espressamente previsto, sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.

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

12. In conformità a quanto disposto dall'articolo 11 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), contro il provvedimento del dirigente l'interessato può proporre ricorso al Tribunale ordinario del luogo nella cui circoscrizione è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso. Il Tribunale adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto. Il provvedimento di sospensione può essere dato dal Tribunale con decreto in calce al ricorso.

13. Qualora si tratti di alloggi di risulta, gli stessi devono essere 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. 18

Integrazioni all'articolo 18  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Ampliamento del nucleo familiare).

1. Dopo l'articolo 18 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:

"Art. 18 bis (Ampliamento del nucleo familiare)

1. Ogni variazione anagrafica del nucleo familiare, intervenuta successivamente all'assegnazione è comunicata dall'assegnatario all'ente gestore, con indicazione dei dati anagrafici e dell'indicatore ISEE del nucleo familiare così modificato.

2. L'ente gestore, previa istanza dell'assegnatario, autorizza l'ampliamento stabile del nucleo familiare nel caso in cui:

a) il soggetto a favore del quale si chiede l'am-

pliamento sia discendente di secondo grado e sia ascendente di primo grado dell'assegnatario, fatti salvi i casi di accrescimento di diritto previsti nell'articolo 2, comma 2 bis, qualora ciò non comporti la perdita dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio;

b) l'assegnatario non sia moroso nel pagamento del canone d'uso e degli oneri accessori;

c) nei confronti dell'assegnatario non sia concluso un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza di cui agli articoli 20 e 21;

d) la superficie dell'alloggio, relativamente alla composizione dell'ampliando nucleo familiare, sia conforme ai criteri stabiliti dalla legge in relazione agli standard abitativi.

3. L'ampliamento stabile del nucleo familiare, autorizzato dall'ente gestore, attribuisce al nuovo componente autorizzato, sussistendo le altre condizioni previste dalla legge, il diritto al subentro nel caso di cui all'articolo 19.

4. Fatta salva la comunicazione di cui al comma 1, l'autorizzazione non è necessaria qualora si tratti di soggetti, di cui al comma 2, lettera a), affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di soggetti invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 74 per cento, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto."

#### Art. 19

##### Integrazioni all'articolo 18 della legge regionale n. 13 del 1989 (Ospitalità temporanea)

1. Dopo l'articolo 18 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:

"Art. 18 bis (Ospitalità temporanea)

1. L'assegnatario, in regola con il pagamento dei canoni d'uso e degli oneri accessori e che non abbia a suo carico un procedimento volto alla dichiarazione di annullamento o di decadenza, che intenda ospitare terze persone, legate ad esso da vincoli di parentela fino al secondo grado, per periodi superiori a sei mesi presenta, entro quindici giorni dall'accettazione dell'ospite, apposita domanda di autorizzazione all'ente gestore, indicando l'inizio e la motivazione dell'ospitalità. L'autorizzazione è concessa per obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato certificata dalla struttura sanitaria pubblica o per documentate ragioni di effettiva rilevanza sociale.

2. Possono essere ospitate nell'alloggio anche persone non legate all'assegnatario da vincoli di parentela in caso di attività di assistenza a componenti del nucleo con disabilità pari o superiore al 66 per cento o con patologie invalidanti, accertati dalle strutture sanitarie pubbliche, fino al perdurare della necessità di assistenza.
3. L'ospitalità temporanea non comporta l'inserimento nel nucleo familiare o il cambio di alloggio e non attribuisce il diritto al subentro nell'assegnazione, neanche nel caso in cui i soggetti ospitati abbiano acquisito residenza anagrafica.
4. L'assegnatario è tenuto a comunicare tempestivamente all'ente gestore la cessazione dell'ospitalità.
5. L'autorizzazione può essere negata o revocata in caso di situazioni di sovraffollamento dell'alloggio o di mancato rispetto delle norme e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni."

#### Art. 20

Integrazioni all'articolo 18  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Allontanamento temporaneo dall'alloggio)

1. Dopo l'articolo 18 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 18 bis (Allontanamento temporaneo dall'alloggio)  
1. L'assegnatario risiede stabilmente per almeno sei mesi continuativi nell'alloggio, a pena di decadenza dall'assegnazione.  
2. Qualora l'assegnatario o il componente del nucleo familiare intenda allontanarsi dall'alloggio per un periodo superiore a tre mesi all'anno presenta idonea istanza di autorizzazione all'ente gestore, indicando il periodo di allontanamento e le motivazioni.  
3. In caso di allontanamento dall'alloggio dell'assegnatario o del componente autorizzato del nucleo familiare per cause di forza maggiore o per cause ad essi non imputabili, l'assegnatario o il componente dà tempestivo avviso all'ente gestore e fornisce idonea prova documentale dei motivi dell'allontanamento.  
4. In caso di allontanamento dall'alloggio non denunciato all'ente gestore o per un periodo superiore a tre mesi di un componente del nucleo familiare, questi non è più considerato tale nonostante abbia conservato la residenza anagrafica nell'alloggio."

## Art. 21

Modifiche all'articolo 19  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Subentro nella domanda e nell'assegnazione)

1. L'articolo 19 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art.19 (Subentro nell'assegnazione)

1. In caso di abbandono dell'alloggio, di allontanamento coattivo o di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione, sussistendo le condizioni di legge, i componenti del nucleo originario di cui all'articolo 2 e coloro che siano venuti a far parte del nucleo per accrescimento di diritto o a seguito di ampliamento autorizzato, ai sensi dell'articolo 18 bis, conviventi con l'assegnatario da almeno due anni dalla data del decesso.

2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili, di cessazione delle unioni civili, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura dell'atto di concessione amministrativa in conformità alla decisione del giudice. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, il genitore cui sia stata giudizialmente affidata la prole, qualora non sia già assegnatario, subentra nell'assegnazione dell'alloggio ed ha diritto ad ottenere la voltura dell'atto di concessione da parte dell'ente gestore.

3. Al verificarsi di una delle ipotesi indicate nei commi 1 e 2, il soggetto interessato al subentro ed alla conseguente voltura presenta, entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento, apposita istanza all'ente gestore, il quale verifica, a detti fini, la presenza dei requisiti previsti dalla legge e che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza dell'alloggio.

4. In caso di abbandono dell'alloggio, di allontanamento coattivo o di decesso dell'assegnatario, qualora non vi siano nel nucleo altri componenti, l'ente gestore reintegra il possesso dell'alloggio e provvede alla custodia dei beni mobili presenti e ne redige l'inventario, dandone comunicazione ad eventuali eredi."

## Art. 22

Modifiche all'articolo 20  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Annullamento dell'assegnazione)

1. L'articolo 20 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 20 (Annullamento dell'assegnazione)

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del dirigente del comune 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. In presenza di tali condizioni, comunque accertate prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'ente gestore.

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. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario, non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal comune, il dirigente pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni, sentito il parere della commissione di cui all'articolo 8.

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

6. Il provvedimento del dirigente, contenente il termine di rilascio non superiore a trenta giorni, ha natura definitiva, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7. Avverso il provvedimento del dirigente è ammesso ricorso al giudice ordinario territorialmente competente entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notifica del provvedimento.

## Art. 23

Modifiche all'articolo 21  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Decadenza  
dall'assegnazione)

1. L'articolo 21 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art 21 (Decadenza dall'assegnazione)

1. La decadenza dell'assegnazione è dichiarata dal dirigente del comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario o qualunque altro componente del nucleo familiare:

a) non abbia occupato l'alloggio entro i termini di cui all'articolo 18, senza gravi e giustificati motivi, ai sensi dell'articolo 18, commi 7 e 8;

b) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o ne muti la destinazione d'uso;

c) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi senza gravi e giustificati motivi;

d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;

e) risulti moroso nel pagamento di tre mensilità del canone d'uso, salvo i casi indicati nell'articolo 22, comma 4;

f) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato dalla lettera g);

g) fruisca di ISEE annuo complessivo, per nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato all'articolo 23, comma 1;

h) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;

i) non osservi, in modo grave e reiterato, le norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, non provveda alla gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni;

j) risulti moroso verso l'autogestione ai sensi dell'articolo 29;

k) risulti moroso degli oneri accessori a suo carico, ai sensi dell'articolo 30;

l) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano giustificati motivi;

m) si sia reso inadempiente senza giustificati motivi, per due volte consecutive, rispetto alla richiesta di informazioni e di documentazione per l'accertamento della situazione economica e reddituale del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza.

2. Al procedimento di decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, fatta eccezione per il parere della commissione di cui all'articolo 8.

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

#### Art. 24

Modifiche all'articolo 22 della  
legge regionale n. 13 del 1989  
(Morosità nel pagamento del canone.  
Risoluzione del contratto)

1. L'articolo 22 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 22 (Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto)

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta, o il primo versamento del piano di rateizzazione sottoscritto, avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora.

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 qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

5. Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque protrarsi per più di sei mesi, salvo motivate eccezionali proroghe richieste dai Servizi sociali comunali, autorità di pubblica sicurezza o organi di tutela dell'ordine pubblico. In tal caso non sono applicabili gli interessi di mora.

6. Il provvedimento di risoluzione dell'atto di concessione amministrativa emanato dal dirigente dell'ente 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 e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare 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), e successive modifiche ed integrazioni.

8. In ogni caso l'ente gestore può concordare con l'assegnatario moroso che ne faccia richie-

sta, 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 anni."

#### Art. 25

Modifiche all'articolo 23  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Modalità di decadenza in caso di superamento  
del reddito)

1. L'articolo 23 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 23 (Modalità di decadenza in caso di superamento del limite ISEE)

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite ISEE previsto per l'assegnazione di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), fino ad un valore massimo definito con deliberazione della Giunta regionale. Tali valori ISEE vengono aggiornati con le medesime modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f).

2. Gli assegnatari per i quali venga accertato un ISEE superiore al limite di cui al comma 1, sono dichiarati decaduti dall'assegnazione dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che attestino la stabilizzazione del valore ISEE al di sopra dello stesso limite. In pendenza dell'avverarsi e dell'accertamento di tale stabilizzazione biennale dell'ISEE, gli assegnatari ricevono dall'ente gestore preavviso scritto di decadenza.

3. Per tutto il periodo di permanenza del valore ISEE al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati vengono applicate le norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) limitatamente alla parte relativa al canone.

4. La Regione, nell'ambito dei provvedimenti di ripartizione dei fondi statali di edilizia agevolata può disporre, su proposta degli enti gestori e dei comuni interessati, la destinazione, anche in via prioritaria, di una quota degli alloggi compresi in detti programmi agli assegnatari che abbiano ricevuto il preavviso di decadenza, o che comunque fruiscano di un reddito il cui livello sia prossimo o superiore rispetto a quello consentito per la conservazione della qualità di assegnatario.

5. È compito dell'ente gestore, d'intesa con i comuni interessati, graduare i tempi e le modalità di esecuzione dei provvedimenti di decadenza da pronunciarsi da parte del comune, con onere di preavviso scritto, dopo l'accertato superamento biennale dei limiti ISEE consentiti per la permanenza, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) in tutti i comuni della regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro tre mesi dall'avvenuto accertamento dei relativi presupposti della situazione economica;
  - b) nei confronti degli assegnatari il cui valore ISEE sia superiore al 50 per cento del limite di cui al comma 1, la decadenza dall'assegnazione ha esecuzione entro sei mesi dall'accertamento della persistenza biennale dei redditi stessi;
  - c) la decadenza dall'assegnazione è invece eseguita entro otto mesi dall'avvenuto accertamento, per gli assegnatari la cui situazione economica ISEE sia compresa fra il 25 e il 50 per cento del limite di cui alla lettera b), fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei comuni destinatari degli interventi di emergenza ai sensi della legge 25 marzo 1982, n. 94 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti), i quali vengono inclusi nella classe di gradualità della lettera d);
  - d) per i casi di eccedenza sino al 25 per cento dei limiti ISEE consentiti per la permanenza, la dichiarazione di decadenza è eseguita entro dieci mesi dall'accertamento.
6. Ai comuni è data facoltà, a seguito di accertate difficoltà locative, di sospendere i provvedimenti di decadenza per i nuclei familiari per i quali sia accertato un valore ISEE compreso tra il doppio e il triplo del limite di accesso e che ne abbiano fatto esplicita richiesta.
7. I comuni revocano le deliberazioni di difficoltà locativa alla cessazione di tali difficoltà e in seguito alla realizzazione di interventi di edilizia agevolata destinati a tali utenti."

#### Art. 26

Modifiche all'articolo 24  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Occupazione e cessioni illegali degli alloggi)

1. L'articolo 24 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 24 (Occupazione e cessione illegale di alloggi)

1. In caso di occupazione senza titolo di alloggio di edilizia residenziale pubblica, l'ente gestore diffida previamente, con lettera raccomandata, l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro quindici giorni dalla notifica della diffida e gli assegna il termine di dieci giorni per la presenta-

zione di deduzioni scritte e di documenti.

2. Il provvedimento del dirigente dell'ente gestore che dispone il rilascio dell'alloggio entro trenta giorni ha natura definitiva, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chi occupi illegittimamente un alloggio e non è soggetto a graduazioni né a proroghe.

3. Contestualmente all'adozione del provvedimento di rilascio, l'ente gestore provvede alla denuncia all'autorità giudiziaria ai sensi dell'articolo 633 del Codice penale.

4. Chiunque occupi abusivamente un alloggio senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'alloggio e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge.

5. I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva.

6. La cessione dell'alloggio in tutto o in parte comporta la decadenza dall'assegnazione, a norma dell'articolo 21."

#### Art. 27

##### Modifiche all'articolo 26 della legge regionale n. 13 del 1989 (Domande e criteri di mobilità)

1. Nel comma 1 dell'articolo 26 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al punto 1) le parole: "portatori di handicap" sono sostituite con: "persone con disabilità";
- b) al punto 3) la parola: "handicappati" è sostituita con la parola: "persone con disabilità".

#### Art. 28

##### Modifiche all'articolo 27 della legge regionale n. 13 del 1989 (Commissione per la mobilità)

1. L'articolo 27 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 27 (Formazione delle graduatorie di mobilità)

1. In ogni comune in cui sono localizzati gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali si presenta l'esigenza della mobilità, è istituita una

commissione composta ai sensi dell'articolo 8, comma 2.

2. La commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio dell'alloggio, stabilendo i criteri per la formazione della graduatoria ed il regolamento per il proprio funzionamento. Il comune e l'ente gestore possono fissare, in base alle situazioni locali, motivazioni aggiuntive e priorità di mobilità.

3. I provvedimenti comunali relativi al cambio dell'alloggio sono disposti con atto del responsabile del procedimento del comune e contengono il termine per la loro esecuzione e costituiscono perciò titolo esecutivo nei confronti del destinatario.

4. La commissione di cui al comma 1 è nominata con determinazione del responsabile del procedimento del comune e può coincidere con quella di cui all'articolo 8."

#### Art. 29

Modifiche all'articolo 28  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Norme per  
la gestione della mobilità)

1. Il comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"2. È sempre data priorità all'accoglimento delle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute, da soddisfarsi attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova costruzione. È inoltre concessa priorità ai cambi di alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli minori."

#### Art. 30

Modifiche all'articolo 29  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Alloggi  
soggetti ad autogestione dei servizi)

1. Il comma 7 dell'articolo 29 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"7. Per gli assegnatari il rispetto delle deliberazioni regolarmente assunte dagli organi dell'autogestione ed il pagamento delle relative quote assume veste di obbligo contrattuale. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento delle spese accessorie è considerata grave inadempienza agli obblighi derivanti dall'atto di concessione amministrativa, quindi causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazio-

ne.".

#### Art. 31

Modifiche all'articolo 30  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Alloggi in  
amministrazione condominiale)

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 30 della  
legge regionale n. 13 del 1989, è aggiunto il se-  
guente:

"3 bis. Gli assegnatari in concessione di alloggi  
che si rendono morosi, verso l'amministrazione  
condominiale e verso l'ente gestore nel caso di  
anticipazione delle somme, degli oneri accessori  
sono considerati a tutti gli effetti inadempienti  
agli obblighi derivanti dall'atto di concessione  
amministrativa, dando luogo, in caso di inadem-  
pienza grave, alla risoluzione contrattuale e de-  
cadenza dall'assegnazione.".

#### Art. 32

Modifiche all'articolo 31  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Alloggi in  
amministrazione condominiale)

1. Nel comma 3 dell'articolo 31 della  
legge regionale n. 13 del 1989 le parole: "dagli  
IACP" sono sostituite dalle parole: "di AREA".

#### Art. 33

Modifiche all'articolo 32  
della legge regionale n. 13 del 1989 (Modalità di  
determinazione del canone)

1. L'articolo 32 della legge regionale  
n. 13 del 1989 è così modificato:

- a) nel comma 1 le parole: "il reddito complessi-  
vo" sono sostituite dalle parole: "l'ISEE";
- b) nel comma 2 le parole: "il reddito complessi-  
vo" sono sostituite dalle parole: "l'ISEE".

#### Art. 34

Modifiche all'articolo 34  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Determinazione del canone di locazione)

1. L'articolo 34 della legge regionale  
n. 13 del 1989 è così sostituito:  
"Art. 34 (Determinazione del canone di loca-

zione)

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche oggettive dell'unità abitativa e dei coefficienti ad essa relativi, ed alle condizioni economiche del nucleo familiare. Le modalità di determinazione del canone sono stabilite dalle leggi regionali, dalle deliberazioni della Giunta regionale e dalle determinazioni del direttore generale dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici, tenendo conto dei caratteri oggettivi dell'alloggio e dei coefficienti attribuiti.

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. 159 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.

9. Gli enti gestori aggiornano annualmente i canoni 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.

10. 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.

11. L'assegnatario ha, in ogni caso, il diritto di essere collocato in una fascia ISEE inferio-

re 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.

12. Nelle more dell'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 1, continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.".

#### Art. 35

Modifiche all'articolo 35  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Calcolo del canone di locazione)

1. L'articolo 35 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 35 (Calcolo del canone di locazione)

1. Gli enti gestori sono tenuti, contestualmente all'adozione della deliberazione di proposta alla Regione dell'ammontare annuo delle quote di cui all'articolo 25, secondo comma, lettere b) e c) 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), a comunicare alla Regione la percentuale di eccedenza delle entrate per canoni di locazione rispetto all'ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi.

2. La Regione, in conformità ai criteri nazionali stabiliti dal CIPE, a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi, apporta alle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone di cui al comma 1, sempreché compatibile con il principio di assoluta uniformità dei canoni sull'intero territorio nazionale a fronte di medesime condizioni reddituali ed abitative, le modifiche necessarie per garantire nel tempo la maggiore entrata del 50 per cento rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalità di cui al secondo comma dell'articolo 25 della legge n. 513 del 1977.".

## Art. 36

Modifiche all'articolo 37  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Collocazione nelle fasce di reddito)

1. L'articolo 37 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 37 (Collocazione nelle fasce ISEE)  
1. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce ISEE di cui all'articolo 34 sulla base degli accertamenti effettuati in sede di assegnazione o a norma dell'articolo 38."

## Art. 37

Modifiche all'articolo 38  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Accertamento periodico del reddito)

1. L'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è così sostituito:

"Art. 38 (Accertamento periodico del reddito)  
1. Gli enti gestori aggiornano annualmente la situazione economica degli assegnatari e acquisiscono la documentazione necessaria a tal fine.

L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce ISEE e del canone di locazione è effettuata dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della relativa dichiarazione ISEE. L'assegnatario ha in ogni caso il diritto di essere collocato in una fascia ISEE inferiore qualora abbia subito nell'anno una diminuzione di reddito da attestare, qualora ne sussistano le condizioni, attraverso presentazione di ISEE corrente. La collocazione nella fascia ISEE inferiore è di-sposta dall'ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello dell'avvenuto accertamento."

## Art. 38

Integrazioni alla legge regionale  
n. 13 del 1989 (Norme per la fissazione dei  
canoni degli alloggi di ERP)

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente titolo:

"Titolo VI bis (Misure integrative e modifica-

tive per l'accelerazione dell'attività degli enti gestori di ERP).".

#### Art. 39

##### Integrazioni alla legge regionale n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Riconsegna alloggi di risulta)  
1. Gli enti gestori degli immobili di ERP possono porre a carico degli inquilini aventi diritto o dei comuni che ne facciano richiesta, gli oneri di esecuzione delle opere necessarie di manutenzione ordinaria degli alloggi rilasciati e in fase di riassegnazione. Tali oneri sono anticipati dai richiedenti in conto canone di locazione dovuto, il cui ammontare complessivo non potrà superare l'equivalente di 240 ratei di canoni dovuti.
2. Gli enti gestori sono autorizzati a detrarre gli oneri anticipati dalle posizioni gestionali degli interessati.
3. Le opere da eseguirsi sono certificate ed autorizzate preventivamente, in termini di adeguatezza e congruità, dagli uffici tecnici degli stessi enti gestori.
4. La disciplina specifica, regolante tali procedure è delegata ad atti di regolamento da adottarsi a cura degli enti gestori."

#### Art. 40

##### Integrazioni all'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Alienazioni)  
1. Gli alloggi di ERP possono essere alienati esclusivamente per l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio.
2. I proventi delle alienazioni sono interamente e direttamente destinati dall'ente gestore allo sviluppo e alla qualificazione del proprio patrimonio ERP.
3. Ai fini dell'alienazione degli alloggi di ERP gli enti gestori provvedono direttamente alla valutazione degli alloggi avvalendosi delle disposizioni di cui all'articolo 1, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica),".

## Art. 41

Integrazioni all'articolo 38 della  
legge regionale n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Sperimentazione nuove forma contrattuali)

1. Gli enti gestori, al fine di ottimizzare la gestione manutentiva del proprio patrimonio abitativo, sono autorizzati, con deliberazione della Giunta regionale, alla sperimentazione di nuove forme contrattuali.

2. Tali forme contrattuali, che non prevedono alcuna variazione o deroga nell'applicazione del canone di locazione spettante, sono finalizzate all'introduzione, previo accordo con gli inquilini interessati, per le modalità di conduzione degli alloggi, di forme premianti o penalizzanti da porre a carico del canone corrente e che non potranno, comunque, eccedere una percentuale pari al 30 per cento del canone in applicazione.

3. La sperimentazione ha il compito di ricercare forme contrattuali che, sostenendo la migliore conduzione degli alloggi, possano contenere, quanto più possibile, l'incidenza degli oneri manutentivi a carico degli enti gestori.

4. Gli esiti di tali iniziative sono rendicontati all'Assessorato regionale dei lavori pubblici che valuta ed autorizza eventuali applicazioni a regime delle stesse."

## Art. 42

Integrazioni all'articolo 38 della legge regionale  
n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 quater della legge regionale n. 13 del 1989, come introdotto dalla presente legge, è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Semplificazione ed accelerazione delle procedure)

1. Sulla base di uno specifico regolamento, gli enti gestori, possono introdurre forme semplificate nelle procedure per il rilascio delle autorizzazioni alla voltura dei contratti, all'ampliamento dei nuclei familiari e all'ospitalità, basate su dichiarazioni sostitutive come disciplinate dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

2. Le dichiarazioni mendaci, oltre a essere punite ai sensi del Codice penale e delle leggi speciali in materia, come previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, comportano la dichiarazione di decadenza dal diritto all'alloggio di ERP."

#### Art. 43

Integrazioni all'articolo 38  
della legge regionale n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Strumenti perequativi per il funzionamento di AREA)

1. Nelle more della definizione del contenzioso di AREA con l'Agenzia delle entrate in materia di IMU la Regione, in sede di manovra finanziaria annuale, può stanziare un contributo da destinare ad AREA per il sostenimento degli eventuali oneri impositivi dettati dalla imposta municipale unica e salvaguardare la sua capacità di intervento sul fabbisogno manutentivo annuale."

#### Art. 44

Integrazioni all'articolo 38  
della legge regionale n. 13 del 1989

1. Dopo l'articolo 38 della legge regionale n. 13 del 1989 è aggiunto il seguente:  
"Art. 38 bis (Piano straordinario di ERP).

1. Al fine di perseguire accelerazione e semplificazione nell'acquisizione di nuovo patrimonio di ERP nello spirito del minor consumo del territorio, la Regione finanzia un piano di investimento per nuove abitazioni di ERP, cofinanziato da AREA nella misura del 10 per cento, da individuarsi, previa manifestazione di interesse fra i comuni della Sardegna, fra gli immobili aventi le caratteristiche prescritte di idoneità per appartenere al patrimonio di ERP e che comportino un'entità minima di intervento costruttivo di adeguamento, non eccedente i parametri della manutenzione ordinaria per ciascun alloggio. Sulla base delle indicazioni acquisite dalle amministrazioni comunali, AREA determina una graduatoria di priorità sulla base del rapporto tra il fabbisogno abitativo e la dotazione esistente ERP per comune e sul più favorevole costo a mq di superficie lorda.

2. Il piano di investimenti di cui al comma 1 riguarda esclusivamente l'acquisizione di alloggi e i parametri di priorità devono rispettare un valore ponderale rispettivamente del 60 e 40 per cento del punteggio totale da assegnare.

3. Alla dotazione finanziaria del piano concorrono le somme rinvenienti da programmi di spesa o di investimento non più realizzabili e assoggettate a perenzione amministrativa.

4. La Giunta regionale, in sede di approvazione del bilancio annuale e pluriennale, definisce e finanzia il piano straordinario.".

#### Art. 45

Abrogazione dell'articolo 39  
della legge regionale n. 13 del 1989  
(Gradualità dell'applicazione dei nuovi canoni di locazione modalità di provvisoria collocazione degli assegnatari nelle nuove fasce di reddito)

1. L'articolo 39 della legge regionale n. 13 del 1989 è abrogato.

#### Art. 46

Modifiche all'articolo 5 della  
legge regionale n. 22 del 2016  
(Azienda regionale per l'edilizia abitativa  
(AREA))

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 5 della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa) sono aggiunti i seguenti:

"4 bis. Ad AREA si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nella legge regionale 3 maggio 1995, n. 11 (Norme in materia di scadenza, proroga, decadenza degli organi amministrativi della Regione Sardegna in materia di società partecipate dalla Regione e di rappresentanti della Regione).

4 ter. Per la gestione degli immobili non residenziali gli enti gestori applicano, in quanto compatibili, le norme di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296 (Regolamento concernente criteri e modalità di concessione in uso e in locazione di beni immobili appartenenti allo Stato).".

## Art. 47

## Norma transitoria

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale determina i valori ISEE di cui agli articoli 2, 9 e 23 e le modalità di determinazione del canone ai sensi dell'articolo 35, della legge regionale n. 13 del 1989, così come modificati dalla presente legge. Fino a tale adempimento continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

2. La Giunta regionale, di concerto con l'ANCI regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, definisce e riconosce, con specifico protocollo d'intesa, il canone di locazione dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio, così come derivanti dall'applicazione delle norme della presente legge.

## Art. 48

## Norma finanziaria

1. Dall'applicazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

## Art. 49

## Entrata in vigore

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