

**PROPOSTA DI
DISCIPLINA ORGANICA DELLE POLITICHE ABITATIVE IN CALABRIA
RELAZIONE DELL'ASSESSORE AI LAVORI PUBBLICI - ACQUE E POLITICHE
DELLA CASA**

Il progetto di legge intende essere uno strumento organico di riordino della normativa regionale preesistente in materia di edilizia residenziale pubblica e di innovazione in materia di politiche abitative.

Partendo infatti dal riconoscimento dell'edilizia abitativa e dell'alloggio sociale quale diritto fondamentale dell'uomo così come sancito dall'Unione Europea nella Carta di Nizza del 2000, il progetto di legge disciplina in particolare le linee di intervento e gli obiettivi regionali in tema di politiche abitative e di erp, la programmazione e la gestione degli interventi nonché la determinazione delle diverse tipologie, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche di qualificazione urbana, il riordino degli enti gestori del patrimonio di erp, i criteri di assegnazione, determinazione dei canoni ed alienazione degli alloggi.

La legge promuove l'edilizia residenziale pubblica:

- a) quale strumento per rafforzare la coesione economica e sociale e perseguire la riduzione dell'emarginazione
- b) quale strumento per intervenire nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, incrementare le dotazioni di infrastrutture e servizi soprattutto nei quartieri degradati a forte disagio sociale, sviluppare l'occupazione ed adeguare l'offerta abitativa.
- c) quale strumento per promuovere forme di sperimentazione finalizzate in particolare al miglioramento della qualità del processo e di quella tipologica e tecnologica, alla sostenibilità ambientale, all'introduzione di politiche energetiche ed all'uso di tecniche per il risparmio energetico e la bioedilizia.

Il problema della casa costituisce, oggi più che mai, uno dei principali fattori di disagio e di criticità per strati estesi della popolazione.

La crisi del settore è generalizzata in Italia, ed è una crisi sociale ed economica, ma anche di **linee politiche chiare.**



E' crisi anche di risorse, per la scarsa attenzione riservata dallo Stato al problema negli ultimi anni, e soprattutto per la cessazione del flusso di risorse che provenivano dai fondi ex Gescal.

In Calabria si risente particolarmente, perché qui i disagi sociali assumono sempre una dimensione diversa, perché vi è una maggiore concentrazione della povertà, e perché non sono stati mai affrontati numerosi problemi che invece altrove sono stati risolti.

Accanto alla richiesta di alloggi in affitto a canone moderato proveniente dalle categorie sociali tradizionalmente svantaggiate, che chiedono una risposta sempre più forte al problema abitativo, nuovi fabbisogni emergono da anziani, studenti, disabili, giovani coppie, famiglie monoreddito, ecc.

Gli enti gestori delle abitazioni pubbliche sono i principali soggetti delle politiche abitative sul territorio, e di fatto cofinanziano, attraverso i canoni sociali, una parte importante delle politiche assistenziali, trovandosi per questo in difficoltà ad assicurare un livello elevato del servizio.

Il fabbisogno è alto: lo stock di edilizia residenziale pubblica rappresenta percentuali minime del patrimonio in affitto, quindi può coprire a malapena la domanda dei più poveri.

Tutto questo costituisce emergenza, l'emergenza casa.

A partire dal decentramento amministrativo disposto dal D. Lgs. 112/98 fino alla riforma del Titolo V della Costituzione, è stato profondamente ridisegnato l'assetto istituzionale, attribuendo alle Regioni l'esercizio di una piena potestà legislativa e programmatica in materia di politiche abitative.

L'Amministrazione Regionale della Calabria intende farsi carico del problema, che va affrontato in maniera organica nei suoi molteplici aspetti e va inquadrato nell'ambito di più ampie politiche non solo regionali.

L'edilizia sociale è uno dei pilastri del modello sociale europeo. Il diritto alla casa sociale è compreso tra quelli fondamentali definiti dall'Unione Europea, e la casa è un Servizio Sociale di Interesse Generale, essenziale ai fini della realizzazione dei principi di solidarietà e coesione sociale.

Una legge di riforma, oggi, non può non definire questo ormai irrinunciabile aspetto.

L'attuale politica comunitaria per lo sviluppo ha definito le sue strategie, con riferimento ai fondi strutturali 2007/2013, in relazione al nuovo obiettivo "Convergenza", che sostituisce il vecchio "Obiettivo 1" delle regioni del Mezzogiorno. L'orientamento



strategico è quello della “coesione sociale”, in cui l’Unione individua i settori capaci di “contribuire nel modo più efficace alla realizzazione delle priorità comunitarie”.

Queste strategie si attuano attraverso la politica di “coesione alla crescita ed alla occupazione”, la quale mira, tra l’altro, a “sviluppare l’accesso ai servizi di interesse generale, a migliorare le competenze dei cittadini comunitari, a promuovere la cooperazione. Per il settennio 2007-2013, gli Stati membri possono beneficiare del sostegno dei Fondi nell’ambito delle priorità strategiche dell’obiettivo “Convergenza”, tra le quali assume rilevanza quella di “promuovere l’inclusione sociale”. A tali fini i servizi di interesse generale, in primo luogo la casa sociale, sono essenziali, e particolare attenzione va riservata ai gruppi di persone minacciate dall’esclusione, che costituiscono la nuova “emergenza casa”.

Non ha senso allora parlare di riforme regionali nel Sud, regione in ritardo di sviluppo, per di più in un settore di vitale importanza, se non in coerenza con l’elaborazione di tali programmi strategici. Non solo, ma le prospettive si ridurrebbero drasticamente se lo sviluppo del settore dovesse fare astrazione dalle priorità sostenute dai fondi strutturali 2007-2013, che assicurano, tra l’altro, un quadro settennale stabile per gli investimenti.

La bozza di legge presentata si pone questi obiettivi e sancisce questi principi.

L’accesso per tutti ad un alloggio adeguato costituisce secondo la bozza strategia di inclusione sociale, ed il ruolo della casa è riconosciuto centrale in questo processo, così come è affermata la necessità di consolidare questa dimensione a fronte della difficoltà del mercato ad accogliere le famiglie a basso reddito.

La bozza di legge inoltre tiene conto:

- dell’evoluzione dell’intervento pubblico sul territorio, con i programmi urbani complessi, le Società di Trasformazione Urbana, gli strumenti innovativi, il partenariato pubblico – privato;
- delle potenzialità di sviluppo e rivitalizzazione che le politiche abitative hanno nei confronti dei centri storici;
- della necessità di definire la vasta problematica attinente l’assegnazione e gestione degli alloggi pubblici.

Tra gli aspetti peculiari oltre l’organicità intrinseca del disegno di legge stesso, la valorizzazione dei centri storici, il passaggio dalla scala edilizia alla scala urbana, la previsione di misure di tutela delle categorie disagiate attraverso la creazione di strumenti



quali il Fondo Sociale, il ricorso a mutui agevolati in convenzione per l'acquisto, la riapertura dei termini per la regolarizzazione delle posizioni irregolari, per l'accesso ai piani di vendita, la composizione delle controversie in tema di morosità, ove possibile, onde evitare il crescere del contenzioso.

In tale ottica si colloca da una parte il riordino delle attuali Aterp chiamate al ruolo di operatori sociali, come tali capaci di garantire il servizio casa quale Servizio Sociale di Interesse Generale, e di operatori dell'intervento pubblico sul territorio, dall'altra la costituzione di un organismo regionale consultivo quale il Comitato Regionale per le Politiche Abitative.

Aspetto fondamentale del progetto di legge appare inoltre la composizione dei ruoli e delle competenze dei diversi enti locali alla luce della legge regionale 34/2002, che diventano in tal modo certi ed incontrovertibili.

In sintesi uno stimolo alla innovazione, sperimentazione e alla visione delle politiche abitative quali organiche e centrali nella politica sociale regionale.

La legge si articola in cinque titoli, che affrontano i vari aspetti del problema abitativo

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Obiettivi della legge

La legge può essere intesa come uno strumento unitario di riordino e coordinamento della normativa sulle politiche abitative in Calabria. Infatti essa compendia in un unico testo:

- a) la definizione delle linee di intervento della regione in tale ambito,
- b) le modalità della programmazione regionale,
- c) il riordino dell'intero sistema dell'edilizia residenziale pubblica e delle attuali Aterp
- d) la determinazione delle tipologie di intervento di erp;
- e) le modalità di gestione degli alloggi di erp, la determinazione del canone, le modalità di alienazione

Tutte le suddette tematiche sono state trattate alla luce di una concezione innovativa delle politiche abitative, basata sulla promozione dell'edilizia abitativa e dell'alloggio sociale, inteso come diritto fondamentale dell'uomo così come sancito dalla Carta di Nizza del 2000. La Regione intende perseguire l'accesso per tutti ad un alloggio adeguato come strategia di inclusione sociale.



Pertanto l'alloggio sociale è inserito tra i Servizi Sociali di Interesse Generale, il cui accesso ha un ruolo fondamentale per la promozione della coesione sociale e territoriale. Viene inoltre riconosciuto il diritto all'assistenza abitativa che vuole garantire una esistenza dignitosa a coloro che non dispongono di risorse sufficienti.

Coordinamento delle informazioni

Costituzione di strumenti operativi quali:

Comitato regionale per le politiche abitative (organo consultivo della regione in materia di erp)

Osservatorio regionale della condizione abitativa (organismo che raccoglie elabora e valuta i dati in materia di interventi erp al fine di monitorare e valutare)

Anagrafe dell'intervento pubblico e dell'utenza (la regione raccoglie i dati sul patrimonio, sull'utenza per il funzionamento dell'osservatorio)

TITOLO II: I SOGGETTI DELLE POLITICHE ABITATIVE

Vengono chiariti i compiti dei soggetti istituzionali (Regioni Province Comuni) alla luce della disciplina dettata dalla L:R. 34/2002 ma anche dei soggetti pubblici dell'intervento (aterp Comuni) e dei soggetti privati

TITOLO III: LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI PER LE POLITICHE ABITATIVE ED URBANE

La programmazione regionale

Particolare attenzione viene data alla programmazione regionale quale strumento di promozione della coesione sociale e dell'incremento occupazionale.

Vengono previsti piani regionali di erp triennali al fine di dettare gli indirizzi di politica abitativa ed i criteri per il raggiungimento delle finalità proprie della legge. Sulla base di tale piano saranno poi le province ad adottare il programma di attuazione degli interventi che contenga la destinazione dei finanziamenti in ambito comunale. Saranno infine i comuni a localizzare gli interventi sul loro territorio. In tale processo sono assicurate adeguate forme di partecipazione e concertazione delle parti sociali



Interventi per l'edilizia abitativa

Vengono individuate le tipologie dell'intervento abitativo, promuovendo per la prima volta i programmi sperimentali, i programmi urbani complessi e il recupero dei centri storici. In particolare per quest'ultimo ambito si arriva a prevedere le modalità del rialloggiamento e della promozione delle attività artigianali e commerciali.

Qualità abitativa ed urbana vengono poi chiaramente definite in una visione di passaggio dalla scala edilizia a quella urbana

Sono in tale sezione previste le misure di edilizia agevolata ed i relativi contributi

TITOLO IV: NORME ORGANIZZATIVE: RIFORMA DEGLI ENTI

Riordino degli enti operanti nel settore delle politiche abitative

Le Aterp vengono riordinate in un'ottica di rilancio di tali Enti che permetta una gestione più efficace ed efficiente del patrimonio di erp da una parte ed un'attività di consulenza e promozione delle politiche di erp sul territorio dall'altra.

Un Amministratore Unico, organo di indirizzo politico e un Direttore Generale, quale figura manageriale, saranno a capo di tali enti chiamati a rivitalizzare professionalità e conoscenze acquisite in cento anni di attività sul territorio.

Sono state inserite in tale contesto adeguate norme di tutela del personale in servizio.

TITOLO V: ASSEGNAZIONE, LOCAZIONE ED ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

Le norme di assegnazione e locazione tengono conto delle mutate esigenze della società, ed eliminando rispetto alla precedente legislazione ambiti di dubbi interpretativi in particolare sulla determinazione del canone di locazione.

Esso infatti viene determinato con elementi di certezza quali la superficie abitativa che viene a tal fine chiaramente definita e il costo base a mq. Il reddito complessivo del nucleo familiare interverrà poi nella fase di determinazione definitiva del canone stesso.

Il canone sociale passa da € 5,16 ad € 8,00

Alcuni istituti quali quello della mobilità o ancora quello delle autogestioni degli alloggi vengono riproposti perché sia data loro una effettiva attuazione.



Viene per la prima volta normata in ambito regionale la alienazione degli alloggi in base ai fondamentali principi della legge 560/93

Vengono riaperti i termini per la regolarizzazione delle occupazioni irregolari (31 dicembre 2006).

Salgono da tre a sei i mesi di morosità che comportano la risoluzione del contratto.

POLITICHE DI SOSTEGNO

La Regione definisce e promuove politiche di sostegno per incentivare l'accesso dei cittadini alla locazione e all'acquisto dell'alloggio sociale ed attiva a tal fine forme di concertazione con gli enti locali e le associazioni di categoria.

Istituisce inoltre il Fondo Sociale per la concessione di contributi a favore di famiglie in situazione di bisogno. Le modalità e le forme del finanziamento di tale fondo saranno determinati dalla Giunta. E' comunque previsto che tale fondo venga alimentato anche da una quota parte dei proventi delle alienazioni e dalle Aterp in misura proporzionale agli alloggi gestiti.

Sono previste forme agevolate di acquisto e di dilazione di pagamento. In alternativa vengono promosse convenzioni con istituti di credito per l'accensione di mutui agevolati. Viene dato impulso ai nuovi piani di vendita e conseguentemente riaperti i termini per la domanda di acquisto.

Norme transitorie e finali

Promozione della rappresentanza sindacale degli assegnatari.

Definizione della situazione debitoria degli assegnatari con la previsione di forme di rateizzazione la cui richiesta deve pervenire entro 12 mesi dall'entrata in vigore della legge o in alternativa con la definizione bonaria del contenzioso ai sensi della legge 388/2000

Sempre entro 12 mesi è possibile la revisione del canone per chi non abbia prodotto documentazione reddituale.

L'ASSESSORE REGIONALE AI LAVORI
PUBBLICI DELLA REGIONE CALABRIA
(On. Luigi Incarnato)



Allegato alla deliberazione
n. 3 del 5.1.2007

REGIONE CALABRIA

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI E ALLE ACQUE ALLA POLITICA DELLA CASA

PROGETTO DI LEGGE REGIONALE PER LA

DISCIPLINA ORGANICA DELLE POLITICHE ABITATIVE IN CALABRIA E RIORDINO DELLE ATTIVITA' E DEGLI ENTI OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Catanzaro

L'ASSESSORE
(On. Luigi Incarnato)



TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Le politiche abitative

- Art. 1- Oggetto
- Art. 2 - Obiettivi dell'azione regionale nelle politiche abitative
- Art. 3 - L'alloggio sociale come servizio di interesse generale
- Art. 4 - Definizioni relative agli interventi regionali nell'edilizia residenziale pubblica
- Art. 5 - Comitato regionale per le politiche abitative

Capo II - Coordinamento delle informazioni

- Art. 6 - Osservatorio regionale della condizione abitativa
- Art. 7 - Informazioni sull'intervento pubblico e sull'utenza

TITOLO II - I SOGGETTI DELLE POLITICHE ABITATIVE

Capo I - I soggetti istituzionali

- Art. 8 - Funzioni della Regione
- Art. 9 - Funzioni di alta amministrazione
- Art. 10 - Funzioni delle Province
- Art. 11 - Funzioni dei Comuni

Capo II - I soggetti dell'intervento

- Art. 12 - I soggetti dell'intervento
- Art. 13 - I soggetti pubblici: i Comuni
- Art. 14 - I soggetti pubblici: le ARES
- Art. 15 - I soggetti privati
- Art. 16 - Il partenariato pubblico - privati

TITOLO III - LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI PER LE POLITICHE ABITATIVE ED URBANE

Capo I - La programmazione regionale

- Art. 17 - Finalità della programmazione degli interventi
- Art. 18 - Piano regionale
- Art. 19 - Programmi provinciali
- Art. 20 - Concertazione e partecipazione

Capo II - Interventi per l'edilizia abitativa

- Art. 21 - Tipologie d'interventi di edilizia residenziale pubblica
- Art. 22 - Sperimentazione
- Art. 23 - Individuazione di particolari misure di sostegno
- Art. 24 - Azioni regionali di sviluppo
- Art. 25 - Misure di edilizia agevolata
- Art. 26 - Disposizioni relative ai contributi di edilizia agevolata
- Art. 27 - Le risorse per l'attuazione delle politiche abitative

Capo III - Politiche urbane per l'alloggio sociale - I programmi urbani complessi

- Art. 28 - Le politiche urbane di edilizia residenziale pubblica
- Art. 29 - I programmi urbani complessi
- Art. 30 - Finalità dei programmi urbani complessi
- Art. 31 - Rispetto delle politiche regionali
- Art. 32 - La qualità abitativa ed urbana - Definizioni

Capo IV - Le politiche abitative ed il recupero dei centri storici

- Art. 33 - Le politiche abitative per il recupero dei centri storici
- Art. 34 - Finalità delle misure per il recupero dei centri storici
- Art. 35 - Ambiti di degrado dei centri storici



- Art. 36 - Progetti d'intervento
- Art. 37 - Sicurezza nei centri storici
- Art. 38 - Programmi di messa in sicurezza dei siti urbani
- Art. 39 - Finalità dei programmi di messa in sicurezza ed operazioni ammissibili a finanziamento
- Art. 40 - Requisiti igienico-sanitari negli ambiti di degrado dei centri storici
- Art. 41 - Priorità nell'assegnazione degli alloggi oggetto di recupero
- Art. 42 - Rialloggiamento dei residenti
- Art. 43 - Attività artigianali e commerciali

TITOLO IV – NORME ORGANIZZATIVE: RIFORMA DEGLI ENTI

Capo I - Riordino degli enti operanti nel settore delle politiche abitative

- Art. 44 - Trasformazione delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica
- Art. 45 - Ruolo delle ARES
- Art. 46 - Attività delle ARES
- Art. 47 - Statuto
- Art. 48 - Articolazione organizzativa delle ARES
- Art. 49 - Organi
- Art. 50 - Amministratore Unico
- Art. 51 - Collegio dei Revisori dei Conti
- Art. 52 - Comitato Tecnico dell'ARES
- Art. 53 - Indennità di carica e gettoni di presenza
- Art. 54 - Fonti di finanziamento
- Art. 55 - Bilancio e programmi di attività
- Art. 56 - Funzioni di controllo della Giunta Regionale
- Art. 57 - Vigilanza della Giunta Regionale
- Art. 58 - Assenza dell'Amministratore Unico
- Art. 59 - Stato giuridico e trattamento economico del personale
- Art. 60 - Norme transitorie

TITOLO V

ASSEGNAZIONE, LOCAZIONE ED ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

Capo I - Principi generali

- Art. 61 - Principi generali
- Art. 62 - Definizioni
- Art. 63 - Norme relative al reddito e modalità di accertamento

Capo II - Assegnazione degli alloggi

- Art. 64 - Requisiti per l'assegnazione
- Art. 65 - Requisiti particolari
- Art. 66 - Permanenza dei requisiti
- Art. 67 - Emanazione del bando di concorso
- Art. 68 - Contenuti del bando di concorso
- Art. 69 - Domanda di assegnazione
- Art. 70 - Istruttoria delle domande e attribuzione dei punteggi provvisori
- Art. 71 - Commissione di assegnazione
- Art. 72 - Punteggi di selezione
- Art. 73 - Priorità
- Art. 74 - Formazione della graduatoria
- Art. 75 - Graduatorie speciali di assegnazione
- Art. 76 - Accertamento dei requisiti
- Art. 77 - Aggiornamento della graduatoria di assegnazione
- Art. 78 - Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione
- Art. 79 - Disponibilità degli alloggi da assegnare
- Art. 80 - Assegnazione e standard dell'alloggio
- Art. 81 - Scelta dell'alloggio
- Art. 82 - Consegna e occupazione degli alloggi
- Art. 83 - Contratti di locazione



- Art. 84 - Conservazione dell'assegnazione
- Art. 85 - Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa
- Art. 86 - Subentro nella domanda e nella assegnazione
- Art. 87 - Ospitalità temporanea

Capo III - Norme per la determinazione dei canoni

- Art. 88 - Definizione del canone di locazione
- Art. 89 - Elementi per la determinazione del canone
- Art. 90 - Calcolo del canone di locazione
- Art. 91 - Aggiornamento dei canoni
- Art. 92 - Collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito
- Art. 93 - Accertamento periodico del reddito

Capo IV - Norme per la gestione degli alloggi

- Art. 94 - Autogestione degli alloggi e dei servizi e Anagrafe censimento alloggi E.R.P.
- Art. 95 - Modalità per l'autogestione dei servizi
- Art. 96 - Alloggi in amministrazione condominiale

Capo V - Mobilità degli alloggi

- Art. 97 - Finalità e ambito delle mobilità

Capo VI - Annullamenti e decadenze

- Art. 98 - Annullamento dell'assegnazione
- Art. 99 - Decadenza dell'assegnazione
- Art. 100 - Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito
- Art. 101 - Risoluzione del contratto
- Art. 102 - Occupazioni e cessioni illegali di alloggi
- Art. 103 - Esclusione dall'assegnazione
- Art. 104 - Riscossione del canone

Capo VII - Misure varie di politiche abitative

- Art. 105 - Politiche di sostegno
- Art. 106 - Misure per favorire l'accesso alla prima abitazione
- Art. 107 - Misure per favorire l'acquisto della prima abitazione
- Art. 108 - Misure per favorire le politiche di recupero nei centri storici
- Art. 109 - Fondo sociale
- Art. 110 - Accesso al Fondo Sociale
- Art. 111 - Agevolazioni
- Art. 112 - Procedure

Capo VIII - Alienazione degli alloggi

- Art. 113 - Oggetto
- Art. 114 - Alienazione degli immobili di Erp
- Art. 115 - Requisiti
- Art. 116 - Vendita degli alloggi occupati senza titolo
- Art. 117 - Prezzo di cessione
- Art. 118 - Destinazione dei proventi

Capo IX - Norme transitorie e finali

- Art. 119 - Organizzazione e rappresentanza sindacale degli assegnatari
- Art. 120 - Adempimenti transitori
- Art. 121 - Responsabilità
- Art. 122 - Riapertura dei termini
- Art. 123 - Abrogazioni
- Art. 124 - Disposizione finale



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Le politiche abitative

Art. 1 Oggetto

1. La presente legge disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, dando attuazione alle disposizioni contenute nel Titolo III, Capo II, Sezione III, del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112, in coerenza con i principi definiti dalla legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3 e della successiva legge di attuazione 5 giugno 2003 n. 131, nonché della L.R. 12 agosto 2002 n. 34.
2. La presente disciplina attiene in particolare:
 - a) alla definizione dei principi, delle linee d'intervento e degli obiettivi regionali in tema di politiche abitative e di edilizia residenziale pubblica;
 - b) alla programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative e delle risorse finanziarie destinate al settore, nonché alla gestione e all'attuazione degli interventi;
 - c) all'integrazione delle politiche abitative con le politiche di riqualificazione urbana;
 - d) al riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresi la riforma ed il rilancio delle ARES;
 - e) alla determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
 - f) alla definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominati alloggi di erp;

- g) alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni.

Art. 2

Obiettivi dell'azione regionale nelle politiche abitative

1. La Regione Calabria promuove l'edilizia abitativa e l'alloggio sociale, quale diritto fondamentale dell'uomo così come sancito dall'Unione Europea con la Carta di Nizza dell'8 dicembre 2000.
2. La Regione promuove l'edilizia residenziale pubblica:
 - a) quale strumento per rafforzare la coesione economica e sociale e perseguire la riduzione dell'emarginazione;
 - b) quale strumento per intervenire nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, incrementare le dotazioni di infrastrutture e servizi soprattutto nei quartieri degradati a forte disagio sociale, sviluppare l'occupazione ed adeguare l'offerta abitativa;
 - c) quale strumento per promuovere forme di sperimentazione finalizzate in particolare al miglioramento della qualità del processo e di quella tipologica e tecnologica, alla sostenibilità ambientale, all'introduzione di politiche energetiche ed all'uso di tecniche per il risparmio energetico e la bioedilizia.
3. L'accesso per tutti ad un alloggio adeguato costituisce per la Regione strategia di inclusione sociale, ed il ruolo della casa è riconosciuto centrale in questo processo, così come è affermata la necessità di consolidare questa dimensione a fronte della difficoltà del mercato ad accogliere le famiglie a basso reddito.
4. La Regione favorisce il raccordo della programmazione degli interventi abitativi con le politiche sociali e sanitarie, anche attraverso la



promozione di progetti di assistenza domiciliare integrata per gli assegnatari di alloggi di erp, nonché con le politiche per il diritto allo studio, per il lavoro e per l'immigrazione. Ne assicura altresì il raccordo con le politiche comunitarie, in particolare con la politica di coesione e le strategie di inclusione sociale delineate per l'obiettivo "Convergenza" dei fondi strutturali 2007/2013.

5. La Regione sostiene lo sviluppo dell'edilizia abitativa e il mercato delle locazioni mediante gli interventi di cui all'articolo 4, anche promuovendo la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura.
6. L'azione regionale nelle politiche abitative è in particolare diretta:
 - a) ad incrementare e riqualificare il patrimonio di ERP per garantire soluzioni abitative ai ceti sociali più deboli;
 - b) a favorire l'ampliamento e il calmieramento del mercato delle locazioni, in particolare nei comuni ove sono presenti fenomeni di alta tensione abitativa e di mobilità per motivi di studio o lavoro;
 - c) a sostenere finanziariamente le famiglie meno abbienti che abitano in locazione in alloggi diversi da quelli di ERP, in aggiunta e coordinamento con gli interventi previsti in materia dalla legislazione statale;
 - d) a favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione, in particolare per le giovani coppie e per le cooperative;
 - e) a promuovere l'attività sperimentale nel settore;
 - f) a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori;
 - g) ad integrarsi con le politiche di riqualificazione urbana promosse o comunque realizzate dai Comuni e a concorrere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio nei centri storici,

anche non occupato, e alla riqualificazione degli alloggi erp esistenti e dei relativi ambiti urbanistici;

- h) a rispondere al fabbisogno di particolari categorie sociali.

Art. 3

L'alloggio sociale come servizio di interesse generale

1. La Regione Calabria inserisce l'alloggio sociale tra i servizi di interesse generale, definisce la casa come Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG) anche ai fini della Decisione della Commissione Europea del 25.11.2005 e riconosce all'accesso a tale servizio un ruolo portante al fine di promuovere la coesione sociale e territoriale. Essa riconosce altresì e rispetta il diritto all'assistenza abitativa, volto a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti.
2. Ai fini di cui al comma 1 del presente articolo e del comma 2 dell'art. 2 agisce nell'ambito dell'edilizia sociale regolamentando:
 - a) lo statuto e le competenze dei soggetti pubblici delegati alla costruzione e gestione del patrimonio;
 - b) le regole per l'accesso;
 - c) i canoni;
 - d) le modalità di attribuzione delle risorse.

Art. 4

Definizioni relative agli interventi regionali nell'edilizia residenziale pubblica

1. Per i fini di cui agli art. 2 e 3 la Regione promuove i seguenti interventi:
 - a) edilizia sovvenzionata;
 - b) edilizia agevolata;
 - c) edilizia convenzionata;
 - d) programmi urbani complessi;
 - e) altre azioni volte allo sviluppo dell'edilizia abitativa e sociale, tra cui quelle di sostegno alle iniziative, nonché quelle di aiuto alle fasce deboli nell'ambito dell'edilizia residenziale



pubblica per l'acquisto della prima casa, la locazione delle abitazioni e il recupero delle morosità pregresse.

in relazione all'adeguamento dell'offerta abitativa le azioni riguardano l'incremento o la riqualificazione del patrimonio avente destinazione residenziale o destinazione funzionale alla residenza.

2. Per edilizia sovvenzionata si intendono gli interventi posti in essere a totale carico di risorse pubbliche, anche cofinanziate da programmi comunitari o da risorse private, a tal fine destinate e programmate. Essi sono diretti alla costruzione, acquisto recupero di immobili per le tipologie di cui all'art. 21 da destinare alla locazione, all'acquisto della prima casa o alla fruizione della generalità dei cittadini.
3. Per edilizia agevolata si intendono gli interventi posti in essere con contributi in conto interessi o in conto capitale e con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da programmi comunitari o di altri organismi o enti pubblici. Essi sono diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni e loro pertinenze o connessioni, da destinare all'assegnazione o locazione della generalità dei cittadini.
4. Per edilizia convenzionata si intendono gli interventi posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da programmi comunitari o di altri organismi o enti pubblici, e per i quali apposite convenzioni con i Comuni determinano il prezzo di cessione o assegnazione e i canoni di locazione. Essi sono diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni e loro pertinenze o connessioni, da destinare alla vendita, all'assegnazione o locazione della generalità dei cittadini.
5. Per programmi urbani complessi si intendono i programmi, previsti dalla legislazione statale o regionale o dalle iniziative comunitarie e caratterizzati da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana, costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, recupero o adeguamento di urbanizzazioni primarie e secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti ed alla infrastrutturazione di quartieri degradati, posti in essere con la partecipazione obbligatoria di soggetti e risorse private. Rientrano in tali interventi le iniziative di trasformazione urbana, i Programmi Integrati, i Programmi di Recupero Urbano, i Contratti di Quartiere, i Programmi Innovativi in Ambito Urbano previsti dalla legislazione statale, nonché le iniziative e programmi destinati alle politiche urbane dalla programmazione comunitaria dei fondi strutturali.
6. Per azioni di sostegno si intendono i contributi e le agevolazioni, anche sotto forma di accesso a mutui convenzionati con istituti di credito, previste a favore di soggetti meno abbienti, volte a ridurre la spesa sostenuta dai beneficiari per le finalità di cui al comma 1, lettera e).
7. Per sostegno alla locazione si intendono i contributi e le agevolazioni previste a favore di soggetti meno abbienti, volte a ridurre la spesa sostenuta dai beneficiari per il canone di locazione. Il sostegno alle locazioni si attua anche attraverso l'erogazione di finanziamenti o contributi a favore di soggetti pubblici o privati che mettono a disposizione alloggi a tale fine.
8. Per destinazioni residenziali si intendono sia quelle abitative tradizionali, sia quelle finalizzate a ridurre le condizioni di disagio dei soggetti di cui al comma 4 dell'art. 23, ivi comprese case protette, alloggi per anziani o per studenti, case famiglia, case albergo e simili.
9. Per destinazione funzionale alla residenza si intende quella relativa:
 - a) alle attrezzature residenziali: quelle fruibili da tutti gli utenti degli organismi abitativi o dei



complessi insediativi/quartieri e destinate a servizi di uso collettivo direttamente connessi con le attività residenziali (dibattiti, tempo libero, socializzazione, attività di quartiere, interventi sociali a livello di complesso insediativo, processi di partecipazione, riunioni, assistenza e simili);

- b) alle attrezzature extraresidenziali: quelle relative ad attività non residenziali, pubbliche o private, finalizzate all'inclusione sociale di quartieri emarginati ed all'integrazione fisica e/o funzionale con il tessuto urbano (servizi o infrastrutture di livello intermedio tra quello di quartiere e di città, manifestazioni culturali, lettura, proiezione, interventi sociali a livello locale, attività commerciali, artigianali o direzionali e in genere tutte le attività capaci di avvicinare il quartiere alla città e/o di attrarre la città nel quartiere).

Le destinazioni non residenziali possono essere realizzate sia all'interno degli organismi abitativi o dei complessi insediativi, sia all'esterno, su aree o immobili ad essi connessi o funzionali.

10. Ai fini della presente legge, per opere connesse alla residenza si intendono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria destinate ad incrementare la dotazione di infrastrutture e servizi dei quartieri, in particolare di edilizia residenziale pubblica, nei quali la loro carenza contribuisce a determinare le condizioni di degrado funzionale e di disagio sociale ed abitativo. Le opere connesse alla residenza sono finalizzate al miglioramento qualitativo e funzionale dell'offerta abitativa ed alla riduzione dell'emarginazione e dell'esclusione sociale di quei quartieri, attraverso l'integrazione delle funzioni strettamente abitative con quelle più propriamente urbane.
1. Ai fini di cui al comma 1, le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per la realizzazione o l'acquisto di alloggi per

il trasferimento temporaneo degli abitanti degli immobili da recuperare, ovvero per la mobilità dell'utenza nell'ambito di programmi urbani complessi.

12. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica sono attuati dai soggetti di cui al Titolo II, capo II.

Art. 5

Comitato regionale per le politiche abitative

1. E' istituito presso l'Assessorato regionale ai lavori pubblici il Comitato per le politiche abitative della Regione Calabria (CPA).
2. Il Comitato e' organo consultivo dell'Amministrazione regionale sui problemi di legislazione e programmazione per gli interventi in materia di edilizia residenziale pubblica.
3. Il Comitato è costituito con decreto del Presidente della Giunta Regionale, assicurando la partecipazione delle categorie e degli enti territoriali interessati, e dura in carica cinque anni. Con il medesimo decreto sono disciplinate le modalità di funzionamento del Comitato. Il decreto è assoggettato al parere della Commissione consiliare competente con le modalità di cui all'art. 9, commi 3 e 4.



Capo II

Coordinamento delle informazioni

Art. 6

Osservatorio regionale della condizione abitativa

1. E' istituito l'Osservatorio regionale del sistema abitativo, che provvede alla acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio ai fini dell'elaborazione delle politiche abitative e del monitoraggio della loro efficacia. L'Osservatorio regionale si raccorda con l'Osservatorio di cui all'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), nonché con le strutture provinciali preposte al rilevamento dei fabbisogni. In particolare l'Osservatorio integra, rielaborandoli su base provinciale e regionale, i dati e le informazioni che attengono:
 - a) ai flussi informativi provinciali sui fabbisogni abitativi;
 - b) all'intervento pubblico nel settore abitativo;
 - c) alle rilevazioni congiunturali e strutturali sugli scenari abitativi;
 - d) alla verifica ed al monitoraggio dell'attuazione dei programmi, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;
 - e) alle iniziative di ricerca e sperimentazione di cui all'art. 22;
 - f) alle modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
2. La Giunta regionale assicura l'accertamento dei fabbisogni abitativi attraverso il coordinamento delle attività delle Province, di cui all'art. 10.
3. I Comuni forniscono alle Province i dati sul fabbisogno di alloggi nel breve e medio termine e sulla disponibilità di aree o immobili su cui localizzare gli interventi.
4. I Comuni e le ARES forniscono all'Osservatorio i dati sul patrimonio di erp rispettivamente gestito.
5. La Regione, d'intesa con le Province, specifica metodi di rilevazione e standard tecnici omogenei, per la costituzione del sistema. Previa stipula di un apposito protocollo, tutti i soggetti pubblici o privati che siano detentori di informazioni possono contribuire all'attività dell'Osservatorio, avendo garantiti l'accesso e la possibilità di utilizzo delle informazioni raccolte. Per lo svolgimento dei compiti dell'Osservatorio la Regione può avvalersi dell'attività di soggetti pubblici e privati, mediante la stipula di apposite convenzioni.
6. La Regione e le Province si avvalgono dei dati e delle informazioni forniti dall'Osservatorio per la formazione del piano e dei programmi di rispettiva competenza.
7. La Giunta regionale, sentita la Conferenza Regione - Province, disciplina il funzionamento dell'Osservatorio e assicura la partecipazione delle categorie economiche e sociali interessate e degli enti locali per l'analisi delle informazioni.
8. Il trattamento e la comunicazione dei dati necessari per il funzionamento dell'Osservatorio da parte di soggetti pubblici rientra nelle finalità istituzionali degli stessi ed è considerato di rilevante interesse pubblico, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

Art. 7

Informazioni sull'intervento pubblico e sull'utenza

1. Al fine di disporre dei necessari elementi di informazione sull'intervento pubblico nel settore edilizio e sull'utilizzo del patrimonio pubblico in locazione permanente, le Province, i Comuni e le ARES forniscono alla Regione i dati riguardanti in particolare:

- a) il censimento del patrimonio residenziale di proprietà degli enti pubblici realizzato in tutto o in parte con fondi pubblici;



- b) l'anagrafe degli assegnatari in locazione degli immobili di cui alla lettera a) e di quelli a riscatto o in proprietà realizzati con contributi pubblici;
- c) le domande di assegnazione di alloggi pubblici in locazione permanente;
- d) i beneficiari dei contributi del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione e delle altre forme di sostegno di cui agli art. 23 e 24;
- e) l'anagrafe dei beneficiari di contributi economici pubblici e di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica, per costruire, risanare o acquistare la propria abitazione.

2. La Giunta regionale stabilisce le modalità per la comunicazione dei dati da parte delle Province, dei Comuni e delle ARES anche tramite procedure informatizzate.

3. Gli Enti locali ed i soggetti cui e' affidata la gestione del patrimonio sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui al comma 1 alla Regione, la quale provvede alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio di cui all'art. 6. L'aver adempiuto a tale obbligo costituisce requisito per l'ammissione ai contributi regionali.

4. Il trattamento e la comunicazione dei dati necessari per il funzionamento dell'Osservatorio da parte di soggetti pubblici rientra nelle finalità istituzionali degli stessi ed è considerato di rilevante interesse pubblico, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).



TITOLO II I SOGGETTI DELLE POLITICHE ABITATIVE

Capo I I soggetti istituzionali

Art. 8

Funzioni della Regione

1. Alla Regione sono riservate le funzioni amministrative stabilite dall'art. 64 della legge regionale 12 agosto 2002 n. 34.
2. La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi per le politiche abitative nonché quelle di indirizzo e coordinamento delle funzioni conferite alle Province ed ai Comuni dalla L. R. 34/2002 e dalla presente legge.
3. Ai fini di cui al comma 2, la Regione:
 - a) Determina le linee d'intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
 - b) Indica e quantifica le risorse finanziarie;
 - c) Fissa i criteri generali per la ripartizione delle risorse tra i settori d'intervento;
 - d) Determina i criteri per la ripartizione delle risorse tra le Province;
 - e) Determina tassi e limiti di reddito per l'edilizia agevolata;
 - f) Determina i criteri per le assegnazioni ed i canoni;
 - g) Delibera la partecipazione della Regione ad eventuali Società di Trasformazione Urbana ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 267/2000;
 - h) Ripartisce i fondi tra le Province;
 - i) Coordina l'anagrafe dell'utenza e le iniziative di sperimentazione;
 - j) Fissa le quote di risorse per anagrafe dell'utenza e sperimentazione, riserva i finanziamenti per pubbliche calamità e per eventuali altre necessità d'intervento;
 - k) Approva i piani e i programmi regionali di erp e ne disciplina l'attuazione da parte delle Province;
 - l) Indica i criteri per la scelta dei soggetti attuatori e fissa le quote di risorse da destinare alle varie

categorie di soggetti nei piani e programmi approvati;

- m) Determina per gli interventi di erp i parametri e gli elementi di superfici e di costo, anche in relazione al miglioramento della qualità abitativa, e stabilisce i massimali di costo e le relative modalità di determinazione e di attuazione ai fini dell'emanazione dei decreti di cui al comma 4, lett c);
- n) Determina le modalità di erogazione dei fondi;
- o) Verifica l'attuazione dei piani e programmi regionali;
- p) Elabora, sulla scorta dei rilevamenti provinciali e dell'attività dell'Osservatorio, i dati sulla determinazione del fabbisogno abitativo;
- q) determina la quota dei canoni da versare al fondo per l'edilizia abitativa, di cui all'art. 27, comma 2, lett. f).

Le predette funzioni sono esercitate dalla Giunta regionale, sentito il parere del Consiglio Regionale.

4. La Giunta regionale provvede altresì:
 - a) alla predisposizione e l'approvazione del programma regionale per le politiche abitative e dei conseguenti provvedimenti attuativi, ai sensi del Capo I del Titolo III;
 - b) al concorso, con le competenti amministrazioni dello Stato e con gli Enti locali interessati, nella formazione e finanziamento dei programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse comunitario e statale e dei programmi urbani complessi;
 - c) alla determinazione, con appositi decreti, dei limiti di costo e dei requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi, nonché alla verifica dell'attuazione dei programmi e dell'utilizzo delle risorse finanziarie;
 - d) alla promozione ed al coordinamento delle iniziative di ricerca e sperimentazione, in



particolare quelle nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;

- e) alla determinazione dei requisiti economico finanziari e di qualificazione tecnica ed organizzativa degli operatori fruitori di contributi pubblici e la definizione delle modalità di accertamento e di verifica della permanenza degli stessi.

Art. 9

Funzioni di alta amministrazione

1. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, sentito il parere della commissione consiliare competente, adotta i seguenti atti:
 - a) lo schema di convenzione per le abitazioni in locazione permanente e a termine, e gli elementi essenziali del relativo contratto di locazione;
 - b) la definizione e l'aggiornamento dei requisiti per conseguire l'assegnazione degli alloggi di erp;
 - c) i criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di erp e i massimali dei costi di gestione degli stessi, con riferimento ai capitolati prestazionali dei servizi forniti;
 - d) il decreto sui massimali di costo di cui all'art. 8 comma 3 lett. m);
 - e) i criteri per la determinazione del canone di locazione o di godimento e del prezzo di cessione degli alloggi oggetto di convenzione a norma dell'art. 107.
2. La Giunta regionale predisporre gli atti di cui al comma 1 previo parere della Conferenza Regione-Autonomie locali e previo confronto con le organizzazioni sindacali. Gli atti sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione.
3. Con regolamenti, approvati dalla Giunta sentito il parere della Commissione consiliare competente, reso entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della relativa richiesta, sono disciplinati:
 - a) i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni;
 - b) i criteri e le modalità per la definizione del patrimonio immobiliare dell'edilizia sovvenzionata e per il funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa;
 - c) i criteri e le modalità di finanziamento e realizzazione dei programmi di sperimentazione edilizia di cui all'art. 22;
 - d) le modalità di alienazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata e i criteri di determinazione del relativo prezzo;
 - e) lo schema-tipo delle convenzioni per l'edilizia convenzionata;
 - f) i requisiti degli operatori e dei beneficiari;
 - g) le azioni e misure per le quali la presente legge stabilisce l'adozione.
4. Decorso il termine previsto dal comma 2 i regolamenti sono emanati anche in mancanza di parere.

Art. 10

Funzioni delle Province

1. Alle Province sono riservate le funzioni amministrative stabilite dall'art. 65 della legge regionale 12 agosto 2002 n. 34.
2. Compete alle Province provvedere, anche attraverso l'Osservatorio di cui all'art. 6 e/o avvalendosi delle ARES, alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello comunale e alla conseguente individuazione dei Comuni o degli ambiti sovracomunali nei quali localizzare in via prioritaria gli interventi per le politiche abitative, sentito il Tavolo di concertazione di cui al comma 4.
3. Nell'individuazione delle priorità la Provincia valuta la coerenza della previsione dei nuovi interventi con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriali e la loro compatibilità con i sistemi



ambientale, insediativo, della mobilità, infrastrutturale, sociale ed economico.

4. Al fine di promuovere l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative a livello locale, ivi comprese le modalità di gestione del patrimonio pubblico, la Provincia istituisce un Tavolo di concertazione con i Comuni e con le ARES del proprio territorio. Nell'individuare le modalità di funzionamento del Tavolo di concertazione, la Provincia definisce la partecipazione delle parti sociali, sviluppando l'articolazione del confronto anche per specifiche materie e competenze.
5. Il Tavolo di concertazione provvede, in particolare ad esprimere il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative, di cui al comma 2.
6. Per lo svolgimento delle loro funzioni, le Province, sulla base della disciplina e degli indirizzi regionali:
 - a) elaborano i dati per la determinazione del fabbisogno abitativo territoriale;
 - b) elaborano l'anagrafe provinciale dell'utenza, anche avvalendosi delle ARES;
 - c) formano i piani e programmi provinciali da sottoporre al coordinamento ed approvazione regionale;
 - d) ripartiscono gli interventi per ambiti comunali;
 - e) individuano i soggetti attuatori in conformità ai criteri ed indirizzi regionali;
 - f) esercitano la vigilanza sulle cooperative edilizie;
 - g) provvedono alla concessione dei contributi relativi agli interventi di recupero nei centri storici previsti dalla programmazione regionale e per i quali sono stati individuati i Comuni quali soggetti attuatori;
 - h) redigono una relazione annuale sull'attuazione dei programmi.

*Art. 11
Funzioni dei Comuni*

1. Ai Comuni sono riservate le funzioni amministrative stabilite dall'art. 66 della legge regionale 12 agosto 2002 n. 34.
2. Spettano ai Comuni, che le esercitano preferibilmente in forma associata, le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione di quelli per i quali sono individuati quali soggetti attuatori. A tale scopo i Comuni provvedono, in particolare:
 - a) alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli;
 - b) alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali;
 - c) alla localizzazione degli interventi sul territorio comunale;
 - d) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
 - e) alla costituzione di agenzie per la locazione ovvero allo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione.



Capo II I soggetti dell'intervento

Art. 12

I soggetti dell'intervento

1. I soggetti incaricati dell'attuazione dei programmi e della realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica possono essere pubblici, privati o congiuntamente pubblico - privati.
2. Per contenere ed integrare l'investimento pubblico mediante l'apporto di risorse aggiuntive private, gli interventi di erp possono incentivare la partecipazione di soggetti privati in relazione alle diverse tipologie d'intervento di cui all'art. 21.
3. Nei programmi urbani complessi è obbligatoria la presenza di soggetti privati, che partecipano all'intervento con propri investimenti per la realizzazione di interventi privati funzionali agli obiettivi del programma e con l'apporto di risorse aggiuntive per la realizzazione di opere o di fini pubblici.

Art. 13

I soggetti pubblici: i Comuni

1. I Comuni possono essere individuati come soggetti attuatori di interventi pubblici nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, a totale carico dei fondi pubblici o con il concorso di risorse private. In particolare, i Comuni effettuano interventi, loro attribuiti, di:
 - a) recupero ai sensi dell'art. 11 della legge 17/02/1992 n. 179, come sostituito dall'art. 1, l. 30 aprile 1999, n. 136, secondo la tipologia di cui all'art. 21, c.1, lett. e);
 - b) manutenzione e recupero edilizio del patrimonio abitativo di proprietà;
 - c) realizzazione di alloggi parcheggio, ove necessario per l'attuazione di interventi di recupero edilizio od urbano;

d) realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito degli interventi di cui alla lettera a);

e) programmi urbani complessi, attraverso la promozione, la formazione, la partecipazione a confronti pubblici concorrenziali e la realizzazione di interventi pubblici, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in essi programmi finanziati

2. La realizzazione di tali interventi può essere compresa nell'oggetto dell'attività di Società di Trasformazione Urbana, promosse dai Comuni ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 267/2000.

Art. 14

I soggetti pubblici: le ARES

1. Le ARES possono essere individuate come soggetti attuatori di interventi pubblici nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, a totale carico dei fondi pubblici o con il concorso di risorse private, e nell'ambito dell'edilizia agevolata e convenzionata. In tale qualità effettuano gli interventi compresi nelle tipologie di cui all'art. 21, loro attribuiti.
2. Le ARES, in qualità di soggetti pubblici, operano nell'ambito delle iniziative ed azioni previste dall'art. 21, comma 1 e dall'art. 46, comma 1.
3. Le ARES operano inoltre in qualità di Aziende Territoriali, secondo quanto previsto nello stesso art. 46:
 - a) in funzione di agenzie tecniche di enti locali ed operatori con attività di consulenza ed assistenza tecnica, studio, ricerca e sperimentazione;
 - b) con interventi diretti a fini calmieratori sul mercato;
 - c) con interventi finalizzati alla redditività del patrimonio pubblico in gestione e/o delle operazioni e dei programmi sul territorio.
4. La realizzazione degli interventi può essere compresa nell'oggetto dell'attività di Società di



Trasformazione Urbana, promosse dai Comuni ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 267/2000.

Art. 15

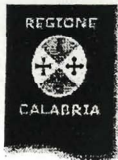
I soggetti privati

1. I soggetti privati che operano nell'ambito di interventi di erp sono:
 - a) imprese di costruzione e loro consorzi;
 - b) cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi;
 - c) cooperative di abitazione e loro consorzi;
 - d) cooperative di produzione e lavoro e imprese consorziate ovvero riunite in associazione;
 - e) altri soggetti economici e sociali ed investitori istituzionali.
2. I soggetti di cui alle lettere da a) a d) del comma 1 possono operare in regime di edilizia agevolata e/o convenzionata per tutti gli interventi previsti nell'art. 7, esclusi quelli di edilizia sovvenzionata.
3. I soggetti di cui alla lettera e) del comma 1 possono operare in regime di edilizia convenzionata o libera, anche con interventi non edilizi, nell'ambito di programmi urbani complessi.
4. Nell'ambito di programmi urbani complessi sono ammesse proposte e/o interventi di più soggetti di cui ai commi precedenti, i quali ai fini della partecipazione alla realizzazione dei programmi debbono fornire idonee garanzie sul piano economico, tecnico e gestionale. Analoghe garanzie debbono fornire i soggetti privati che fruiscono delle misure previste per le iniziative di cui all'art. 23, comma 5.
2. I programmi urbani complessi si fondano su una stretta concertazione tra i soggetti istituzionali, i soggetti attuatori pubblici ed i soggetti privati che intervengono con apporti di risorse.
3. Il partenariato si svolge nel pieno rispetto delle rispettive competenze istituzionali, giuridiche e finanziarie.
4. Il partenariato riguarda la preparazione, il finanziamento, la sorveglianza e la valutazione degli interventi, in particolare quelli attinenti i programmi urbani complessi. La Regione assicura che tutte le parti vengano coinvolte nelle varie fasi della programmazione, preparazione, avvio e realizzazione, tenuto conto dei termini stabiliti per ciascuna fase.
5. Tutti i soggetti operatori coinvolti nel partenariato collaborano con la Regione per assicurare un utilizzo dei fondi di cui all'art. 27 conforme ai principi di sana gestione finanziaria.
6. La Regione promuove forme, anche sperimentali, di partecipazione collettiva ai processi decisionali e programmatici.

Art. 16

Il partenariato pubblico - privati

1. La Regione promuove la cooperazione tra soggetti attuatori e l'apporto di risorse private per la realizzazione di interventi pubblici, in particolare nell'ambito di programmi urbani complessi.



TITOLO III LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI PER LE POLITICHE ABITATIVE ED URBANE

Capo I La programmazione regionale

Art. 17

Finalità della programmazione degli interventi

1. Al fine di procedere alla migliore allocazione delle risorse disponibili, di programmare le azioni in una prospettiva temporale adeguata e di soddisfare tempestivamente le situazioni di bisogno che richiedono interventi mirati, la Regione raccoglie e gestisce i dati sulla domanda e l'offerta abitativa.
2. La programmazione regionale è diretta a perseguire gli obiettivi di cui all'art. 2, disciplinando in particolare gli interventi di erp e le altre azioni di politiche abitative di cui al Titolo I diretti:
 - a) a promuovere la coesione sociale e l'incremento occupazionale;
 - b) a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la qualificazione del patrimonio di alloggi di erp;
 - c) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato;
 - d) ad assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione;
 - e) a favorire gli interventi di manutenzione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - f) a favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di interesse pubblico;
 - g) a realizzare, completare o adeguare le dotazioni territoriali, ivi comprese le urbanizzazioni primarie e secondarie e gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale;

- h) a promuovere forme di sperimentazione finalizzate in particolare alla sostenibilità ambientale, alle politiche energetiche ed all'uso di tecniche di bioedilizia;
 - i) a realizzare programmi di riqualificazione urbana, di recupero dei centri storici e di riqualificazione degli alloggi erp esistenti e dei relativi ambiti urbanistici;
 - j) ad attuare politiche urbane ed iniziative comunitarie finalizzate all'inclusione sociale ed alla riqualificazione delle città.
3. La programmazione regionale promuove in particolare la riqualificazione urbana attraverso lo sviluppo dei programmi urbani complessi e la promozione di forme innovative d'intervento.

Art. 18

Piano regionale

1. Il Piano Regionale di edilizia residenziale, di validità triennale, detta gli indirizzi di politica abitativa e i criteri per il raggiungimento delle finalità previste dalla presente legge.
2. Il Piano stabilisce gli obiettivi generali nel triennio e indica gli interventi in cui si articola la politica abitativa regionale, come disciplinati dalla presente legge, in relazione alle disponibilità delle risorse finanziarie.
3. Il Piano è approvato dalla Giunta Regionale sentito il parere del Consiglio.
4. Sulla base del Piano approvato, ed in relazione alle finalità di cui all'art. 17 ed alle conseguenti strategie individuate, la Giunta Regionale adotta la programmazione di attuazione, provvedendo a:
 - a) ripartire i finanziamenti tra le Province;
 - b) stabilire i criteri per l'individuazione dei soggetti attuatori nel programma di attuazione provinciale di cui all'art. 19, comma 1;
 - c) stabilire le quote minime dei finanziamenti da destinare a ciascuna categoria di soggetti



attuatori nel programma di attuazione provinciale di cui all'art. 19, comma 1;

- d) indicare le categorie destinatarie degli specifici interventi e le modalità di individuazione dei destinatari dei benefici di cui alla presente legge;
- e) indicare i requisiti generali di ammissibilità al finanziamento degli interventi e i requisiti che devono essere posseduti dagli operatori;
- f) riservare la quota di risorse per l'anagrafe dell'utenza e gli interventi di carattere sperimentale di cui all'art. 8 lett. j) comma 3;
- g) riservare le altre quote di risorse previste dalla presente legge, in particolare quelle di cui all'art. 27, commi 8, 9 e 10;
- h) stabilire i termini di attuazione degli interventi e concedere l'eventuale proroga degli stessi per non più di una volta, salvi i casi di forza maggiore;
- i) stabilire l'entità della partecipazione finanziaria regionale alla realizzazione dei programmi di riqualificazione urbana;
- j) stabilire l'ammontare dei contributi per gli alloggi in locazione o per la prima abitazione e per le parti comuni dei fabbricati, anche in funzione della durata della locazione, della tipologia edilizia, della qualità ed ecosostenibilità dell'intervento;
- k) stabilire le modalità di attribuzione delle risorse finanziarie agli operatori, pubblici e privati, nonché ai singoli cittadini beneficiari dei contributi pubblici.

Art. 19

Programmi provinciali

1. Entro centottanta giorni dall'adozione del piano regionale di cui all'art. 18, comma 4, sulla base dei criteri ivi stabiliti, le Province approvano il programma di attuazione degli interventi contenente la destinazione dei finanziamenti per ambito

comunale, l'individuazione dei soggetti pubblici attuatori degli interventi di edilizia sovvenzionata e l'individuazione degli interventi di riqualificazione urbana.

2. La localizzazione degli interventi tiene conto dei fabbisogni rilevati, della necessità di riequilibrio territoriale a favore delle aree interne e della qualità delle proposte attuative dei Comuni.
3. I programmi approvati dalle Province sono trasmessi al Segretariato del Comitato Regionale per le politiche abitative, di cui all'art. 5, e pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria.
4. Nell'ambito del programma di cui al comma 1, i Comuni, entro 60 giorni dalla pubblicazione del programma provinciale localizzano gli interventi sul proprio territorio.

Art. 20

Concertazione e partecipazione

1. La Regione, gli enti locali e le ARES, nell'esercizio delle funzioni previste dalla presente legge, assicurano adeguate forme di partecipazione e concertazione nel procedimento di formazione degli atti di rispettiva competenza con le organizzazioni maggiormente rappresentative a livello locale delle categorie degli operatori pubblici e privati e delle parti sociali.
2. Gli obiettivi della presente legge sono perseguiti nel quadro di una stretta cooperazione tra i soggetti pubblici ed istituzionali di cui al titolo II. I soggetti istituzionali, ai fini della programmazione, organizzano, se del caso e conformemente alle prassi e alle norme vigenti, un partenariato con autorità e organismi quali:
 - a) le autorità locali, cittadine e le altre autorità pubbliche competenti;
 - b) le parti economiche e sociali e le loro associazioni di categoria;



- c) ogni altro organismo appropriato in rappresentanza della società civile, partners ambientali, organizzazioni non governative, ed organismi di promozione della parità tra uomini e donne e dei diritti delle persone svantaggiate.
3. La Regione incoraggia e sostiene i partenariati pubblico - privati (PPP) quale modo efficace di coinvolgere negli investimenti il settore e le risorse privati, anche ai fini dell'art. 16. Tale coinvolgimento, da attuarsi secondo le procedure previste dalla legge, deve produrre uno o più dei seguenti vantaggi:
- a) miglioramento qualitativo della progettazione, esecuzione e gestione degli interventi;
 - b) il settore pubblico può avvalersi delle diverse competenze del settore privato per fornire un servizio più efficace e meno costoso;
 - c) il settore privato si assume una serie di rischi che nel normale sistema sarebbero sostenuti dal settore pubblico.

Capo II Interventi per l'edilizia abitativa

Art. 21

Tipologie d'interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Le tipologie d'intervento di erp sono finalizzate all'attuazione delle politiche abitative delineate negli articoli precedenti e possono riguardare, con le modalità stabilite dalla legislazione statale o regionale e dalla programmazione regionale:
- a) **realizzazione del servizio di interesse generale** relativo all'accesso all'alloggio sociale, attraverso la nuova costruzione, il recupero o l'acquisto di abitazioni in regime di edilizia sovvenzionata, destinate alla locazione a favore delle fasce meno abbienti;
 - b) completamento di programmi di erp non portati a compimento o resi inefficaci da sopravvenute condizioni di inagibilità totale o parziale;
 - c) costruzione, in regime di edilizia sovvenzionata, agevolata o convenzionata, di nuove abitazioni da assegnare in locazione o in proprietà, anche a fini calmieratori del mercato, o di alloggi a proprietà differita;
 - d) interventi di edilizia a destinazione residenziale o funzionale alla residenza nell'ambito di programmi urbani complessi;
 - e) interventi di recupero, di cui alle lettere b), c), d) ed e) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70 per cento della superficie utile complessiva di progetto o di immobili non residenziali funzionali alla residenza. Le disponibilità destinate ai predetti interventi di recupero sono altresì utilizzate, ove occorra, per l'acquisizione degli immobili da recuperare e per l'adeguamento delle relative urbanizzazioni;



- f) costruzione di nuove abitazioni destinate ad occupanti di abitazioni improprie o provvisorie a seguito di pubbliche calamità;
 - g) interventi da destinare a problemi abitativi di particolari categorie di utenti, tra cui i soggetti di cui al comma 4 dell'art. 23;
 - h) realizzazione di alloggi collettivi o rispondenti a particolari esigenze quali case famiglia, case per anziani, case per studenti;
 - i) promozione, formazione e realizzazione di programmi urbani complessi;
 - j) iniziative cofinanziate nell'ambito dell'obiettivo "Convergenza" dai fondi strutturali comunitari 2007/2013 e dirette alla riduzione dell'emarginazione sociale e del disagio abitativo.
2. Per l'attuazione degli interventi di erp i soggetti istituzionali ed i soggetti operatori di cui al titolo II si avvalgono, in particolare negli interventi complessi, anche di tutte le forme innovative d'intervento previste dalla legislazione regionale, statale o comunitaria, ivi comprese le Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e le modalità di acquisizione delle risorse, di cofinanziamento e di partenariato pubblico privato previste dalla legislazione vigente.

*Art. 22
Sperimentazione*

1. La Regione prevede il finanziamento di programmi di carattere sperimentale volti a promuovere l'uso di tecnologie innovative per il miglioramento della fruibilità degli immobili e della qualità abitativa, nonché per il contenimento dei consumi delle risorse non rinnovabili.
2. Il finanziamento di cui al comma 1 può essere destinato dalla Giunta regionale ad attività di studio e ricerca finalizzata alla predisposizione dei programmi di sperimentazione.

3. Le iniziative di sperimentazione sono prioritariamente indirizzate alla qualificazione del processo e del prodotto, alla qualità ecosistemica, al sistema sicurezza ed al risparmio energetico, e concernono anche lo studio e la definizione di strumenti di indirizzo e di controllo della qualità. Gli obiettivi sono perseguiti in relazione agli interventi regionali nel recupero edilizio, nella nuova edificazione, nel recupero dei centri storici e nei programmi di riqualificazione e di trasformazione urbana. I risultati attesi, anche per gli interventi edilizi, debbono essere generalizzabili per contesti simili e specificamente rivolti alla scala urbana. Le iniziative possono essere finalizzate all'attività programmatica della Regione e riguardare specifiche attività di ricerca e sperimentazione diretta o di anagrafe del patrimonio e dell'utenza, attraverso la rilevazione e sistemazione dei dati volta all'acquisizione sistematica di ogni elemento di conoscenza sia del patrimonio abitativo sia della qualità abitativa della residenza e del tessuto urbano.

4. La Giunta regionale determina i criteri e le modalità di utilizzo del finanziamento e di approvazione dei programmi di cui al comma 1.

*Art. 23
Individuazione di particolari misure di sostegno*

1. La Regione disciplina particolari misure di sostegno attraverso appositi regolamenti da emanarsi ai sensi dell'art. 9, comma 3, sentito il parere della Commissione Consiliare competente reso entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Decorso tale termine i regolamenti sono emanati anche in mancanza di parere.
2. Gli stessi regolamenti disciplinano il sostegno alla locazione, di cui al comma 7 dell'art. 4.
3. Le misure di cui al comma 1 attengono al sostegno:
- a) per l'accesso all'abitazione;
 - b) per iniziative rispondenti alle finalità della presente legge.



4. Le misure di cui al comma 3, lett. a), sono alternative all'assegnazione nell'ambito di interventi di erp ed attengono al sostegno per l'accesso all'abitazione da parte di soggetti in condizioni di debolezza sociale o con difficoltà economiche per l'accesso sul libero mercato, tra cui:

- a) anziani;
- b) giovani coppie, con o senza prole, soggetti singoli con minori a carico;
- c) disabili;
- d) famiglie in stato di bisogno o monoreddito o numerose o con anziani a carico;
- e) soggetti destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto o di provvedimenti di rilascio emessi da enti pubblici o da organizzazioni assistenziali;
- f) emigrati;
- g) studenti.

5. Le misure di cui al comma 3, lett. b), possono riguardare il sostegno per le iniziative rispondenti alle finalità della presente legge e rivolte a:

- a) ristrutturazione e rivitalizzazione dei centri storici;
- b) recupero, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei quartieri degradati, anche nell'ambito di operazioni di trasformazione urbana o di programmi urbani complessi;
- c) ristrutturazione dei borghi e degli edifici rurali con i caratteri distintivi dell'architettura tradizionale a caratterizzazione territoriale;
- d) ripopolamento delle zone rurali e montane;
- e) interventi per l'adeguamento a standard tecnologici, di servizi, di sicurezza od energetici;
- f) realizzazione di interventi destinati a ridurre il disagio abitativo e l'emarginazione sociale, anche con riferimento ai soggetti di cui al comma 2;

g) risanamento di porzioni di territorio regionale caratterizzate da particolari situazioni di disagio sociale e/o abitativo.

Art. 24

Azioni regionali di sviluppo

1. Le misure di sostegno alle iniziative di cui all'art. 23, comma 5, sono attuate:

- a) per gli interventi di cui alle lettere a), b) e c), attraverso il riconoscimento di incrementi delle provvidenze pubbliche e attraverso il finanziamento di specifici programmi costruttivi, orientati al recupero del patrimonio edilizio privato e/o al riuso di quello sottoutilizzato nelle aree di maggior degrado;
- b) per gli interventi di cui alla lettera d), attraverso il finanziamento di programmi di recupero, di riutilizzazione, di costruzione e di acquisto del patrimonio edilizio;
- c) Per gli interventi di cui alla lettera e), attraverso contributi riservati all'edilizia residenziale pubblica ed all'edilizia privata;
- d) Per gli interventi di cui alle lettere f) e g), attraverso appositi programmi costruttivi o la promozione di programmi urbani complessi, dei quali costituiscono criteri di priorità nella valutazione regionale.

2. Per tutte le misure di cui all'art. 23, comma 3, l'Amministrazione regionale e' autorizzata a concedere contributi in conto capitale, contributi in conto interessi e anticipazioni. L'Amministrazione regionale e' altresì autorizzata a concedere garanzie per favorire l'accesso alle abitazioni in locazione e l'acquisto della prima casa.

3. I contributi in conto capitale possono essere concessi fino all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni.



4. I contributi in conto interessi sono concessi in relazione a un finanziamento accordato da soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria e non possono superare l'ammontare degli interessi stessi. L'erogazione del contributo in conto interessi ha luogo direttamente nei confronti del soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria.
5. Le misure di sostegno sono previste nella programmazione regionale delle risorse.
6. Le linee d'intervento indicate al comma 1 possono essere assunte quali priorità nel soddisfacimento dei bisogni e/o per differenziare gli importi da destinare alle agevolazioni nella ri-partizione delle risorse.

Art. 25

Misure di edilizia agevolata

1. Nell'ambito dell'edilizia agevolata la Regione prevede particolari misure di sostegno:
 - a) contributi per alloggi in locazione;
 - b) sostegno all'accesso alle locazioni private;
 - c) contributi per la prima abitazione.
2. Per le misure di cui al comma 1, lett. a), la Regione prevede la concessione di contributi alle ARES ed agli operatori privati per interventi di nuova costruzione, recupero o acquisto con recupero di alloggi da destinare alla locazione e stabilisce la durata del vincolo alla locazione, comunque non inferiore a dieci anni. Gli alloggi in locazione realizzati con tali contributi sono destinati prioritariamente agli inquilini di alloggi di erp sovvenzionata nei cui confronti è stato adottato il provvedimento di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, purché in possesso dei requisiti previsti nella programmazione regionale, ed ai soggetti collocati nelle graduatorie di erp sovvenzionata.
3. Per le misure di cui al comma 1, lett. b), la Regione prevede interventi di sostegno alle locazioni private secondo le finalità e le modalità stabilite dall'articolo 11 della legge 431/1998. La Regione

può integrare le risorse statali individuando requisiti e procedure in relazione alla specificità delle problematiche socio-economiche locali. Per la valutazione della capacità economica familiare si fa riferimento ai criteri di cui al d. lgs. 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449). Le risorse finanziarie disponibili sono ripartite annualmente dalla Regione in relazione ai fabbisogni dei Comuni con meccanismo premiante per quelli che concorrono al finanziamento degli interventi.

4. Per le misure di cui al comma 1, lett.c), la Regione prevede contributi per favorire l'accesso alla prima abitazione. I contributi sono concessi:
 - a) alle ARES e ad operatori privati per la costruzione, il recupero o l'acquisto con recupero di abitazioni da cedere in proprietà immediata o differita dopo un periodo di locazione di almeno dieci anni;
 - b) ai singoli cittadini per l'acquisto o il recupero di edifici destinati alla prima abitazione;
 - c) con altre forme d'intervento eventualmente individuate dalla programmazione regionale.
5. Per gli interventi che prevedono il trasferimento immediato della proprietà, il contributo è trasferito agli acquirenti contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita. L'acquirente è tenuto a conservare la proprietà dell'alloggio e ad utilizzarlo come prima abitazione per almeno dieci anni dall'atto di acquisto, salvo espressa autorizzazione comunale per gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Tale obbligo deve essere menzionato nella convenzione di cui all'articolo 26, comma 2, e negli atti di cessione degli alloggi.

Art. 26

Disposizioni relative ai contributi di edilizia agevolata



disciplinata la concessione di garanzie per le locazioni

edilizia residenziale comunque fruente di contributi regionali e ad iniziative di ricerca studi e



1. Sono escluse dai contributi previsti dal presente capo le abitazioni di categoria catastale A1, A8 e A9.
2. Gli attuatori degli interventi di edilizia agevolata stipulano una convenzione con il Comune che provvede alla relativa trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese dei beneficiari medesimi.
3. La Giunta regionale determina, sentito il parere della Commissione consiliare competente, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, gli elementi essenziali della convenzione di cui al comma 2, tra cui:
 - a) le modalità di determinazione del canone di locazione commisurato al piano finanziario dell'intervento, all'entità dei contributi ed ai costi di gestione, che comunque non deve superare il canone determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;
 - b) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione;
 - c) i criteri per l'individuazione dei beneficiari degli alloggi, che deve essere effettuata sulla base di graduatorie o elenchi predisposti dai Comuni;
 - d) la casistica delle violazioni della convenzione, gli effetti che queste producono e le eventuali sanzioni.
- b) eventuali entrate regionali di scopo o delle economie derivanti dall'attuazione dei programmi regionali;
- c) i rientri delle anticipazioni erogate;
- d) il ricavato di eventuali mutui contratti a tal fine dall'Amministrazione regionale;
- e) quota parte dei canoni locativi percepiti, da versare al fondo ai sensi della presente legge;
- f) le risorse statali attribuite alla Regione per le politiche abitative, ivi comprese quelle finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative di categorie svantaggiate;
- g) le risorse provenienti dalle vendite immobiliari ed a tal fine deliberate dalla Giunta.
3. Le disponibilità del fondo sono destinate al finanziamento degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative, di cui all'art. 18, nonché al cofinanziamento degli eventuali programmi comunitari o nazionali di interesse del settore.
4. La Regione favorisce il raccordo della programmazione degli interventi abitativi con le politiche comunitarie e con la programmazione ed attivazione dei fondi strutturali dell'obiettivo "Convergenza", anche al fine di assicurare il perseguimento delle strategie di inclusione sociale ivi previste attraverso processi di riqualificazione urbana ed altri interventi di politiche abitative.
5. La Regione promuove il reperimento di risorse per le politiche abitative anche attraverso azioni tese a ridurre l'incidenza degli oneri gravanti sugli interventi e sul patrimonio, con conseguente destinazione di parte delle economie alle politiche abitative.
6. Per l'attuazione degli interventi previsti dalla presente legge, la Regione è autorizzata a stipulare

Art. 27

Le risorse per l'attuazione delle politiche abitative

1. Le risorse finanziarie per le politiche abitative regionali, affluiscono in apposito Fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo.
2. Al fondo affluiscono in particolare:
 - a) le risorse regionali definite con la legge annuale



Capo III Politiche urbane per l'alloggio sociale – I programmi urbani complessi

Art. 28

Le politiche urbane di edilizia residenziale pubblica

1. I programmi regionali di edilizia residenziale pubblica comprendono una precisa componente urbana. A tal fine una parte delle risorse provenienti dal fondo di cui al comma 1 dell'art. 27 è destinata allo sviluppo dell'erp quale strumento per intervenire nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, così come stabilito dall'art. 2, comma 2, lett. b). Inoltre le misure che beneficiano dei contributi regionali sono finalizzate a promuovere la coesione sociale soprattutto nella dimensione urbana.
2. Per le finalità di cui al comma 1 la Regione promuove programmi, anche sperimentali, per la riduzione del disagio abitativo ed il recupero urbano. I programmi sono volti a migliorare la qualità della vita attraverso un'impostazione integrata per affrontare l'insieme dei problemi abitativi, economici, ambientali e sociali concentrati in particolare nei centri urbani.
3. Le politiche urbane nel settore dell'erp riguardano interventi che abbinano l'edificazione di completamento ed il recupero di immobili ed infrastrutture obsolete ad iniziative economiche ed occupazionali. Gli interventi sono integrati da misure di lotta contro l'emarginazione e di miglioramento della qualità dell'ambiente.

Art. 29

I programmi urbani complessi

1. Gli obiettivi di cui all'art. 28 vengono perseguiti prioritariamente attraverso i programmi urbani complessi di cui al comma 5 dell'art. 4 (PUC). Tali programmi comprendono gli interventi di erp di cui all'art. 21 ed i programmi di recupero e riqualificazione urbana comunque denominati.

2. La Regione ritiene rilevante la centralità della riqualificazione urbana e favorisce la promozione e la partecipazione alla realizzazione di programmi ed iniziative a tal fine promossi.
3. La Regione favorisce altresì l'adozione di strumenti adeguati alla complessità dei processi di riqualificazione nonché la sperimentazione di strumenti e forme d'intervento innovativi finalizzati al governo delle trasformazioni della città, in particolare le Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 nonché forme di ingegneria finanziaria per il coinvolgimento di risorse private.
4. Il piano regionale di erp stabilisce la parte delle disponibilità finanziarie derivanti dalle risorse di cui all'art. 27 da destinare alla promozione ed alla partecipazione alla realizzazione dei programmi di cui al presente capo.
5. I programmi urbani complessi possono comprendere interventi di valorizzazione del patrimonio pubblico di cui all'art. 27, comma 7. Per gli assegnatari degli alloggi da valorizzare si applica l'art. 42, previa regolarizzazione della situazione alloggiativi.
6. Il Piano regionale può destinare risorse per incentivare forme di investimento di cui all'art. 27, comma 7, nonché per interventi tesi a creare disponibilità per il rialloggiamento.

Art. 30

Finalità dei programmi urbani complessi

I programmi di cui all'art. 29 sono rivolti, anche attraverso progetti pilota urbani (PPU), all'elaborazione e all'attuazione di specifiche strategie di rivitalizzazione socioeconomica e promuovono mutamenti significativi nelle zone urbane del territorio calabrese.

2. I PUC sono in particolare finalizzati:
 - a) al miglioramento delle dotazioni urbane, attraverso la realizzazione o l'adeguamento



delle infrastrutture, dei servizi e delle urbanizzazioni primarie e secondarie;

- b) al miglioramento dei rapporti di contiguità tra le espansioni urbane e tra esse e la città consolidata;
- c) alla riqualificazione edilizia.

3. Le strategie di rivitalizzazione urbana sono attuate con interventi che debbono prioritariamente rispettare, oltre a quelli propri delle politiche abitative, i seguenti principi e perseguire le seguenti finalità:

- a) Partecipazione dei cittadini e degli utenti alle scelte in materia di politiche abitative ed urbane, ricorrendone le condizioni, nelle forme e con le procedure previste dalla legge 241 del 07 agosto 1990 e succ. modifiche ed integrazioni nonché nelle forme previste dall'art. 20. La partecipazione può essere altresì promossa attraverso opportune forme di comunicazioni o di coinvolgimento quali il workshop, community planning e simili.
- b) Partenariato soprattutto locale, con la partecipazione, in particolare, di partners economici e sociali, di associazioni locali, di operatori nel settore dell'ambiente;
- c) Riurbanizzazione funzionale e compatibile con l'ambiente del territorio urbano, compresa la tutela e la valorizzazione di edifici e spazi aperti in zone degradate e la conservazione del patrimonio.
- d) Creazione di possibilità occupazionali sostenibili nonché offerta di servizi, tra cui quelli di assistenza alla persona.
- e) Maggiore sicurezza e prevenzione della delinquenza nonché minore spinta all'urbanizzazione delle zone in espansione.
- f) Elaborazione e attuazione di progetti e strumenti particolarmente innovativi.

- g) Incentivazione dello sviluppo e dello scambio di conoscenze a livello regionale.

Nella scelta tra le suddette priorità le strategie debbono avere un chiaro intento di riorganizzazione urbana, di gestione partecipativa e di potenziale trasferibile agli altri interventi a livello territoriale.

Art. 31

Rispetto delle politiche regionali

- 1. I programmi urbani complessi debbono raccordarsi con le normative regionali generali e di settore in materia di concorrenza, tutela dell'ambiente, pari opportunità, imprenditorialità e patti per l'occupazione, nonché con le politiche regionali di cui all'art. 2, comma 4.
- 2. I PUC debbono altresì raccordarsi con le politiche abitative in tema di riqualificazione urbana attraverso il rialloggiamento dei residenti degli immobili oggetto di ristrutturazione urbanistica. In tale caso la procedura è la stessa di cui all'art. 42.

Art. 32

La qualità abitativa ed urbana - Definizioni

- 1. I programmi urbani complessi perseguono l'integrazione della residenza nel contesto urbano, attraverso:
 - a) la nuova edificazione, residenziale e non, ad integrazione fisica e funzionale dei tessuti urbani e dei complessi esistenti, realizzando il completamento al loro interno o su aree ad essi funzionali;
 - b) interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione dei complessi esistenti, anche con rimodellazione planimetrica e volumetrica degli spazi urbani e degli edifici e riqualificazione degli spazi anche con arredo urbano;
 - c) interventi finalizzati all'adeguamento e/o alla dotazione di infrastrutture e servizi funzionali



alla residenza e di urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati alla definizione ed all'innalzamento della qualità urbana e della qualità abitativa.
3. I PUC realizzano l'innalzamento della qualità urbana prioritariamente con riferimento ai seguenti requisiti:
 - a) accessibilità alla rete primaria di traffico;
 - b) accessibilità ai servizi di uso quotidiano o frequente (scuola dell'obbligo, attrezzature commerciali "di vicinato", campi da gioco per bambini e ragazzi, attrezzature collettive, farmacie);
 - c) accessibilità ai servizi di uso saltuario (centri sanitari, attrezzature culturali sportive o di intrattenimento, attrezzature amministrative o di livello urbano).
 - d) integrazione funzionale delle attività urbane
 - e) comfort e dotazione
 - f) decoro e valori di immagine
4. I PUC realizzano l'innalzamento della qualità abitativa prioritariamente in relazione ai seguenti requisiti:
 - a) decoro e valori di immagine;
 - b) comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici;
 - c) comfort ambientale con riferimento agli aspetti termo idrometrici;
 - d) dotazione di spazi aperti degli alloggi;
 - e) condizioni di flessibilità d'uso degli alloggi;
 - f) condizioni di sicurezza degli alloggi e delle pertinenze (antinfurti, antintrusione, ecc.).

Capo IV

Le politiche abitative ed il recupero dei centri storici

Art. 33

Le politiche abitative per il recupero dei centri storici

1. Il presente capo definisce i criteri di politica abitativa e le misure di sostegno per gli interventi di recupero e di riqualificazione dei centri storici.
2. Il piano regionale di erp stabilisce la parte delle disponibilità finanziarie derivanti dalle risorse di cui all'art. 27 da destinare agli interventi di recupero nei centri storici. Gli interventi si attuano secondo quanto previsto nel capo II del presente titolo, ed in particolare con le tipologie di cui all'art. 21, comma 1, lett. e), h), i). I soggetti attuatori sono quelli di cui al capo II del titolo II.

Art. 34

Finalità delle misure per il recupero dei centri storici

1. Gli interventi di edilizia residenziale pubblica nei centri storici contribuiscono a perseguire il risanamento e la rivitalizzazione. Essi pertanto, oltre a realizzare le finalità proprie dell'erp, sono diretti a:
 - a) eliminare le condizioni di degrado edilizio, ambientale, sociale ed economico;
 - b) contribuire alla migliore conservazione e alla tutela dei valori storico-culturali dei centri storici;
 - c) coordinare la programmazione e l'attuazione degli interventi sotto i profili urbanistico-edilizio, ambientale, economico produttivo e di sostegno pubblico, tenendo altresì conto degli aspetti relativi alla sicurezza, all'igiene, alla mobilità ed al risparmio energetico;
 - d) promuovere e favorire gli interventi e gli investimenti dei residenti e degli operatori al fine di addivenire ad una effettiva rivitalizzazione dei centri storici, anche attraverso modifiche delle destinazioni d'uso in atto, modalità per la semplificazione e lo



snellimento delle procedure urbanistico-edilizie, modelli ottimali di intervento;

- e) promuovere interventi che adottino soluzioni progettuali ed impiantistiche volte al contenimento dei consumi energetici, delle emissioni in atmosfera e delle risorse idriche, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili.
2. La programmazione regionale può disporre idonei incentivi economici anche in relazione alla corrispondenza dei progetti agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico.
3. I decreti sui limiti di costo, di cui all'art. 8, comma 4, lett. c), stabiliscono gli oneri aggiuntivi e le conseguenti maggiorazioni di costo riconoscibili per gli interventi di erp nei centri storici, nonché quelli straordinari eventualmente derivanti da prescrizioni delle autorità competenti volte alla tutela del patrimonio.

Art. 35

Ambiti di degrado dei centri storici

- Al fine di accedere ai benefici della presente legge e per la localizzazione degli interventi di erp derivanti dalla programmazione regionale, i Comuni provvedono a perimetrare, all'interno delle zone classificate come A ai sensi dell'articolo 2 del d.m. 2 aprile 1968, ovvero ad esse assimilabili dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti o adottati, quelle aree nelle quali siano riconoscibili situazioni di degrado sulla base dei seguenti criteri:
- a) **condizioni di inadeguatezza statica, igienica, tecnologica e manutentiva degli edifici;**
 - b) **carenza o insufficienza delle infrastrutture a rete o insufficienza o obsolescenza dei servizi comuni;**
 - c) **perdita, in tutto o in parte, di vitalità dell'organismo urbano, specie in relazione al trasferimento o cessazione delle attività**

economiche nonché alla sostituzione del tessuto sociale;

- d) **improprio od inadatto uso degli immobili con specifico riferimento a quelli di particolare pregio architettonico;**
 - e) **deterioramento degli aspetti estetici, inserimento improprio di arredi e incuria delle parti comuni.**
2. La perimetrazione di cui al comma 1 può comprendere anche aree contigue o poste a corona degli ambiti di degrado, destinate o da destinare al soddisfacimento delle necessarie dotazioni infrastrutturali e di standard con specifico riferimento alle dotazioni di livello urbano, alle infrastrutture e servizi, ai parcheggi, la cui realizzazione non sia possibile o conveniente all'interno degli ambiti di degrado. Nella perimetrazione degli ambiti di degrado devono essere evidenziati i beni tutelati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali), dandone la massima pubblicità.
3. Il Comune può approvare la perimetrazione di cui al comma 1 anche a seguito di presentazione dei progetti di intervento previsti dall'art. 36, eventualmente in variante alla perimetrazione già approvata.

Art. 36

Progetti d'intervento

1. Gli interventi di cui al titolo III, capo II, da attuarsi nei centri storici e compresi nella programmazione delle risorse di cui agli art. 18 e 19, sono attuati direttamente con le procedure ordinarie nei tempi previsti dalla programmazione stessa. Negli altri casi, gli interventi previsti dalla presente legge sono sottoposti alle seguenti procedure.
2. Al fine di conseguire l'attuazione in forma organica e complessiva di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ricadenti negli ambiti



di degrado di cui all'art. 35, possono essere predisposti appositi progetti di intervento, riferiti anche a singoli immobili o ad organismi edilizi, da parte di soggetti pubblici o privati.

3. Gli elaborati a corredo di tali progetti sono:

- a) in caso di intervento di livello edilizio, quelli richiesti dalla normativa localmente vigente a corredo della istanza del pertinente titolo edilizio;
- b) in caso di intervento di riqualificazione di livello urbanistico, quelli individuati nella programmazione regionale di erp o nella normativa specifica dei programmi d'intervento.

4. I soggetti privati, per presentare progetti di intervento, devono dimostrare di essere proprietari o di avere la disponibilità di almeno il 51 per cento del valore catastale dei rispettivi immobili e di aver provveduto ad effettuare formale invito ai restanti proprietari ad aderire all'iniziativa entro un termine all'uopo prefissato, non inferiore a quarantacinque giorni. Decorso tale termine il progetto può essere presentato al Comune per la sua approvazione.

5. Il Comune può richiedere eventuali integrazioni dei progetti di intervento, necessarie a fini istruttori, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla loro presentazione. Trascorso tale termine non possono più essere richieste integrazioni.

6. I progetti di intervento di cui al comma 2 sostituiscono gli strumenti urbanistici attuativi o i progetti urbanistici operativi eventualmente prescritti dal vigente strumento urbanistico comunale e sono ad essi equiparati anche ai fini dell'applicazione del disposto di cui all'articolo 33, comma 3, della legge 23 dicembre 2000 n. 388 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato).

7. Il progetto è depositato per trenta giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria del

Comune, previo avviso da affiggere all'albo pretorio e da pubblicare nel Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. Durante il periodo di deposito possono essere presentate osservazioni da parte dei proprietari di immobili compresi nel comparto e da parte di chiunque vi abbia interesse.

8. Trascorso il periodo di deposito il Comune si pronuncia sul progetto di intervento:

- a) entro sessanta giorni in caso di intervento a livello edilizio con contestuale rilascio del pertinente titolo abilitativo;
- b) entro novanta giorni in caso di intervento di riqualificazione di livello urbanistico.

Il termine di cui alla lettera a) è elevato a novanta giorni nell'ipotesi in cui l'intervento edilizio richieda il rilascio di altri pareri, autorizzazioni od assensi facenti capo ad Amministrazioni diverse da quella comunale, da acquisirsi mediante Conferenza di servizi.

9. Con l'approvazione comunale dei progetti di intervento il Comune dichiara la pubblica utilità, indifferibilità e urgenza con riferimento ad immobili:

- a) destinati a pubblici servizi;
- b) sui quali insistano rovine, macerie, parti o porzioni inabitabili, oppure che presentino condizioni di degrado strutturale ed edilizio tali da rendere necessaria una operazione di integrale recupero;
- c) soggetti ad interventi di erp;
- d) soggetti ad interventi di riqualificazione di livello urbanistico.

A tal fine i progetti di intervento stabiliscono i termini di inizio e di ultimazione delle espropriazioni e dei relativi lavori entro il limite massimo di cinque anni.

10. Nelle ipotesi di cui al comma 9, i soggetti proponenti, ai fini della attuazione del progetto, possono conseguire, mediante espropriazione, la

piena disponibilità degli immobili dei proprietari non aderenti all'iniziativa. I proprietari degli immobili da espropriare o da occupare sono resi edotti dell'avvenuta presentazione dei progetti di intervento mediante apposita comunicazione effettuata a cura dei soggetti proponenti anche ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché tramite avviso da pubblicarsi su un quotidiano a diffusione regionale. Tale comunicazione deve essere effettuata nei confronti del soggetto intestatario del bene sulla base delle risultanze dei pubblici registri immobiliari.

11. Dell'avvenuta approvazione dei progetti di intervento è data notizia a cura del proponente mediante avviso:

- a) pubblicato su un quotidiano a diffusione regionale;
- b) notificato ai proprietari degli immobili che possono essere sottoposti a procedimenti espropriativi o riduttivi del godimento della proprietà.

12. Fatte salve le diverse procedure previste dalla vigente legislazione statale, i proprietari non aderenti possono evitare l'espropriazione, entro sessanta giorni dalla notifica dell'approvazione del progetto, attraverso accordo bonario con i soggetti proponenti, a mezzo compravendita, cessione della nuda proprietà o permuta. Nell'ipotesi di proprietari residenti nell'unica casa di proprietà che abbiano i requisiti di reddito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica in locazione permanente, il Comune, con apposita convenzione, può assumere l'onere di realizzare i lavori sostenendo i relativi costi anche progettuali. In tal caso gli immobili sono ceduti in compravendita al Comune, che realizza i lavori ed assegna gli alloggi risultanti in locazione ai proprietari cedenti.

13. I progetti di intervento, ove si pongano in variante alla strumentazione urbanistica vigente o in corso di formazione, possono essere approvati mediante ricorso a Conferenza di servizi.

Art. 37

Sicurezza nei centri storici

1. I Comuni adottano iniziative e misure volte ad elevare il grado di sicurezza e vivibilità dei centri storici ed a favorirne la crescita economica anche al fine di prevenire e combattere i fenomeni di delinquenza e criminalità.
2. La Regione promuove l'adozione di sistemi di sicurezza attivi e passivi per il controllo delle zone pubbliche dei centri storici. Le relative spese rientrano fra quelle ammissibili ai finanziamenti della presente legge.
3. La Regione promuove nei centri storici l'adozione di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico la cui spesa rientra fra quelle ammissibili ai finanziamenti della presente legge.
4. La Regione promuove le azioni mirate a prevenire la criminalità e ad incrementare il senso di sicurezza dei cittadini, anche attraverso sistemi di video-sorveglianza e una migliore illuminazione in particolari punti sensibili dei centri storici e delle aree a contorno o funzionalmente connesse, la cui spesa rientra fra quelle ammissibili ai finanziamenti della presente legge.
5. Ai fini di cui al comma 4 i punti critici sono individuati in base ad un progetto dell'Amministrazione Comunale e con il concerto degli organi istituzionali preposti alla sicurezza pubblica (aree di sosta, parcheggi pubblici, fermate degli autobus urbani, strade e spazi a rischio). Il sistema di telecontrollo può prevedere la sistemazione in tali punti di videocamere connesse in rete ad una centrale di video-sorveglianza, a sua volta collegata con la centrale di polizia.



Art. 38

Programmi di messa in sicurezza dei siti urbani

- i. Nell'ambito degli obiettivi generali di prevenzione sismica, al fine della messa in sicurezza dei siti urbani, la programmazione regionale di erp promuove nei centri storici gli interventi volti ad accrescere la sicurezza del territorio e della popolazione civile nei confronti degli eventi sismici.
2. A tal fine il piano regionale di cui all'art. 18 stabilisce le risorse da destinare a programmi finalizzati a migliorare la conoscenza del rischio sismico nei centri storici e gli strumenti per la loro mitigazione.
3. I programmi sono assegnati alle ARES, che li attuano nei comuni individuati dalle Provincie, anche attraverso convenzioni o accordi con Università, Istituti di Ricerca od organismi specialistici. Le Provincie individuano i Comuni ed approvano i programmi, sulla base dei criteri stabiliti dalla Regione e in relazione al costo ed alle risorse assegnate.
4. Le operazioni che saranno realizzate in relazione alla tipologie di interventi suddetti sono quelle descritte nell'art. 39, comma 3.

Art. 39

Finalità dei programmi di messa in sicurezza ed operazioni ammissibili a finanziamento

1. Le finalità generali dei programmi di cui all'art. 38 sono:
 - a) diagnosi delle condizioni di rischio ed elaborazione di un sistema di priorità di intervento;
 - b) riduzione del rischio sismico degli edifici del centro storico;
 - c) riduzione del rischio idrogeologico.
2. Gli obiettivi specifici sono riferiti alla determinazione delle condizioni di rischio:

- a) individuazione degli edifici strategici ed a maggior rischio d'uso;
 - b) individuazione delle emergenze culturali;
 - c) **individuazione delle vie di fuga e di accesso su carta;**
 - d) individuazione delle principali lifelines finalizzata alla rete idrica, gas, elettricità;
 - e) tipologie costruttive prevalenti, volumi e caratteristiche per accorpamenti a livello di aggregato strutturale o di quartiere;
 - f) individuazione della struttura urbana minima di cui al comma 3, lett. c);
 - g) eventuali approfondimenti delle prestazioni attese dagli edifici in relazione alla loro funzione in emergenza o alla possibilità che ostacolino la fuga o l'accesso dei soccorsi.
3. Le operazioni ammissibili a finanziamento comprese nei programmi di messa in sicurezza ed i principali criteri di attuazione sono:
 - a) Microzonazione sismica speditiva estesa al centro abitato ed alle infrastrutture, con restituzione di una mappa del territorio nella quale siano indicate le zone in cui il moto sismico viene amplificato a causa delle caratteristiche topografiche e stratigrafiche del terreno e le zone in cui sono presenti o suscettibili di attivazione dissesti del suolo dovuti o incrementati dal sisma (frane, assestamenti, liquefazioni, spostamenti di faglie).
 - b) Analisi di pericolosità sismica del territorio interessato, ottenuta partendo dalle carte nazionali di pericolosità e aggiungendo uno studio sulla sismicità storica locale e sulle azioni di attenuazione, nonché la rappresentazione cartografica informatizzata delle lifelines essenziali;



- c) Definizione della struttura urbana minima costituita dall'insieme delle componenti urbane atte a garantire una continuità di funzionamento in caso di sisma.
- d) Caratterizzazione tipologica (quantitativa e qualitativa) degli edifici.
- e) Campagna di raccolta dati di vulnerabilità e successiva informatizzazione, volta ad effettuare approfondimenti per gli edifici strategici o a maggiore rischio d'uso che risultino più critici ai fini della assistenza alla popolazione in emergenza sismica o che abbiano maggiore esposizione;
- f) Schedatura delle emergenze monumentali e degli edifici individuati come critici per l'agibilità delle vie di fuga/soccorso o per la sicurezza delle aree di ammassamento possibili.
- g) Rilievo a campione di edifici rappresentativi degli aggregati urbani.
- h) Caratterizzazione dei dissesti idrogeologici più rilevanti, effettuata sulla base delle attività di microzonazione e dell'incrocio con le mappe di vulnerabilità, con la previsione della risposta in caso di sisma per i più importanti o per le aree suscettibili di liquefazione.
- i) Piano di comunicazione basato sulle seguenti operazioni:
 - campagne di informazione alla popolazione affinché, oltre agli interventi pubblici, si stimolino anche interventi di adeguamento e/o miglioramento sismico sul patrimonio privato;
 - realizzazione di sistemi di segnaletica per la indicazione delle aree predisposte per le situazioni di emergenza;

- campagne di informazione alla popolazione per la preparazione ed il comportamento da assumere durante e dopo l'evento sismico;
- programmi formativi, finalizzati ad accrescere e migliorare le competenze tecniche ed organizzative e a formare specialisti nel settore della protezione civile.

4. I risultati delle analisi di pericolosità, microzonazione e vulnerabilità debbono consentire la valutazione del rischio per la popolazione e gli edifici con individuazione delle zone in cui è più opportuno intervenire con programmi generali di mitigazione, nonché la valutazione della risposta della struttura urbana minima.

Art. 40

Requisiti igienico-sanitari negli ambiti di degrado dei centri storici

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio negli ambiti di degrado di cui all'art. 35, il Comune può prescindere dal rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie stabilite dalla vigente normativa nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, tale rispetto e sempreché venga dichiarata, a cura del progettista, la sostanziale rispondenza funzionale e prestazionale degli interventi o delle attività alle effettive esigenze igienico-sanitarie connesse all'utilizzo degli immobili e, ove possibile, il miglioramento della situazione in atto.



2. La disposizione di cui al comma 1 è applicabile anche nei casi di insediamento di nuove attività o di attività diverse da quelle preesistenti, fermo restando che in caso di trasferimento di attività già insediate negli ambiti di degrado dei centri storici o di subingressi nelle medesime attività, non sussiste obbligo di adeguamento dei locali alle disposizioni igienico-sanitarie.
2. Per gli interventi di edilizia sovvenzionata od agevolata le spese derivanti dall'applicazione del comma 1 sono ammissibili a finanziamento o contributo.
3. Il Comune, nell'esaminare i progetti di cui all'art. 36, verifica che sia rispettata la condizione di cui al comma 1.

Art. 41

Priorità nell'assegnazione degli alloggi oggetto di recupero

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto di recupero ai sensi dell'articolo 3, sono assegnati prioritariamente ai precedenti occupanti in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa assumendosi come limite di reddito quello previsto per la permanenza nell'assegnazione, indipendentemente dalla sua composizione.
2. Qualora siano soddisfatte le esigenze alloggiative dei precedenti occupanti, gli alloggi che risultano ancora disponibili sono assegnati nell'ambito delle graduatorie ordinarie o con le eventuali riserve di legge.

Art. 42

Rialloggiamento dei residenti

1. I soggetti attuatori, anche mediante appositi accordi con i Comuni, assicurano il rialloggiamento, anche temporaneo, dei residenti proprietari o legittimi locatari allontanati dalla propria abitazione. Qualora i residenti provvedano in modo autonomo alla propria sistemazione abitativa, i Comuni considerano prioritarie tali situazioni nella procedura di attribuzione dei contributi di cui al fondo per il sostegno alla locazione ai sensi dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 (disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

Art. 43

Attività artigianali e commerciali

1. I Comuni favoriscono il mantenimento e l'insediamento nei centri storici di imprese artigiane, turistico - ricettive, commerciali la cui superficie di vendita non superi i limiti massimi stabiliti dalla Regione nel rispetto dei criteri di natura commerciale ed urbanistica previsti dalla programmazione regionale.
Le attività di cui al presente comma sono considerate "di vicinato" per le politiche abitative, e pertanto possono essere incentivate dalla programmazione regionale di erp.
2. Gli interventi compresi nella programmazione regionale delle risorse di erp privilegiano la destinazione a tal fine delle superfici extraresidenziali degli organismi abitativi.
3. Ai fini di cui al comma 1 la programmazione regionale può prevedere contributi ai Comuni da utilizzare per la realizzazione dei progetti di intervento, sia pubblici che privati, di cui all'art. 36.
4. Nell'ambito delle misure di sostegno di cui all'art. 23, comma 5 la Regione può concedere a chi esercita le attività imprenditoriali di cui al comma 1 contributi in forma attualizzata per l'abbattimento dei tassi di interesse relativi ai mutui contratti con gli istituti di credito, ai fini dell'acquisto dei locali in cui vengono esercitate le attività stesse, in misura non superiore al 50 cento.
5. La Regione, sentita la Commissione consiliare competente, stabilisce criteri e modalità per la concessione dei contributi di cui ai commi 2 e 3 che



non sono comunque cumulabili con altre provvidenze comunitarie, statali e regionali concesse per le stesse finalità. I contributi alle imprese di cui al comma 3 sono concessi nei limiti del regime di aiuto "*de minimis*" di cui ai Regolamenti CE sui fondi strutturali comunitari (regolamento CE n. 69/2001 della Commissione Europea e successive modifiche sugli aiuti *de minimis*, regolamento CE n. 448 e successive modifiche sull'ammissibilità delle spese).

6. Sono esclusi dai benefici le attività di commercio all'ingrosso, le grandi e le medie strutture di vendita, come definite dalla vigente normativa in materia.



TITOLO IV NORME ORGANIZZATIVE: RIFORMA DEGLI ENTI

Capo I

Riordino degli enti operanti nel settore delle politiche abitative

Art. 44

Trasformazione delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica

1. In attuazione delle disposizioni previste dal D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 112 il presente capo disciplina il nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.
2. La presente legge disciplina altresì le funzioni della Regione ai fini del coordinamento delle attività di edilizia residenziale pubblica e dell'azione amministrativa degli enti di cui al comma 1.
3. Gli Enti di cui al comma 1, già denominati Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ATERP), dall'entrata in vigore della presente legge regionale sono trasformati in *Aziende per la Residenza e i Servizi (ARES)*.
4. Le ARES sono enti pubblici non economici e non dipendenti dalla Regione, che esercita il controllo su di essi nelle forme stabilite dagli art. 56 e 57. Sono dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale - organizzativa, amministrativo - contabile e patrimoniale. Hanno sede nel capoluogo di ogni provincia ed operano nel territorio della stessa. Possono altresì operare nel territorio delle altre Province d'intesa con l'azienda della Provincia territorialmente competente.
5. Le ARES, sin dal momento della loro istituzione a seguito della trasformazione delle preesistenti ATERP subentrano, di diritto, nei rapporti giuridici e patrimoniali già facenti capo a dette Aziende.
6. Alle ARES è assegnata una quota parte dei finanziamenti per interventi di erp sovvenzionata compresi nella programmazione regionale di cui agli art. 18 e 19. Tale quota parte è stabilita ai sensi

dell'art. 8, comma 3, lett. l) e dell'art. 18, comma 3, lett. b) e c).

Art. 45

Ruolo delle ARES.

1. Le ARES sono soggetti pubblici delle politiche abitative sul territorio, ai sensi dell'art.14, nonché erogatori del servizio pubblico locale costituito dall'alloggio sociale. In quanto tali svolgono il ruolo di:
 - operatori sociali della "casa" in ambito territoriale;
 - attuatori degli interventi pubblici sul territorio attribuiti dalla programmazione;
 - enti gestori del patrimonio pubblico;
2. Le ARES subentrano nelle attuali competenze delle ATERP quali Enti attuatori e gestori degli interventi di edilizia residenziale pubblica compresi nella programmazione delle risorse. Assumono inoltre il ruolo più generale di operatori pubblici dell'Edilizia e di gestori del patrimonio pubblico ad uso abitativo, nonché di supporto, qualora richiesto, della Regione e degli Enti locali per la progettazione e l'attuazione di interventi sul territorio in relazione ai programmi di cui all'art. 18, o di analoghi programmi di intervento sul territorio.
3. Le ARES si configurano altresì come enti ausiliari a servizio degli enti locali in attuazione della politica intervento sul territorio. Sono inoltre operatori sul mercato nei riguardi del processo produttivo edilizio e della trasformazione urbana.
4. L'affidamento da parte degli Enti locali alle ARES di promozione, progettazione ed attuazione di interventi non compresi nei programmi di cui al comma 2, può avvenire attraverso accordi ai sensi dell'art. 15 della legge 7/08/1990 n. 241 e successive modifiche qualora negli interventi si configurino interessi comuni delle due amministrazioni.



5. La Regione può avvalersi delle Strutture delle ARES per gli adempimenti, anche di controllo, connessi alla attuazione della programmazione regionale in materia di edilizia secondo apposite convenzioni, intese o, in caso di urgenza, tramite ordinanze che prevedano il relativo compenso.

*Art. 46
Attività delle ARES.*

1. Per l'attuazione dei fini di cui all'art. 45 le ARES, oltre a quando previsto nei propri statuti, provvedono:
- a) ad attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata diretti alla costruzione di nuove abitazioni e relative pertinenze e attrezzature residenziali ed extra residenziali, all'acquisto e al recupero di abitazioni e immobili degradati, nonché interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, infrastrutture e servizi, di riqualificazione urbana ed ambientale, anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie e/o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici e/o privati o acquisiti attraverso finanziamenti comunitari; ad effettuare studi e proposte in ordine al fabbisogno abitativo, ad istruire, tenere e aggiornare l'anagrafe provinciale degli assegnatari degli alloggi di ERP;
 - b) a promuovere e/o progettare programmi urbani complessi, programmi integrati e programmi di recupero urbano comunque denominati e/o attuare opere di edilizia e di urbanizzazione per conto di enti pubblici o di privati;
 - c) a svolgere attività per nuove costruzioni e/o per il recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di edilizia residenziale pubblica;
 - d) a promuovere iniziative od attivare interventi di cui all'art. 27, comma 7, lett. a) e b), tesi alla valorizzazione del patrimonio pubblico, in particolare quello da considerare pregiato per valore di posizione, od al suo impiego in termini di risorsa di mercato, anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 31, comma 1, let. e) della legge 5 agosto 1978 n. 457, e/o nell'ambito di programmi urbani complessi e/o attraverso la partecipazione a Società di Trasformazione Urbana;
 - e) a gestire il patrimonio proprio e quello ad essa affidato da altri enti pubblici, nonché a svolgere ogni altra attività di edilizia residenziale pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
 - f) a stipulare convenzioni con gli Enti locali e con altri operatori per la progettazione e/o l'esecuzione delle azioni consentite ai sensi delle lettere a), b), c) e d), nonché accordi di programma con operatori e soggetti istituzionali, europei, nazionali e territoriali; in particolare gli accordi con i comuni possono prevedere compensazioni con i crediti derivanti da tributi locali a fronte delle prestazioni;
 - g) a promuovere accordi con i Comuni per consentire l'aggiornamento automatico dell'anagrafe degli utenti, anche in via telematica.
 - h) a svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica, studio, ricerca e sperimentazione a favore di operatori pubblici e privati;
 - i) a intervenire, mediante l'utilizzazione di risorse proprie, non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori sul mercato edilizio realizzando abitazioni per locarle o



venderle a prezzi economicamente competitivi, secondo i prezzi praticati nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica;

- j) a formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica e sui programmi di riqualificazione urbana;
- k) a svolgere ogni altro compito attribuito da leggi statali o regionali.

Ai fini del reperimento di risorse per l'attuazione di interventi di erp, le operazioni di cui alla lettera d) sono da considerare alternative di maggiore efficacia rispetto alla semplice alienazione di alloggi conseguente ad un piano di vendita.

2. La Regione assicurerà il concreto svolgimento delle attività e delle funzioni previste dal presente articolo, prioritariamente attraverso la programmazione ordinaria delle risorse di ERP, ed inoltre con l'assegnazione di ulteriori finanziamenti comunque programmati o disponibili, nonché mediante ogni iniziativa diretta a rendere effettiva l'attività di agenzia tecnica di supporto agli Enti locali e territoriali, anche per compensare la differenza tra tariffe agevolate, in favore dell'utenza a basso reddito, e prezzi di mercato. La Giunta regionale, sentito il parere della competente commissione consiliare, individua con propria deliberazione i settori di intervento e le attività per cui lo stesso Ente Regione e gli altri Enti locali e territoriali utilizzeranno le ARES per l'espletamento dei suddetti compiti, fermo restando il potere di iniziativa nei programmi di ERP riconosciuto dalla vigente normativa ad altri operatori pubblici e privati.
3. Per lo svolgimento di queste attività le ARES potranno compiere tutte le necessarie attività commerciali, finanziarie, mobiliari ed immobiliari che siano disposte dall'Amministratore Unico. Esse potranno inoltre partecipare, sia con altri soggetti pubblici che privati, a società commerciali, consorzi

od associazioni che abbiano oggetto sociale analogo, affine o connesso a quello dell'Azienda, purché le modalità di tali partecipazioni consentano di garantire l'interesse dell'Azienda stessa.

Art. 47
Statuto

1. Le ARES deliberano lo statuto entro novanta giorni dal primo insediamento dell'Amministratore Unico sulla base degli indirizzi unitari approvati dalla Giunta regionale sentito il parere della competente Commissione Consiliare tenuto conto dei principi di cui alla legge regionale n. 7/1996.
2. Lo Statuto ed il Regolamento organizzativo si uniformano ai principi di cui al D. Lgs 30 marzo 2001 n. 165. I poteri di organizzazione, indirizzo e controllo competono all'Amministratore Unico, che affida ai dirigenti la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica per l'attuazione degli obiettivi fissati da parte delle strutture cui sono preposti.
3. Lo Statuto ed il Regolamento disciplinano l'organizzazione delle aziende al fine del perseguimento dei fini determinati dalla legge secondo criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità e trasparenza, secondo le modalità previste dalla legge 7 agosto 1990 n. 241 e succ. modif. ed integr., nonché i principi dell'ordinamento comunitario. Lo Statuto e il Regolamento disciplinano altresì, con riferimento alla economicità dell'attività, anche il ricorso ad incarichi esterni o a contratti di lavoro nelle forme consentite dalla legge, in particolare per le attività specialistiche e per quelle connesse alla progettazione e all'attuazione degli interventi ed alle operazioni di mercato.
4. Al fine di dare attuazione ai criteri di cui al comma 3 le Aziende provvedono entro centottanta giorni dalla loro costituzione, sentite le Organizzazioni sindacali dell'utenza, alla formulazione ed approvazione di una Carta dei Servizi anche allo



scopo di favorire la gestione diretta, da parte dell'utenza, dei servizi stessi.

5. Ai sensi dell'art 3 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e succ. modif ed integr per conseguire maggiore efficienza nella loro attività, le amministrazioni delle ARES incentivano l'uso della telematica, nei rapporti interni, tra le diverse amministrazioni e tra queste e i privati, utenti, professionisti, imprese.

Art. 48

Articolazione organizzativa delle ARES

1. Ciascuna ARES, in analogia a quanto previsto dalla legge regionale 13 maggio 1996, n. 7, costituisce una struttura organizzativa articolata in:
 - Settori, strutture organizzative istituite per lo svolgimento di un complesso omogeneo di attività di programmazione, amministrazione e controllo.
 - Servizi, strutture organizzative istituite per lo svolgimento di parte del complesso omogeneo di attività, in relazione a funzioni specifiche che per la loro natura richiedono particolari specializzazioni e professionalità.
 - Uffici, che sono istituiti come articolazioni funzionali dei Servizi o come strutture di staff del Direttore Generale o dell'Amministratore Unico. Gli Uffici non di staff svolgono attività attinenti a materia monodisciplinare.
2. Le Aziende sono amministrate da un Amministratore Unico, che ne ha la legale rappresentanza e ne definisce gli obiettivi ed i programmi, sulla base degli indirizzi regionali, secondo quanto previsto dall'art. 50. Il trattamento economico è pari all'80% di quello dei Dirigenti Generali della Regione, secondo l'art. 53.
3. La struttura organizzativa è affidata alla direzione del Direttore Generale, al quale sono attribuiti compiti di coordinamento delle strutture nonché funzioni sovraordinate alle stesse, con particolare riferimento alla programmazione dell'attività. Il relativo rapporto di lavoro è regolato da contratto di diritto privato, a tempo determinato con durata massima di tre anni e si risolve automaticamente alla scadenza. Il trattamento economico è pari al 70% di quello dei Dirigenti Generali della Regione,
4. Il Direttore Generale è nominato dall'Amministratore Unico, che gli può delegare funzioni e revocare le deleghe secondo quanto disposto dallo Statuto. E' scelto tra esperti di particolare e comprovata qualificazione tecnica, amministrativa, immobiliare o manageriale, che siano in possesso di diploma di laurea ed abbiano svolto attività professionali a livello dirigenziale, per almeno due anni, in una pubblica amministrazione, comprese quella aziendale e del comparto "Regioni - Autonomie Locali", ovvero in enti o aziende pubbliche o private. L'incarico decorre dalla data di nomina e ha termine con la cessazione dell'incarico dell'Amministratore dell'Azienda; può essere revocato prima della scadenza con atto motivato dell'Amministratore Unico.
5. Il Direttore Generale coordina i Settori e i Servizi in cui è articolata la Dirigenza dell'Ente. Esso :
 - a) in aggiunta alla responsabilità dell'ufficio cui viene preposto, sovrintende allo svolgimento delle funzioni dei dirigenti e ne coordina l'attività ;
 - b) programma le attività degli uffici al fine di conseguire gli obiettivi aziendali e dà esecuzione alle deliberazioni e alle direttive assunte dall'amministratore;
 - c) presiede le commissioni di gare e di concorso e sottoscrive i contratti, salvo delega ad altri dirigenti;



- d) sovrintende alla gestione del personale e all'organizzazione degli uffici e dei servizi, attribuiti alla responsabilità dei dirigenti, assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico - amministrativa ai fini generali e particolari dell'Ente;
 - e) assiste l'attività deliberativa di competenza dell'Amministratore Unico ed esprime su di essa il proprio parere di legittimità;
 - f) formula proposte all'Amministratore Unico in relazione all'elaborazione di programmi, direttive ed altri atti di competenza dell'Amministratore medesimo.
6. I dirigenti sono direttamente responsabili nei confronti del Direttore Generale e dell'Amministratore Unico in relazione al raggiungimento degli obiettivi fissati dallo stesso, nonché della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione delle risorse umane, finanziarie, degli strumenti e dei fattori di produzione attribuiti.
7. Su proposta del Direttore Generale, l'Amministratore unico nomina altresì, per lo svolgimento di complessi omogenei di attività, i Direttori di Settore secondo la struttura organizzativa determinata ai sensi dell'art. 59. I complessi omogenei di attività che configurano i Settori possono essere quello Tecnico, quello Amministrativo e/o, ove se ne ravvisi la necessità in relazione alle attività effettivamente programmate, quello Immobiliare. I Direttori di Settore sono scelti tra esperti di particolare e comprovata qualificazione tecnica, amministrativa, immobiliare

o manageriale, che siano in possesso di diploma di laurea ed abbiano svolto attività professionali a livello dirigenziale, per almeno due anni, in una pubblica amministrazione, comprese quella aziendale e del comparto "Regioni - Autonomie Locali", ovvero in enti o aziende pubbliche o private. L'incarico decorre dalla data di nomina e ha termine con la cessazione dell'incarico dell'Amministratore dell'Azienda; può essere revocato prima della scadenza, su proposta del Direttore Generale, con atto motivato dell'Amministratore Unico. Il relativo rapporto di lavoro è regolato da contratto di diritto privato e si risolve automaticamente alla scadenza. Il trattamento economico è pari all'80% di quello dei Dirigenti di Settore della Regione.

8. Nella struttura organizzativa l'esercizio delle funzioni deve essere assicurato attraverso le professionalità necessarie per svolgere tutte le attività di cui all'art. 46, in particolare i compiti:

- a) di natura tecnico - attuativa;
- b) di natura contabile - amministrativa;
- c) attinenti alle attività immobiliari, di financing, di marketing e di comunicazione in relazione soprattutto alle promozione e realizzazione di operazioni di mercato e di servizi immobiliari.

Le professionalità di cui alla lettera c) possono essere costituite anche come staff dell'Amministratore Unico.

9. Le strutture di staff dell'Amministratore Unico sono costituite con posizioni di livello dirigenziale e/o di categoria D, individuali e/o a livello di Ufficio o di Servizio.

Art. 49 Organi

1. Sono organi dell'ARES:
 - a) l'Amministratore Unico;
 - b) il Collegio dei revisori dei conti.



2. L'Amministratore Unico è nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale adottato su proposta dell'assessore ai Lavori Pubblici, tra soggetti in possesso dei seguenti requisiti: diploma di laurea, professionalità adeguata alle funzioni da svolgere, attitudine all'alta direzione, tre anni di anzianità nella qualifica dirigenziale in enti pubblici o privati. Qualora l'incarico sia conferito a dirigente della Pubblica Amministrazione in servizio, lo stesso è posto in posizione di comando o di fuori ruolo ovvero in posizione di aspettativa se prevista dal contratto collettivo o altra norma di legge. La nomina deve avvenire entro 60 giorni dalla scadenza dell'Amministratore Unico in carica.
 3. L'Amministratore Unico è coadiuvato dal Direttore Generale il quale, sentiti se del caso i Dirigenti di Settore, fornisce parere obbligatorio sugli atti deliberativi.
 4. Il collegio dei revisori dei conti è nominato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, previa deliberazione della Giunta stessa adottata su proposta dell'assessore ai Lavori pubblici, facendo riferimento agli elenchi di cui alla legge regionale 4 agosto 1995, n. 39.
 5. L'Amministratore Unico può delegare le proprie funzioni tenendo conto delle disposizioni di cui agli articoli 4, 16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001 n. 165 e successive modificazioni, individuandole all'interno del relativo regolamento.
- b) stabilisce le linee di indirizzo generale dell'Azienda, prefigura gli obiettivi pluriennali, approva il bilancio consuntivo di esercizio ed esercita attività di controllo e di verifica della rispondenza dei risultati della gestione alle direttive e agli indirizzi impartiti;
 - c) definisce i piani annuali e pluriennali di attività approvando gli interventi da realizzare;
 - d) approva il regolamento di amministrazione e contabilità, il regolamento e la dotazione organica del personale;
 - e) delibera, previa autorizzazione della Giunta regionale, la partecipazione a società di capitali, consorzi, associazioni con altri soggetti pubblici e/ o privati per la gestione e realizzazione di interventi edilizi e quant' altro statutariamente previsto per l'attività dell'Azienda;
 - f) nomina il Direttore dell'Azienda e i Direttori di Settore e definisce la graduazione delle funzioni dirigenziali, nonché i valori economici ad essi correlati per l'attribuzione del trattamento economico accessorio;
 - g) adotta ogni altro atto necessario alla realizzazione degli obiettivi programmati ed all'indirizzo dell'attività della dirigenza dell'ente.

*Art. 50
Amministratore Unico*

1. L' Amministratore Unico ha la rappresentanza legale della Azienda, ne definisce gli obiettivi ed i programmi sulla base dei criteri e delle direttive stabilite dalla Regione ed in particolare:
 - a) adotta lo Statuto e le eventuali modifiche, garantendo l' informazione sui provvedimenti secondo i principi stabiliti dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241;

*Art. 51
Collegio dei Revisori dei Conti*

1. Il Collegio dei Revisori dei Conti di ciascuna ARES è composto da tre esperti in materia di amministrazione e contabilità, iscritti nel registro dei revisori contabili e residenti nella Provincia ove ha sede l'Azienda. Il Presidente è nominato con il medesimo provvedimento di nomina del collegio.
2. Al Collegio dei Revisori dei Conti si applica la disciplina prevista dagli articoli 2397 e seguenti del Codice Civile in quanto compatibili. Al Collegio compete in via primaria la funzione di controllo



generale di legittimità e di merito su tutti gli atti che implicano impegni finanziari di bilancio, nonché il controllo sulla regolarità contabile e fiscale e la vigilanza sulla gestione economico finanziaria dell'Ente. Il Collegio è altresì tenuto ad attestare la rispondenza del rendiconto consuntivo alle risultanze della gestione.

3. Il Collegio dei Revisori dei Conti dura in carica cinque anni a decorrere dalla data del provvedimento di nomina.
4. Il Collegio ha l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dell'Azienda, di riferire immediatamente al Presidente della Giunta regionale ed è tenuto a fornire allo stesso, su sua richiesta, ogni informazione o notizia che abbia facoltà di ottenere a norma di legge o per statuto.

Art. 52

Comitato Tecnico dell'ARES

1. Presso ciascuna ARES è costituito un Comitato Tecnico composto da:
 - a) Il Direttore Generale dell'Azienda, o un suo delegato, con funzioni di Presidente;
 - b) il Direttore del Settore Tecnico dell'Azienda o un suo delegato;
 - c) il Dirigente del settore regionale tecnico decentrato competente per provincia, o un suo delegato;
 - d) un Dirigente del Settore tecnico della Amministrazione Provinciale competente per territorio, all'uopo designato;
 - e) tre esperti in materie tecniche e giuridiche nel settore dell'edilizia residenziale, designati dall'Assessore regionale al ramo, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Alle sedute del Comitato partecipa, con diritto di voto, il Sindaco o un suo delegato del Comune interessato all'intervento in esame.

2. Le funzioni di segreteria sono svolte da un funzionario dell'azienda, nominato dal Direttore Generale.
3. Alla discussione in Comitato Tecnico può chiedere di partecipare il rappresentante legale o il delegato dell'operatore pubblico o privato interessato all'argomento in discussione.
4. Al Comitato Tecnico sono attribuite le funzioni consultive già attribuite alle Commissioni Tecniche istituite ai sensi dell'articolo 63 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il Comitato esprime parere obbligatorio su:
 - a) gli atti tecnici ed economici relativi agli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o agevolata realizzati dai Comuni;
 - b) congruità economica dei programmi di intervento di edilizia sovvenzionata ammessi a finanziamento con provvedimento regionale, esprimendosi sul rispetto dei vincoli tecnico-dimensionali ed economici, nonché sull'applicazione delle maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale;
 - c) richieste di autorizzazione al superamento dei massimali di costo ammissibili.
6. Il Comitato Tecnico esprime inoltre pareri su richiesta del Direttore Generale o degli Enti interessati ed è convocato dal Direttore Generale dell'Azienda.
7. Il Comitato è costituito con deliberazione dell'Amministratore Unico dell'ARES e resta in carica per la durata dello stesso.
8. In via transitoria, fino alla costituzione del Comitato di cui al presente articolo, continuano ad operare i Comitati istituiti presso ciascuna ARES, a sensi dell'articolo 16 della legge regionale 30 agosto 1996, n. 27.



Art. 53

Indennità di carica e gettoni di presenza

1. All'Amministratore Unico compete un trattamento economico pari all'80% di quello dei Dirigenti Generali della Regione con applicazione dei relativi istituti attinenti lo stato giuridico, economico e previdenziale.
2. Ai componenti il Collegio dei Revisori dei Conti spettano i compensi e le indennità previste dalla legge regionale 10 aprile 1995, n. 15 e sue eventuali modifiche ed integrazioni.
3. Ai componenti il Comitato Tecnico dell'ARES spetta un gettone di presenza, per ogni seduta cui partecipino, nella misura prevista dalla legge regionale n. 40/1990, da aggiornare ogni tre anni con provvedimento della Giunta regionale, sulla base della variazione dell'indice ISTAT, oltre al rimborso delle spese di viaggio, nella misura stabilita per i Dirigenti regionali dalla normativa vigente.

Art. 54

Fonti di finanziamento

1. Le ARES provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:
 - a) rimborsi per spese tecniche e generali relative ai programmi di edilizia residenziale pubblica, nella misura stabilita dalla Giunta regionale;
 - b) una quota dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quale rimborso spese generali di amministrazione e di manutenzione, secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente;
 - c) l'alienazione del patrimonio immobiliare nel rispetto delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti;
 - d) gli ulteriori proventi derivanti dalle attività previste dagli art. 45 e 46.

Art. 55

Bilancio e programmi di attività

1. Il bilancio di previsione ed il conto consuntivo sono redatti in conformità ai principi della legislazione statale e regionale in materia e sulla base dello schema di bilancio tipo approvato con decreto interministeriale 10/10/1986 n. 3440. In allegato al bilancio consuntivo le ARES devono fornire dettagliati elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:
 - a) la quota dei costi generali non ripartibili;
 - b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
 - c) la differenza, per i servizi espletati dietro corrispettivo, tra il prezzo di mercato e le tariffe agevolate in concreto applicate.

Art. 56

Funzioni di controllo della Giunta Regionale

1. Le ARES inviano annualmente alla Giunta regionale, per il tramite dell'Assessorato ai Lavori Pubblici:
 - a) una relazione sull'attuazione dei programmi di ERP e delle attività svolte;
 - b) copia del Bilancio preventivo e consuntivo.
2. Sono atti soggetti all'approvazione della Giunta Regionale le deliberazioni riguardanti lo Statuto della Azienda, il regolamento del personale e la pianta organica, il bilancio previsionale ed il conto consuntivo. Gli atti suddetti sono inviati entro dieci giorni dalla loro approvazione alla Giunta Regionale che si pronuncia nei successivi 40 giorni.
3. Gli atti di cui ai commi precedenti, una volta approvati, vengono comunicati al Consiglio a cura della Giunta.
4. In caso di inosservanza dei termini previsti da norme di legge o di regolamento per l'assunzione di



provvedimenti o atti obbligatori da parte dell'ARES, la Giunta Regionale può assegnare un congruo termine per l'adozione del provvedimento o dell'atto e, nel caso di persistente omissione senza giustificato motivo, può adottare essa stessa il provvedimento o l'atto, sia mediante i propri uffici ove possibile, sia mediante la nomina di un commissario ad acta, informandone il Consiglio Regionale.

Art. 57

Vigilanza della Giunta Regionale

- La Giunta Regionale esercita la vigilanza sull'amministrazione delle ARES e può disporre ispezioni e verifiche, in particolare ove ricorrano i presupposti di cui al comma 4 dell'art. 51 o per altri gravi motivi.
2. La Giunta esercita la vigilanza mediante:
- a) ispezioni per accertare la regolarità della gestione, anche in relazione ad atti non soggetti a controllo. A tal fine le Aziende sono tenute a mettere a disposizione degli incaricati dell'ispezione tutti gli atti e i documenti necessari per lo svolgimento della funzione;
 - b) richieste al Collegio dei Revisori di riferire su specifici aspetti della gestione;
 - c) sostituzione, tramite Commissario ad acta, previa diffida, dell'Amministratore Unico ad adempiere entro un apposito termine, all'adozione di atti resi obbligatori da disposizione di legge o regolamento, quando se ne ritardi o rifiuti l'adempimento;
 - d) revoca dell'Amministratore Unico e sua sostituzione per gravi violazioni di legge o regolamento, per persistenti inadempienze in relazione ad atti dovuti, per situazioni di grave disavanzo di gestione, ovvero in caso di valutazione negativa della gestione complessiva dell'Azienda per attività che

compromettano il buon funzionamento dell'azienda.

Art. 58

Assenza dell'Amministratore Unico

1. In caso di revoca e negli altri casi di vacanza dell'ufficio o nei casi di assenza o di impedimento dell'Amministratore unico le relative funzioni sono svolte dal Direttore Generale o dal dirigente delegato dall'Amministratore Unico o, in mancanza di delega, dal dirigente più anziano di età.
2. In caso di vacanza dell'ufficio o di revoca la nomina dell'Amministratore Unico da parte della Giunta Regionale deve essere effettuata entro sessanta giorni. Ove l'assenza o l'impedimento di cui al comma 2 si protragga oltre sei mesi la Giunta regionale procede alla sostituzione.

Art. 59

Stato giuridico e trattamento economico del personale

1. Ai dirigenti ed al personale delle Aziende si applicano i contratti collettivi nazionali di lavoro del comparto "Regioni - Autonomie locali", con gli istituti attinenti lo stato giuridico ed economico nonché previdenziale, rispettivamente, dei dirigenti e dei dipendenti regionali. Uguale corrispondenza sussiste nei riguardi di ogni norma stabilita da provvedimenti legislativi statali o regionali in materia di personale.
2. Entro novanta giorni dall'approvazione dello Statuto le ARES provvedono alla determinazione delle proprie dotazioni organiche, nonché all'organizzazione e gestione del personale nell'ambito della propria autonomia organizzativa con i limiti derivanti dalle capacità di bilancio e dalle esigenze di esercizio delle funzioni, dei servizi e dei compiti attribuiti con la presente legge. Le ARES determinano la dotazione organica del personale in funzione delle attività svolte dalle Aziende trasformate e dei nuovi compiti

istituzionali, anche innovativi, da improntare a criteri di efficienza, funzionalità, economicità di gestione e flessibilità. La dotazione organica deve essere adeguata per numero e professionalità, previa verifica degli effettivi fabbisogni in relazione, tra l'altro, ai seguenti elementi:

- a) lo svolgimento delle attività di cui agli art. 45 e 46;
 - b) l'articolazione organizzativa di cui all'art. 48;
 - c) le caratteristiche socio economiche e dimensionali del territorio provinciale;
 - d) il numero dei comuni e la popolazione della provincia;
 - e) il patrimonio gestito.
3. Fino all'approvazione della dotazione organica del personale non sono consentite nuove assunzioni.

Art. 60

Norme transitorie

1. All'atto dell'entrata in vigore della presente legge gli Organi delle preesistenti ATERP operanti in Calabria decadono automaticamente senza ulteriori formalità.
2. Per la data di cui al precedente comma 1 il Presidente della Giunta regionale, su designazione dell'Assessore al ramo, nomina, per ciascuna delle preesistenti ATERP, un Commissario Straordinario il quale adotta tutti i provvedimenti necessari per consentire la prosecuzione dell'amministrazione dell'Ente nella fase di trasformazione in ARES, nonché per costituire le condizioni per l'insediamento dei nuovi organismi istituzionali e per il funzionamento a regime dei nuovi Enti, in particolare per l'analisi dei modelli organizzativi e la verifica dei fabbisogni per la dotazione organica in funzione dei nuovi compiti istituzionali. A tali compiti si deve far luogo entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Il Commissario Straordinario nomina un Direttore Generale secondo i criteri e con i compiti di cui all'art. 48, il

quale dura in carica fino alla scadenza del Commissario stesso.

3. I Commissari Straordinari nominati ai sensi della presente legge presso le preesistenti ATERP predispongono, entro centottanta giorni dall'insediamento, la ricognizione dei beni e dei rapporti attivi e passivi dei rispettivi Enti.
4. La Giunta regionale, trascorsi i centottanta giorni di cui al comma 3, verifica l'attuazione delle attività previste dal presente articolo, con particolare riferimento allo stesso comma 3, e procede, in presenza di accertate inadempienze, alla contestuale sostituzione dei Commissari e del Direttore Generale. Con la stessa delibera di sostituzione la Giunta dispone la valutazione negativa di risultato dei Dirigenti di Servizi e dei coordinatori ai sensi del comma 7 dell'art. 48.
5. I documenti predisposti ed adottati dai competenti Commissari a sensi del comma 3 sono approvati dalla Giunta Regionale. Dopo tale approvazione i competenti Commissari Straordinari, ovvero gli Amministratori Unici eventualmente subentrati, richiederanno ogni necessaria annotazione, iscrizione, trascrizione o voltura ai Conservatori dei Registri Immobiliari ed ai Direttori degli Uffici Tecnici Erariali competenti per territorio, i quali provvederanno alla esecuzione delle operazioni necessarie, in esenzione di qualsiasi diritto emolumento o rimborso.
6. Il personale di ruolo e non di ruolo comunque in servizio presso le ATERP, che sia stato assunto a tempo indeterminato ovvero, anche a tempo determinato, previo superamento di prove selettive viene inquadrato nella pianta organica dei nuovi enti, così come determinata ai sensi dell'art. 59, comma 2. Il personale in servizio presso le ATERP, in esubero rispetto all'attuale dotazione organica, o che tale dovesse risultare rispetto alla dotazione organica come sopra rideterminata per i nuovi enti,



può essere utilizzato fuori ruolo presso la Regione per lo svolgimento dei compiti di cui all'art. 5 della presente legge, ovvero presso enti ed uffici regionali con carenze di organico.

7. Ove presso le strutture della Regione Calabria dovessero operare, comunque in servizio, professionalità rispondenti alle esigenze di cui al comma 2 dell'art. 59, scaturenti dall'analisi organizzativa o dalla rideterminazione della dotazione organica definite dall'Amministratore Unico, le carenze di organico dei nuovi enti possono essere coperte ricorrendo alla mobilità per tali professionalità; sono escluse le posizioni dirigenziali e quelle di elevata specializzazione riguardanti specifiche attività definite dall'Amministratore Unico, per le quali vanno attivate procedure mirate, previste dalla legge, per l'acquisizione delle competenze.
8. Il personale delle ATERP continua ad operare presso i nuovi enti con salvaguardia delle posizioni giuridiche ed economiche acquisite alla data dell'entrata in vigore della presente legge. In ogni caso al personale ATERP trasferito nei nuovi enti deve essere assicurato un trattamento economico globale e di quiescenza non inferiore a quello goduto all'atto del trasferimento, nonché la destinazione a funzioni corrispondenti a quelle già esercitate. Vengono inoltre conservati, eventualmente per il rispettivo periodo di validità, tutti gli istituti contrattuali già maturati.



TITOLO V ASSEGNAZIONE, LOCAZIONE ED ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

Capo I Principi generali

Art. 61 Principi generali

1. Il presente titolo disciplina l'assegnazione, la gestione, la revoca dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati nella Regione Calabria nonché la loro alienazione. Esso disciplina inoltre la determinazione e l'applicazione dei relativi canoni di locazione.

Art. 62 Definizioni

Sono considerati *alloggi di edilizia residenziale pubblica (erp)*, soggetti alle norme della presente legge:

- a) quelli realizzati o recuperati dallo Stato, da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquistati realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
 - b) le case-parcheggio e i ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause contingenti dell'uso per le quali sono stati realizzati e purché tali alloggi presentino tipologie e standard abitativi adeguati;
 - c) quelli oggetto delle misure di cui agli art. 106 per favorire l'accesso alla prima abitazione od incentivarne l'acquisto.
2. Sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli alloggi:
- a) realizzati o recuperati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
- c) di servizio, per i quali cioè la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) realizzati nell'ambito di operazioni immobiliari o di valorizzazione del patrimonio di cui agli art. 21, comma 1, lett. d) e j), 27, comma 7, lett. a) e b) e 46, comma 1, lett. d) e non destinati all'assegnazione attraverso i bandi di cui all'art. 67
- e) di proprietà degli Enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso ovvero con il contributo dello Stato o della Regione.

La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentito il parere del consiglio regionale, nonché quello dell'Ente proprietario, può stabilire ulteriori particolari esclusioni per edifici che per caratteristiche o per destinazione non si prestino alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

3. Si definisce *alloggio adeguato* alle esigenze del nucleo familiare quello avente una superficie utile, determinata ai sensi del comma 5:
- a) mq. 45 per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone;
 - b) mq. 60 per un nucleo familiare composto da 3 persone;
 - c) mq. 75 per un nucleo familiare composto da 4 persone;
 - d) mq. 95 per un nucleo familiare composto da 5 o più persone.
4. Si intende per:
- a) *alloggio improprio*, l'unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche incompatibili con la destinazione ad abitazione e priva di almeno tre degli impianti igienici di cui all'articolo 7,



ultimo comma, del D.M. 5 luglio 1975; rientrano comunque in detta categoria le baracche, le stalle, le grotte, le caverne, i sotterranei, le soffitte, i bassi, i garage e le cantine;

b) *alloggio antigienico*, l'abitazione per la quale ricorrano almeno due delle seguenti fattispecie:

- altezza minima interna utile di tutti i locali inferiore a m.2,70, ridotta a m.2,40 per i vani accessori;
- presenza di stanze da letto con superficie inferiore a mq.9 per una persona e mq. 14 per due o più persone;
- presenza di vani utili totalmente sprovvisti di finestre apribili;
- presenza di stanze da bagno carenti di almeno due degli impianti di cui all'articolo 7, ultimo comma, del D.M.5 luglio 1975;
- presenza di umidità permanente su uno o più vani utili per una superficie pari ad almeno 1/4 di quella dell'alloggio, determinando quest'ultima ai sensi dell'articolo 13, primo comma, lettera a) della legge 27 luglio 1978, n. 392, e non eliminabile con gli interventi manutentivi indicati all'articolo 31, primo comma, lettera a) e b) della legge 5 agosto 1978, n. 457.

5. Ai fini della presente legge si definiscono come segue le superfici alloggiative:

a) Per gli alloggi per i quali il Sindaco competente ha emesso il provvedimento di assegnazione, o per i quali sia intervenuta la formalizzazione della situazione alloggiativa, prima della data di entrata in vigore della presente legge, nonché per gli alloggi non di nuova realizzazione, a qualunque titolo resisi disponibili e riassegnati, anche se il provvedimento del Sindaco interviene dopo l'entrata in vigore della

legge, la superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. la superficie utile dell'unità immobiliare;
2. il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
3. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
4. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
5. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

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

Alla superficie utile si applicano i seguenti coefficienti:

1. 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
2. 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70,
3. 1,20 per gli immobili inferiore a 46 mq. e comunque in quantità tale da non superare il canone di immobili di 46 mq.
4. c) 1,20 per gli immobili inferiori a mq. 46 il canone è equiparato agli immobili di mq. 46.

c) Per gli alloggi di nuova realizzazione per i quali il Sindaco competente ha emesso il provvedimento di assegnazione dopo la data di entrata in vigore della presente legge, la superficie convenzionale è determinata secondo le modalità stabilite dai decreti di cui all'art. 8, comma 1, let. m con riguardo alla superficie residenziale ed a quella non residenziale.



6. La superficie residenziale è pari a quella utile abitabile, definita come la superficie del pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di patagio e degli sguinci di porte e finestre.

7. Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'organismo abitativo di cui al comma 10: quelle di pertinenza degli alloggi (logge e balconi, terrazzi aperti e scoperti, cantinole e soffitti) e quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (androni, scale e connettivi, porticati liberi, volumi tecnici, spazi di servizio di cui al comma 10)

8. Per *organismo abitativo* si intende l'insieme degli spazi progettati unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale e destinati prevalentemente ad uso residenziale. L'organismo abitativo inteso come tale si compone di:

- a) alloggi e pertinenze
- b) spazi di servizio (locali di deposito - infrastrutture tecniche - attrezzature residenziali - attrezzature extraresidenziali - percorsi pedonali - parcheggi ed autorimesse collettive

Le attrezzature residenziali sono costituite dagli elementi spaziali fruibili da tutti gli utenti dell'organismo abitativo e destinati a servizi di uso collettivo direttamente connessi con le attività residenziali (spazi per dibattiti, attività di amministrazione e gestione dell'organismo abitativo, manifestazioni culturali, gioco bambini e adulti, ginnastica, proiezione, ascolto musicale, visita medica, riunioni, lettura, assistenza, lavori manuali e creativi, ecc...)

Le attrezzature extraresidenziali sono costituite dagli elementi spaziali destinati ad attività non residenziali, pubbliche e private (spazi per attività

commerciali, artigianali, professionali, con gli eventuali servizi annessi).

9. Ai fini della presente legge si definiscono come segue i costi:

a) Per gli alloggi per i quali il Sindaco competente ha emesso il provvedimento di assegnazione, o per i quali sia intervenuta la formalizzazione della situazione alloggiativa, prima della data di entrata in vigore della presente legge, nonché per gli alloggi non di nuova realizzazione, a qualunque titolo resisi disponibili e riassegnati, anche se il provvedimento del Sindaco interviene dopo l'entrata in vigore della legge, il costo base a mq è così stabilito:

a.1) per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata prima del 31 dicembre 1975 il costo base è fissato in € 116,20);

a.2) per gli immobili la cui costruzione è stata ultimata dopo il 31 dicembre 1975 il costo base è fissato annualmente con decreto del Ministro delle Infrastrutture.

b) Per gli alloggi di nuova realizzazione per i quali il Sindaco competente ha emesso il provvedimento di assegnazione dopo la data di entrata in vigore della presente legge, si prende a base il costo di produzione derivante dall'applicazione dei decreti sui massimali di costo di cui all'art. 8, comma 1, lett m, così come risulta dal quadro economico definitivo approvato dal soggetto attuatore.

10. Si definisce:

a) *vano convenzionale*, quello costituito da una superficie di mq. 14, determinata ai sensi dell'articolo 13, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392;

b) *vano utile*, l'ambiente o locale che riceve aria e luce direttamente dall'esterno mediante



finestra, porta o altra apertura ed abbia superficie non inferiore a mq. 9;

- c) *vano accessorio*, il locale destinato a servizi e disimpegno, come cucina con superficie inferiore a mq. 9, bagno, latrina, anticamera, ripostiglio, corridoio o ingresso.

11. Per *nucleo familiare* si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, legittimati, naturali, riconosciuti, adottivi e dagli affiliati, purché tutti conviventi con il richiedente, ovvero costituita da una persona sola. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare, purché tuttavia convivano stabilmente con il richiedente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e certifichino tale situazione nelle forme di legge, il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al 3° grado.

12. Si definiscono le seguenti *particolari categorie sociali*:

- a) anziano, il concorrente o assegnatario che abbia superato il 60° anno di età, viva solo o in coppia, eventualmente anche con figli a carico o con portatori di handicap;
- b) portatore di handicap, il cittadino affetto da menomazioni così come definite dall'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, che comportino una situazione di gravità e ridotte o impedito capacità motorie, ed una riduzione della capacità lavorativa non inferiore al 70 per cento;
- c) famiglia di recente formazione, quella in cui i coniugi abbiano contratto matrimonio da non più di due anni dalla data di pubblicazione del bando, ovvero quella formata da una persona singola con non più di n. 2 (due) minori conviventi da almeno 2 (due) anni;
- d) famiglia di prossima formazione, quella in cui i futuri coniugi abbiano, alla data di scadenza del termine di presentazione delle domande,

effettuato le pubblicazioni di matrimonio e lo contraggono prima dell'assegnazione dell'alloggio.

13. Si intende per *reddito convenzionale* la capacità economica familiare determinata secondo i criteri di cui al d. lgs. 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449). Qualora alla formazione della capacità economica concorrano redditi esclusivamente da lavoro dipendente o da pensioni, questi sono calcolati nella misura del 60 per cento. La stessa misura si applica nel caso di redditi percepiti ai seguenti titoli: trattamento di cassa integrazione, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato.

Art. 63

Norme relative al reddito e modalità di accertamento

1. Il reddito annuo complessivo, da calcolarsi con le modalità di cui all'art. 62, comma 13, non deve superare il limite massimo di € 12.394,96 per nucleo familiare di due componenti.
2. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo è ridotto di € 516,46 per ogni altro componente oltre i due, sino ad un massimo di € 3.098,74; tale disposizione non si applica per i figli a carico intendendo per tali anche i figli maggiorenni disoccupati o studenti fino al 26° anno di età per i quali si applica l'analoga riduzione già prevista dalla norma sopra richiamata senza limiti numerici.
3. In luogo delle riduzioni di cui sopra, per ogni componente del nucleo che risulti portatore di handicap, si applica una riduzione di € 1.032,91.



4. L'organismo preposto alla formazione della graduatoria e gli Enti competenti all'assegnazione o gestione degli alloggi, qualora in base ad elementi obiettivamente accertati, si trovino di fronte a casi in cui il reddito documentato ai fini fiscali appaia palesemente inattendibile devono trasmettere agli uffici finanziari competenti, per gli opportuni accertamenti, tale documentazione.
5. In pendenza degli accertamenti stessi la formazione della graduatoria non viene pregiudicata e gli alloggi relativi ai casi controversi non vengono assegnati o consegnati.



Capo II Assegnazione degli alloggi

Art. 64 Requisiti per l'assegnazione

1. I requisiti per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, sono i seguenti:
 - a) **cittadinanza italiana o di uno Stato aderente** all'Unione Europea; il cittadino di altri Stati è ammesso soltanto se tale diritto è riconosciuto, in condizioni di reciprocità, da convenzioni o trattati internazionali e se il cittadino stesso è iscritto nelle apposite liste degli uffici provinciali del lavoro o se svolge in Italia un'attività lavorativa debitamente autorizzata;
 - b) **residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva** ovvero principale nel Comune o in uno dei Comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
 - c) **assenza del diritto di proprietà, usufrutto, uso abitazione su un alloggio adeguato**, ai sensi del precedente articolo 62, alle esigenze del nucleo familiare del richiedente;
 - d) **assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di un alloggio realizzato con contributi pubblici o di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici**, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno;
 - e) **reddito convenzionale, determinato ai sensi del precedente art. 62, comma 13, non superiore al**

limite stabilito per l'assegnazione degli alloggi contemplati dalla presente legge;

- f) non aver ceduto in tutto o in parte, al di fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice.

Art. 65 Requisiti particolari

1. La Giunta regionale, con propria delibera, sentito il parere del Consiglio regionale nonché quello dell'Ente attuatore, stabilisce particolari requisiti, anche in deroga a quelli previsti dal precedente articolo 64, e modalità di assegnazione in relazione degli alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità o per soddisfare peculiari esigenze locali con riferimento agli obiettivi di programmazione regionale.
2. Le assegnazioni potranno essere effettuate anche a pluralità di soggetti, purché la dimensione dell'alloggio risulti adeguata al numero degli assegnatari ed il corrispettivo complessivo sia diviso per ciascun soggetto.

Art. 66 Permanenza dei requisiti

1. I requisiti devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente alle lettere c), d) ed f), del precedente articolo 64, anche da parte degli altri componenti del nucleo familiare, alla data di emanazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto. Il requisito di cui alla lettera e) deve permanere alla data di assegnazione, con riferimento al limite vigente a tale data.
2. Gli organi preposti alla formazione delle graduatorie e alle assegnazioni possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l'esistenza dei requisiti, anche avvalendosi degli organi dell'amministrazione dello Stato, della Regione e degli Enti locali.



Art. 67

Emanazione del bando di concorso

1. All'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si provvede mediante pubblico concorso per singoli Comuni o per ambiti territoriali sovracomunali in conformità alle direttive emanate dalla Giunta regionale in relazione ai provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi, e comunque nel rispetto delle competenze così come stabilite dalla sez. I cap. 3 della legge regionale del 12 Agosto 2002 n° 34 e dal capo I del titolo II della presente legge.
2. Il bando di concorso, finalizzato alla formazione della graduatoria generale permanente, dev'essere pubblicato dal competente Comune mediante affissione di manifesti, per almeno trenta giorni consecutivi, all'albo pretorio dei Comuni interessati al bando stesso.
3. I Comuni devono, altresì, assicurare la massima pubblicizzazione del bando con le forme ritenute più idonee, fornendone inoltre copia alle organizzazioni sindacali dei lavoratori e alle associazioni di categoria affinché ne diano ampia diffusione.
4. In caso di mancato adempimento nei termini prescritti di quanto disposto dal presente articolo, la Giunta regionale può provvedere in sostituzione, avvalendosi degli Enti gestori competenti per territorio.

Art. 68

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso deve indicare:
 - a) l'ambito territoriale di assegnazione;
 - b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dal precedente art. 64, nonché gli eventuali altri requisiti richiesti per specifici interventi;
 - c) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;

- d) il termine perentorio di 30 giorni per la presentazione della domanda;
 - e) i documenti da allegare alla domanda, con specifiche indicazioni per i lavoratori emigrati all'estero.
2. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di trenta giorni, per i residenti nell'area europea, e di sessanta giorni, per i residenti nei Paesi extra europei.
 3. La Giunta regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge approva lo schema tipo di bando di concorso ed il modulo tipo della domanda.

Art. 69

Domanda di assegnazione

1. La domanda, redatta su apposito modello fornito dal Comune dove risiede o domicilia l'interessato, deve essere presentata allo stesso Comune nei termini previsti dal bando.
2. Essa deve indicare:
 - a) la cittadinanza italiana (o la sussistenza del requisito di cui al punto a) dell'art. 64 nonché la residenza del concorrente e/o il luogo in cui lo stesso presta la propria attività lavorativa;
 - b) la composizione del nucleo familiare, corredata dei dati anagrafici, lavorativi e reddituali di ciascun componente;
 - c) il reddito complessivo del nucleo familiare;
 - d) l'ubicazione, la consistenza e il titolo di godimento dell'alloggio occupato (proprietà, possesso, uso);
 - e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - f) il luogo in cui dovranno farsi tutte le comunicazioni relative al concorso.
3. Alla domanda debbono essere allegati i documenti indicati nel bando.



4. La dichiarazione mendace è punita ai sensi della legge penale e comporta l'esclusione del concorrente dalla graduatoria.
5. Il concorrente deve altresì dichiarare la sussistenza in suo favore e degli altri componenti il nucleo familiare di tutti i requisiti prescritti ai precedenti art. 64 e 66.

Art. 70

*Istruttoria delle domande e attribuzione dei punteggi
provvisori*

1. Il Comune che ha indetto il bando procede all'istruttoria delle domande presentate dai concorrenti verificandone la completezza e la regolarità. Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda, sulla base delle situazioni dichiarate dall'interessato e/o documentate.
2. Il Comune, nell'esercizio di tale attività istruttoria, qualora riscontri l'inattendibilità di requisito o di condizioni dichiarate nella domanda, segnala alla Commissione di cui al successivo art. 71 ogni elemento in suo possesso, corredato di eventuale documentazione, per le determinazioni di competenza della Commissione stessa. Nel caso in cui si tratti di palese inattendibilità del requisito di cui alla lettera e) del precedente art. 64, il Comune ha l'obbligo di trasmettere la relativa determinazione per gli opportuni accertamenti, fornendo ogni elemento integrativo di conoscenza e di giudizio, nonché ogni idonea documentazione atta a comprovare detta inattendibilità.
3. Entro sessanta giorni dalla data di chiusura del bando, l'amministrazione procede alla formazione dell'elenco dei concorrenti secondo l'ordine dei punteggi provvisori attribuiti a ciascuna domanda e l'elenco stesso, costituente la graduatoria provvisoria, viene assunto con provvedimento del Sindaco. In calce alla graduatoria dovranno essere indicate le domande per le quali non è stato attribuito alcun punteggio per effetto di accertamento in corso, nonché le domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni.
4. L'anzidetto termine di sessanta giorni è elevato a 120 giorni per bandi di concorso relativi ad ambiti territoriali con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti.
5. Il Comune, sulla base della previsione del numero degli alloggi in corso di costruzione o programmati, da assegnare nei due anni successivi al bando, determina il numero dei concorrenti (in misura almeno doppia rispetto al numero degli alloggi da assegnare) in testa all'elenco nei cui confronti è necessario procedere alla richiesta della documentazione per la verifica dei requisiti e delle condizioni dichiarate, assegnando un termine perentorio di trenta giorni per la presentazione della documentazione richiesta.
6. La graduatoria provvisoria, con l'indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché dei modi e dei termini per l'opposizione, è immediatamente pubblicata nell'albo pretorio del comune per trenta giorni consecutivi.
7. Per la pubblicazione della graduatoria il Comune dovrà seguire le stesse forme previste per il bando di concorso.
8. Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.
9. Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria nell'albo pretorio, e per i lavoratori emigrati all'estero dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, gli interessati possono presentare opposizione al Sindaco.
10. Entro quindici giorni successivi alla scadenza del termine per le opposizioni il Comune trasmette alla Commissione di cui al successivo art. 71 la



graduatoria dei concorrenti unitamente a tutte le domande ed opposizioni presentate in tempo utile, nonché la documentazione relativa alle domande per le quali è stata richiesta la verifica.

11. Nel caso di inadempienza da parte dei Comuni la Giunta regionale nomina un Commissario ad acta, scegliendo tra i dipendenti in servizio o anche a riposo della Regione stessa o delle ARES.
12. La Giunta regionale provvede ad impartire direttive per la raccolta e l'elaborazione a livello regionale delle informazioni contenute nei moduli di domanda da finalizzare alla formazione di indicatori componenti il fabbisogno abitativo, anche ai fini dell'art. 6.

Art. 71

Commissione di assegnazione

1. La Commissione di assegnazione è formata da un organo collegiale, nominato dal Presidente della Giunta regionale per ambiti territoriali corrispondenti, di norma, a quelli dei circondari dei Tribunali.
2. La Commissione è composta da:
 - a) un magistrato ordinario o amministrativo, anche a riposo, con funzioni di Presidente, designato dal Presidente della Corte di Appello o del Tribunale Amministrativo Regionale. Nel caso di impossibilità giuridica a designare un magistrato, le funzioni di Presidente sono svolte da un dirigente della Pubblica Amministrazione, anche in quiescenza;
 - b) un dipendente dell'Amministrazione provinciale, di categoria non inferiore alla D, designato dal Segretario Generale;
 - c) un rappresentante designato dall'ANCI provinciale;
 - d) un dipendente del comune interessato alla discussione, di categoria non inferiore alla D, designato dal segretario comunale;
 - e) un rappresentante delle organizzazioni nazionali degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - f) un dipendente dell'ARES, di categoria non inferiore alla D, designato dall'Amministratore Unico;
 - g) un dipendente della Regione, di categoria non inferiore alla D, designato dal Dirigente Generale del Dipartimento Lavori Pubblici.
3. Le designazioni di cui al comma precedente dovranno pervenire entro trenta giorni dalla richiesta del Presidente della Giunta regionale; in mancanza, provvede la Giunta regionale con deliberazione motivata. Nella nomina del rappresentante delle organizzazioni sindacali si avrà cura di tutelare i sindacati minoritari e di garantirne la rappresentanza in ogni Provincia.
4. La Commissione può essere nominata ed insediata quando siano stati designati almeno quattro componenti, uno dei quali sia appartenente alla categoria di cui alla lett. a) del precedente comma 2.
5. L'Ufficio di segreteria della Commissione è assicurato dalle ARES e/o dal Comune ove ha sede la Commissione.
6. All'interno della segreteria la Commissione sceglie il Segretario verbalizzante.
7. Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della metà più uno dei componenti e le deliberazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. I componenti della Commissione durano in carica cinque anni e non possono essere riconfermati.
9. Le Commissioni hanno sede nei Comuni ove sono ubicati i Tribunali; è in facoltà delle medesime, ove lo ritengano utile per il migliore espletamento dei compiti loro affidati, tenere le proprie riunioni



anche nella sede del Comune interessato alla formazione della graduatoria.

10. I compensi spettanti al Presidente ed ai componenti la Commissione sono determinati nella misura prevista dalla legge regionale 05.05.1990, n.40 e succ. mod.. Le spese per il funzionamento delle Commissioni sono a carico dei Comuni; esse sono anticipate dalla Giunta Regionale che cura la successiva ripartizione degli oneri sostenuti tra i Comuni direttamente interessati alle graduatorie approvate dalla Commissione. I compensi spettanti ai Presidenti sono maggiorati del 50 per cento rispetto ai membri componenti la Commissione.
11. I componenti decadono dall'incarico in caso di assenza senza giustificato motivo per più di tre volte consecutive e l'Ente o Organismo che ha effettuato le designazioni ha l'obbligo di provvedere alla loro sostituzione.
12. Le Commissioni non possono in alcun caso interrompere i lavori. In caso di inadempienza o ragioni ostative è l'Assessore competente a convocare le Commissioni stesse.

Art. 72

Punteggi di selezione

1. Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base di punteggi e di criteri di priorità. I punteggi, cumulabili tra loro, sono attribuiti in dipendenza delle condizioni soggettive ed oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare. I criteri di priorità sono riferiti al livello di gravità del bisogno abitativo secondo quanto disposto dal successivo articolo 73.

a) CONDIZIONI SOGGETTIVE

- a.1) reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato ai sensi del precedente art. 62, comma 13, non superiore all'importo di due pensioni minime INPS: **punti 3**
- a.2) reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato ai sensi del precedente art. 62

comma 13 inferiore al 60 per cento del limite massimo stabilito per l'assegnazione: **punti 2;**

- a.3) nucleo familiare composto da:

- 3 o 4 persone: **punti 2;**
- 5 o 6 persone: **punti 3;**
- 7 o più persone: **punti 4.**

- a.4) Richiedente con la qualifica di anziano: **punti 2.**

- a.5) Famiglia di recente o prossima formazione: **punti 2.**

- a.6) Presenza di portatori di handicap nel nucleo familiare certificata dalla competente autorità sanitaria:

- per un portatore di handicap: **punti 3**
- per due o più portatori di handicap: **punti 5**

- a.7) Nuclei familiari di emigrati o profughi che rientrino in Italia per stabilirvi la loro residenza: **punti 2.**

- a.8) Nuclei familiari di immigrati in regola con le attuali normative nazionali in vigore in tema di emigrazione: **punti 2**

b) CONDIZIONI OGGETTIVE

- b.1) abitazione in alloggio:

improprio, da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando: **punti 4;**
procurato a titolo precario dalla pubblica assistenza: **punti 3;**

antigienico, da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando e da certificarsi a cura dell'autorità competente: **punti 2;**

- b.2) coabitazione in uno stesso alloggio da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando, con altro o più nuclei familiari non legati da vincoli di parentela o affinità, ciascuno composto di almeno due unità: **punti 2;**



- b.3) abitazione in alloggio sovraffollato, da almeno un anno dalla data di pubblicazione del bando con:
- due persone a vano utile: punti 2;
 - tre persone a vano utile: punti 3;
 - quattro o più persone a vano utile: punti 4;
- b.4) abitazione in un alloggio da rilasciarsi in seguito a provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale, a verbale esecutivo di conciliazione giudiziaria, ad ordinanza di sgombero, nonché a collocamento a riposo di lavoratori dipendenti fruanti di un alloggio di servizio: punti 4
- b.5) abitazioni in alloggi da rilasciarsi per interventi complessi o di valorizzazione, di cui agli art. 27, comma 7, lett. a) e b) e 46, comma 1, lett. d): **punti 3**
- b.6) abitazioni in alloggi situati nei centri storici da recuperare a sensi della presente legge: **punti 3.**

Non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui punti b.1; non sono altresì cumulabili i punteggi di cui ai punti b.2 e b.3, né quelli di cui ai punti b.5 e b.6. La condizione del biennio per l'attribuzione del punteggio relativo all'abitazione in alloggio improprio non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente od a provvedimento esecutivo di sfratto. Il punteggio relativo all'abitazione in alloggio improprio o antigienico non viene riconosciuto quando la relativa condizione è stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando.

c) CONDIZIONI AGGIUNTIVE

- c.1) richiedenti che da almeno un anno alla data del bando prestino la loro attività lavorativa esclusiva o principale in Comune diverso da quello nel quale abitano, distante oltre trenta chilometri (secondo il percorso stradale più ridotto): punti 2.

Art. 73

Priorità

1. In caso di parità di punteggio, viene data precedenza nella collocazione in graduatoria alle domande che abbiano conseguito punteggi per le seguenti condizioni indicate in ordine prioritario:
 - alloggio da rilasciarsi per motivi di cui all'art. 72, punto b.4;
 - alloggio da rilasciarsi per motivi di cui all'art. 72, punto b.5)
 - alloggio da rilasciarsi per motivi di cui all'art. 72, punto b.6;
 - alloggio improprio;
 - alloggio procurato a titolo precario;
 - famiglie nel cui nucleo familiare vi siano portatori di handicap.
2. Se nonostante quanto sopra permane la parità di condizioni, si procede al sorteggio in sede di formazione della graduatoria ai sensi del successivo art. 74, quarto comma.

Art. 74

Formazione della graduatoria

1. La Commissione, ricevuti gli atti e i documenti di cui al precedente art. 70, esamina le domande, la documentazione e le eventuali opposizioni presentate.
2. Sulle opposizioni la Commissione decide in base ai documenti già acquisiti allegati al ricorso; non sarà tenuto conto in ogni caso di quelle documentazioni che si riferiscono a condizioni soggettive o oggettive non indicate in domanda.



3. Qualora sia necessario ampliare il numero dei concorrenti nei cui confronti effettuare la verifica della documentazione dei requisiti e delle condizioni dichiarate in domanda, la Commissione segnala i nominativi ai comuni interessati, i quali sono tenuti a richiedere la documentazione stessa ed a trasmetterla alla Commissione.
4. La Commissione, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Comune, formula la graduatoria definitiva previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio e godano delle stesse condizioni di priorità. Il sorteggio viene effettuato dal Presidente della Commissione alla presenza del Segretario e di almeno due componenti la Commissione medesima.
5. L'anzidetto termine di trenta giorni, ove necessario, è proporzionalmente incrementato nel caso in cui al bando abbiano partecipato oltre 200 concorrenti. Qualora sia necessario prorogare ulteriormente gli anzidetti termini, il Presidente della Commissione dovrà darne motivata comunicazione al competente Assessorato regionale, al Comune e all'Ente gestore, indicando il maggiore termine occorrente, e ciò anche ai fini di modifiche della competenza territoriale della Commissione o di nomina di eventuali sottocommissioni, che potranno essere disposte dalla Giunta regionale.
6. La graduatoria è pubblicata all'albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi e costituisce provvedimento definitivo.
7. Gli alloggi sono assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, che, a tali effetti, conserva la sua efficacia per due anni e, comunque, fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dalla presente legge.
8. La graduatoria è valida per l'assegnazione di tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e di risulta, fatto salvo quanto previsto

dai successivi articoli 75 e 85. In ogni caso è vietato procedere ad assegnazione di alloggi sotto forma di custodia.

Art. 75

Graduatorie speciali di assegnazione

1. Gli appartenenti ai gruppi sociali, individuati ai precedenti punti a.4 e a.5 dell'art. 72, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente, vengono collocati d'ufficio in graduatorie speciali, con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, così da rendere più agevole l'individuazione dei beneficiari della quota di eventuali alloggi di superficie complessiva non superiore a mq. 45 che saranno ripartiti fra le due categorie sulla base del peso della relativa domanda, garantendo agli anziani una percentuale non inferiore al 30 per cento di tutti gli alloggi.
2. Identica procedura deve essere seguita per i nuclei familiari con presenza di portatori di handicap di cui alla precedente lettera a.6 dell'art. 72, ai fini della destinazione prioritaria di alloggi inseriti in edifici realizzati o recuperati con eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.
3. La procedura di cui al comma 1 viene seguita altresì nei casi di occupanti di alloggi di cui ai punti b.5 e b.6 dell'art. 72.

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

Le graduatorie speciali sono valide ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati in via prioritaria a tali categorie di cittadini per determinazione regionale in sede di localizzazione degli interventi costruttivi o per espressa previsione della legge di finanziamento. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo art. 85.



Art. 76

Accertamento dei requisiti

1. Ai fini della valutazione del possesso da parte dei concorrenti dei requisiti previsti dal precedente art. 64 e delle condizioni dichiarate, la Commissione, nel caso di dubbia interpretabilità od inattendibilità dei dati e delle condizioni dichiarate nella domanda, nella documentazione o a seguito di segnalazione da parte del Comune, provvede a richiedere agli Uffici competenti ogni elemento utile ad accertare la reale situazione del concorrente.
2. In particolare, per quanto riguarda i requisiti di cui alle lettere c), d) ed e) del precedente art. 64, la Commissione può interessare gli Uffici Finanziari preposti richiedendo il relativo accertamento e può altresì richiedere al Comune ogni utile elemento di valutazione della capacità contributiva del concorrente.
3. Per il requisito di cui alla lettera e) del precedente art. 64, inoltre, la Commissione qualora il reddito documentato appaia palesemente inattendibile, ha l'obbligo di trasmettere la relativa documentazione agli Uffici Finanziari per gli opportuni accertamenti.
4. I concorrenti per i quali gli eventuali accertamenti non siano stati definiti entro il termine di formazione della graduatoria vengono collocati in apposito elenco da pubblicare in calce alla graduatoria stessa e, dopo la conclusione degli accertamenti vengono inseriti, nella graduatoria medesima con il punteggio loro spettante.
2. Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi, indetti con le modalità previste dai precedenti articoli, ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione, sia coloro i quali, già collocati in graduatoria, abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli.
3. I concorrenti collocati in graduatoria sono invitati a cura dell'ufficio di segreteria a confermare - a pena di cancellazione dalla stessa - ogni quattro anni la domanda di assegnazione, dichiarando la permanenza dei requisiti e delle condizioni.
4. La Commissione di assegnazione provvederà a richiedere, in sede di aggiornamento della graduatoria, la documentazione che giustifichi la conferma o la modificazione del punteggio.
5. I Comuni, possono, in caso di assenza di domande di assegnazione, individuare - previa autorizzazione della Giunta regionale - i beneficiari provvisori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i quali, se privi dei requisiti previsti, saranno assoggettati a contratti di locazione a termine con canone non inferiore del canone transitorio art. 89 comma d.
6. È facoltà dei comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali, ferma restando la necessità della conferma quadriennale della domanda.
7. Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione delle graduatorie provvisorie e definitiva valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

Art. 77

Aggiornamento della graduatoria di assegnazione

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

Art. 78

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione

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



2. L'eventuale mutamento delle condizioni soggettive ed oggettive dei concorrenti, intervenuto tra il momento dell'approvazione della graduatoria e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, sempreché permangano i requisiti, eccezione fatta per il punteggio relativo all'eventuale nuova situazione abitativa.
 3. La perdita dei requisiti o il mutamento della condizione abitativa del concorrente viene contestata dal Sindaco con lettera raccomandata all'interessato, il quale, entro dieci giorni dal ricevimento della medesima, può formulare le proprie controdeduzioni.
 4. La documentazione viene quindi immediatamente trasmessa alla Commissione che decide in via definitiva nei successivi venti giorni, respingendo le contestazioni del Comune o escludendo il concorrente dalla graduatoria ovvero mutandone la posizione.
 5. In caso di mutamento della posizione così come indicato nel comma precedente, il sorteggio fra gli ex aequo verrà effettuato inserendo nell'apposita urna tanti numeri quanti sono i concorrenti compresi nella posizione di ex aequo aggiungendovi l'unità corrispondente al nuovo concorrente inserito. Verrà quindi estratto un solo numero che determinerà la nuova posizione del concorrente che ha subito modificazione del punteggio.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione da recuperare l'Ente attuatore è tenuto a comunicare al Comune, contestualmente alla consegna dei lavori, la data presunta di ultimazione dei lavori e, non appena possibile, la data di effettiva disponibilità degli alloggi stessi.
 3. Per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione l'Ente gestore è tenuto a dare comunicazione al Comune della data di rilascio non appena nota, e, comunque, non oltre dieci giorni dalla data di effettiva disponibilità.

Art. 80

Assegnazione e standard dell'alloggio

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all'ordine della graduatoria è disposta dal Sindaco del Comune territorialmente competente, tenendo conto del numero dei vani di ciascun alloggio e della consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario.
2. Il calcolo per la trasformazione della superficie in vani convenzionali deve essere eseguito con arrotondamento per difetto.

Art. 81

Scelta dell'alloggio

1. Il Sindaco emette il provvedimento di assegnazione e ne dà comunicazione, con lettera raccomandata, agli aventi diritto ed all'Ente gestore.
 2. L'anzidetta comunicazione deve essere spedita non oltre il termine di novanta giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva nel caso che gli alloggi non siano ancora disponibili e non oltre il termine di trenta giorni qualora gli alloggi siano già disponibili.
 3. L'Ente gestore, una volta ricevuto il provvedimento di assegnazione, convoca gli interessati per la scelta degli alloggi.
 4. La scelta, nell'ambito degli alloggi da assegnare, è compiuta dagli interessati secondo l'ordine di precedenza stabilito nella graduatoria e nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 80, tenuto conto
1. Ogni Ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al Comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi da assegnare, nonché l'elenco degli alloggi che si intendono includere in programmi di valorizzazione del patrimonio di ERP.

Art. 79

Disponibilità degli alloggi da assegnare

della composizione del nucleo familiare. Gli assegnatari nel cui nucleo familiare sia presente un portatore di handicap, i quali, pur se collocati nella graduatoria speciale di cui all'art. 75, comma 2, non abbiano potuto usufruire di un alloggio riservato a tali categorie, hanno titolo ad effettuare la scelta dell'alloggio prioritariamente rispetto agli altri assegnatari, purché utilmente collocati in graduatoria; in tal caso l'alloggio sarà adeguato a cura dell'Ente gestore. Successivamente la scelta verrà effettuata dagli appartenenti alle Forze dell'Ordine utilmente collocati nelle graduatorie speciali eventualmente a tal fine predisposte, secondo quanto previsto dal successivo art. 85, tenuto conto della composizione del nucleo familiare.

5. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata per iscritto; in caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta salvo che la mancata presentazione non sia dovuta a grave impedimento da documentarsi dall'interessato.
6. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Sindaco del Comune competente.
7. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Sindaco dichiara la decadenza dell'assegnazione previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.
8. In caso di rinuncia ritenuta giustificata, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendono disponibili, salvo l'eventuale mutamento della propria collocazione in graduatoria in seguito al suo aggiornamento.

Art. 82

Consegna e occupazione degli alloggi

1. L'Ente gestore, successivamente alla scelta degli alloggi, provvede, con lettera raccomandata, alla convocazione dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.
2. L'alloggio consegnato ai sensi del precedente comma deve essere occupato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare entro trenta giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla sottoscrizione del verbale di consegna.
3. Trascorso tale termine senza che l'alloggio sia stato occupato, l'Ente gestore - qualora non sia stata concessa proroga da parte del Sindaco per gravi e comprovati motivi, rappresentati dall'interessato con motivata istanza prima della scadenza del termine di cui al comma precedente -intima all'assegnatario l'occupazione dell'alloggio entro l'ulteriore termine di giorni dieci.
4. Qualora l'occupazione dell'alloggio non venga effettuata, l'Ente gestore trasmette gli atti al Comune per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione, che comporta la risoluzione del contratto.

Art. 83

Contratti di locazione

1. Il contratto di locazione viene sottoscritto dall'assegnatario per adesione ad un contratto tipo che regola i rapporti di locazione degli alloggi sottoposti alla disciplina della presente legge, e viene successivamente alla sottoscrizione inviato all'Agenzia delle Entrate.
2. Il contratto tipo è approvato dalla Giunta regionale entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge e dovrà contenere:
 - l'indicazione dei diritti e dei doveri circa l'uso dell'alloggio da parte dei componenti il nucleo familiare dell'assegnatario;
 - l'indicazione delle norme sul subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto;



- l'indicazione delle modalità di pagamento e di aggiornamento del canone e delle quote accessorie, delle eventuali indennità di mora e della misura degli interessi moratori e delle eventuali ulteriori sanzioni e penalità applicabili;
- l'indicazione specifica dell'obbligo di assunzione, da parte dello assegnatario, degli oneri derivanti dall'istituzione dell'autogestione delle parti comuni e dei servizi connessi;
- l'indicazione delle cause di risoluzione del rapporto di locazione, di annullamento e revoca dell'assegnazione;
- l'indicazione delle norme che regolano la mobilità;
- l'indicazione dello stato e delle condizioni reali dell'alloggio, mediante apposita perizia redatta da un tecnico dell'Ente gestore;
- l'indicazione della spesa eventualmente necessaria per il ripristino dell'alloggio nonché l'impegno da parte dell'Ente gestore a detrarre tale spesa, se sostenuta dall'assegnatario, dal canone di locazione.

Art. 84

Conservazione dell'assegnazione

1. Gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in fabbricati che devono essere lasciati liberi per l'esecuzione di interventi di recupero o di ristrutturazione ai sensi dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n.457, conservano il diritto all'assegnazione.
2. A tal fine gli Enti gestori, su autorizzazione della Giunta regionale, possono disporre il trasferimento temporaneo o definitivo degli assegnatari in altri alloggi di edilizia residenziale pubblica compresi in programmi all'uopo realizzati ove tali alloggi non siano disponibili si procede all'attuazione della procedura di mobilità di cui all'art. 97 della presente legge. Qualora anche le procedure di mobilità non

fossero esperibili si procede all'attuazione delle agevolazioni del fondo sociale di cui al capo VII e delle altre previste dalla presente legge.

3. La permanenza dei requisiti è accertata nelle forme previste dalla presente legge; la Commissione di assegnazione provvede alla formazione di una graduatoria con efficacia limitata alla scelta dei nuovi alloggi, la quale viene effettuata tenendo conto del numero dei vani di ciascun alloggio e della consistenza del nucleo familiare dell'assegnatario nel rispetto delle disposizioni del presente titolo.

Art. 85

Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. La Giunta regionale, anche su proposta dei Comuni interessati, può riservare un'aliquota, di norma non superiore al 25 per cento, degli alloggi disponibili per l'assegnazione per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione dei profughi, trasferimento degli appartenenti alle Forze dell'Ordine, od altre gravi particolari esigenze individuate dai Comuni, fra cui la permanenza in strutture assistenziali utilizzate dai Comuni stessi di persone senza tetto e in drammatiche situazioni di bisogno, ivi comprese le donne vittime di violenza in famiglia laddove siano iniziati i relativi procedimenti giudiziari. Stessa riserva per operazioni di riqualificazione urbana e per il recupero dei centri storici, ai sensi degli art. 29 e 42.
2. La Giunta Regionale autorizza deroghe al limite del 25% di cui al comma 1 per documentate situazioni derivanti da operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana e relativa mobilità dell'utenza.
3. All'interno dell'aliquota di cui al comma 1 una quota di alloggi non superiore al 5 per cento con arrotondamento all'unità superiore è riservata a persone portatrici di handicap psicofisici e/o pazienti psichiatrici in cura presso i Dipartimenti di Salute



- Mentale(D.S.M.)delle Aziende Sanitarie. Una quota non superiore all'1 per cento è riservata ai servizi D.S.M. per la realizzazione di case protette e centri diurni.
4. Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria che non può eccedere la durata di due anni.
 5. Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia già assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica i requisiti richiesti sono quelli per la permanenza.
 6. L'accertamento dei requisiti viene effettuato dalle Commissioni di assegnazione, previa istruttoria da parte dei Comuni interessati.
 7. Nell'ambito dell'aliquota del 25 per cento di cui al comma 1, la Giunta regionale, su proposta dei comuni, autorizza una riserva di alloggi a favore di profughi, richiedenti asilo politico ed immigrati, in analogia a quanto previsto dall'articolo 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763 e successive modifiche ed integrazioni. La proposta dei Comuni dovrà tenere conto della consistenza delle domande in graduatoria presentate dai soggetti suddetti in ciascun ambito di concorso in occasione dei bandi generali o integrativi emanati dai Comuni stessi.
 8. L'aliquota di riserva di cui al comma 7 proposta e autorizzata dopo la formazione di apposita graduatoria speciale dei richiedenti, che vengono ivi collocati con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale.
- Art. 86*
Subentro nella domanda e nella assegnazione
1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente articolo 62 e secondo l'ordine indicato nello stesso articolo.
 2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'Ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.
 3. Al momento della voltura del contratto, l'Ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.
 4. La voltura del contratto è subordinata al pagamento di eventuali canoni arretrati.
 5. L'ampliamento stabile del nucleo familiare è ammissibile qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica da parte dell'Ente gestore.
 6. L'ampliamento stabile del nucleo familiare costituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.
- Art. 87*
Ospitalità temporanea
1. È ammessa l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a quattro mesi. Qualora l'ospitalità si protragga per un periodo superiore a quattro mesi anche non consecutivi nel corso dell'anno solare, l'ospitalità è ammessa esclusivamente previa autorizzazione dell'Ente gestore.
 2. La mancata richiesta di autorizzazione entro quindici giorni dal superamento del termine di cui al comma precedente, comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del canone dovuto, il cui importo va versato nel Fondo Sociale di cui all'art. 27, comma 1, lett. c.
 3. Dal quarto mese di permanenza nell'alloggio, l'Ente Gestore provvede ad integrare il canone di locazione tenendo conto della capacità reddituale della persona ospitata.



4. Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

Capo III Norme per la determinazione dei canoni

Art. 88

Definizione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente articolo 61 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi stessi, da destinare ai fini di reinvestimento, al recupero ed alla costruzione di alloggi.
2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'Ente gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'Ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali, ciascuno di mq. 14, con riferimento a quanto stabilito al successivo titolo.
3. Tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'Ente gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato.

Art. 89

Elementi per la determinazione del canone

1. Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi di erp gli Enti gestori tengono conto delle caratteristiche oggettive dell'alloggio e del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari, nonché della composizione del nucleo stesso.
2. Il canone di locazione è determinato con riferimento al valore locativo, dato dal prodotto della superficie abitativa, come definita dall'art. 62, comma 5, per il costo base a mq, come definito dall'art. 62, comma 6.
3. Il reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari è determinato ai sensi del precedente art 62, comma 13.



4. Gli eventuali aumenti dei canoni locativi attualmente in vigore presso gli Enti gestori, scaturenti dall'attuazione delle disposizioni della presente legge, decorreranno dal 1° gennaio dell'anno successivo all'entrata in vigore di tale legge, e saranno applicati gradualmente nel periodo di due anni, in relazione a quanto previsto dall'art. 88, 1° comma.
5. Le variazioni di aggiornamento dei canoni, accertate annualmente dall'ISTAT nel periodo di graduazione, saranno incluse nell'importo del canone relativo al quarto anno successivo.

Art. 90

Calcolo del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi è determinato in due fasi:
 - a) canone oggettivo, riferito alle condizioni oggettive dell'alloggio, determinato a norma dell'art. 89, comma 2;
 - b) canone soggettivo, risultante dalle correzioni apportate al canone oggettivo in relazione al reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario. A tal fine.
2. Ai fini del comma 1, lett. b) gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito, per ciascuna delle quali sono indicati i criteri di determinazione dei canoni.

a) CANONE SOCIALE

- a.1) In tale fascia rientrano i nuclei familiari il cui reddito è costituito esclusivamente da pensione non superiore all'importo di una pensione sociale o di una pensione minima INPS. Il canone mensile di locazione per assegnatari rientranti nella fascia A1 è di € 8,00;
- a.2) In tale fascia rientrano i nuclei familiari la cui capacità economica, calcolata a norma dell'art. 62, comma 13, sia non superiore all'importo di due pensioni minime

I.N.P.S. Per gli alloggi assegnati a nuclei familiari rientranti in tale fascia deve essere corrisposto un "canone sociale" pari al 3 per cento del reddito imponibile familiare. Detto "canone sociale" è ridotto del 10 per cento per ogni componente nel nucleo oltre le due persone; per ogni componente che risulti portatore di handicap, si applica una riduzione del 20 per cento del canone in luogo della precedente. Dall'applicazione delle presenti disposizioni non può comunque derivare un "canone sociale" inferiore al canone della fascia a.1. Tale importo viene adeguato annualmente sulla base della variazione dell'indice dei prezzi accertati dall'ISTAT per l'anno precedente.

L'adeguamento dei canoni sociali è disposto dal Consiglio su proposta della Giunta Regionale.

b) CANONE ORDINARIO

- b.1) In tale fascia rientrano i nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo, calcolato convenzionalmente secondo le disposizioni di cui all'art. 62, comma 13, sia non superiore a € 12.394,96. In tale fascia è applicato un "canone di riferimento" pari al 75 % del canone oggettivo, percentuale riferita al limite massimo, con riduzione proporzionale al reddito per quelli inferiore.
- b.2) In tale fascia rientrano i nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo, calcolato convenzionalmente secondo le disposizioni di cui all'art. 62, comma 13, sia compreso tra € 12.394,97 e € 17.043,07. I nuclei familiari rientranti in tale fascia sono tenuti a corrispondere un "canone di riferimento" pari al 85 % del canone oggettivo, percentuale riferita al



limite massimo, con riduzione proporzionale al reddito per quelli inferiore, ma non oltre la percentuale massima della fascia inferiore.

b.3) In tale fascia rientrano i nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo, calcolato convenzionalmente secondo le disposizioni di cui all'art. 62, comma 13, sia compreso tra € 17.043,08 e € 21.691,18. Il canone applicato è pari ad un "canone di riferimento" pari al 100 % del canone oggettivo, percentuale riferita al limite massimo, con riduzione proporzionale al reddito per quelli inferiore, ma non oltre la percentuale massima della fascia inferiore.

c) CANONE IN REGIME DI DECADENZA

c.1) In tale fascia rientrano i nuclei familiari il cui reddito annuo complessivo, calcolato convenzionalmente secondo le disposizioni di cui all'art. 62, comma 13, sia superiore al limite di decadenza che è stabilito in € 12.394,97 aumentato del 75 % vale a dire € 21.691,19. I nuclei familiari rientranti in tale fascia sono tenuti a corrispondere un canone pari a quello del canone oggettivo aumentato del 65%, con ulteriore aumento di un punto percentuale per ogni € 516,46 di reddito eccedente il limite di € 21.691,18.

c.2) In tale fascia rientrano gli assegnatari che non abbiano prodotto la documentazione richiesta, ovvero abbiano dichiarato un reddito inattendibile. Per tale fascia, la misura del canone è pari a quella del canone oggettivo aumentato del 65%.

d) CANONE TRANSITORIO

d.1) Per i seguenti casi specifici la misura del canone provvisorio è pari al valore del canone oggettivo:

nuclei familiari che producono dichiarazioni di reddito negativo non accompagnate da idonea documentazione probante alloggi gestiti dai Comuni a fini di assistenza alloggiativi alloggi non assegnati, il cui rapporto locativo sia da regolarizzare unità immobiliari, riconducibili anche convenzionalmente ad alloggi, a qualunque titolo dati in uso ai Comuni alloggi la cui conduzione non sia riconducibile a nessuno dei rapporti giuridici contemplati dalla normativa vigente

3. Per i redditi inferiori i relativi canoni si determinano attraverso l'applicazione di percentuali ridotte proporzionalmente ai redditi stessi, non oltre il raggiungimento del limite inferiore di fascia.
4. I canoni risultanti dall'applicazione delle disposizioni di cui alle lettere b) e c) sono ridotti, rispettivamente del 18 per cento, 15 per cento, 12 per cento e 10 per cento per ogni componente del nucleo familiare che risulti portatore di handicap.
5. L'aggiornamento dei dati relativi alle condizioni reddituali degli assegnatari deve essere effettuato dagli Enti gestori con frequenza non inferiore al biennio e con conseguente verifica ed eventuale modifica della fascia di reddito e di canone.
6. Le ARES e gli altri Enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono tenuti a comunicare alla Regione entro il 31 dicembre di ogni anno tutti gli elementi necessari per accertare che, in relazione al limite stabilito per la decadenza dell'assegnazione, sia garantito il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per la edilizia residenziale pubblica, di cui all'art. 27,



comma 2, lett. f) della quota stabilita dalla Giunta regionale, con esclusione degli alloggi a canone sociale.

7. Sulla base degli anzidetti elementi, la Giunta regionale, entro il 31 gennaio di ogni anno apporta eventuali necessarie variazioni al limite stabilito per la decadenza dell'assegnazione alle percentuali ed alla maggiorazione dei canoni di riferimento e di locazione, onde assicurare il raggiungimento del predetto equilibrio. Eventuali eccedenze determinatesi nell'anno precedente sono destinate con deliberazione della Giunta regionale alle finalità di cui all'art. 27, comma 1.

Art. 91

Aggiornamento dei canoni

Il canone di riferimento degli alloggi assegnati a nuclei ricadenti nelle fasce "B" ed il canone di locazione degli alloggi assegnati a nuclei ricadenti nella fascia "C" sono annualmente aggiornati dagli Enti gestori in base alla variazione relativa dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertata dall'ISTAT per l'anno precedente, con decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno, fatto salvo quanto indicato all'art. 89.

Art. 92

Collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito

1. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui al precedente art. 90 sulla base della documentazione prodotta e degli accertamenti effettuati a norma del successivo articolo 93.

Art. 93

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata biennialmente dagli Enti gestori e secondo le modalità di cui all'art. 62, comma 13.
2. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno

successivo a quello per il quale è stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

3. L'assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'Ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione del reddito.
4. Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta o dichiari un reddito ritenuto inattendibile dall'Ente gestore, si applica il canone di cui all' art. 90, lett. c.
5. Qualora il reddito del nucleo familiare dell'assegnatario di un alloggio di ERP sia diminuito nel corso dell'anno per collocamento a riposo, disoccupazione, decesso, ovvero per altre oggettive ragioni, da documentarsi con idonee certificazioni da parte delle Amministrazioni e degli Enti competenti, e ove tale diminuzione determini il passaggio ad una fascia di reddito inferiore, l'Ente gestore dispone la riduzione del canone a decorrere dal mese successivo a quello in cui si è verificato l'evento.



Capo IV

Norme per la gestione degli alloggi

Art. 94

Autogestione degli alloggi e dei servizi e Anagrafe censimento alloggi E.R.P.

1. Gli Enti gestori promuovono e attivano l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e funzionamento.
2. L'autogestione viene attuata al momento della consegna degli alloggi, disponendosi nel contratto di locazione il relativo obbligo a carico degli assegnatari.
3. Per gli alloggi già assegnati, gli Enti gestori attivano entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, la costituzione delle autogestioni dei servizi, secondo una gradualità definita d'intesa con le Organizzazioni sindacali degli assegnatari.
4. In caso di particolari esigenze o difficoltà l'Ente gestore può, sentite le Organizzazioni sindacali degli assegnatari, rinviare l'attuazione dell'autogestione ovvero può sospendere la prosecuzione per il periodo di tempo strettamente necessario a rimuovere le cause ostative.

Art. 95

Modalità per l'autogestione dei servizi

1. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare a gli Enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'Ente.
2. L'Ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita - in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime - sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi

accessori, effettuando i relativi versamenti alle autogestioni.

3. Gli assegnatari che si rendono morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.
4. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale approva, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, il regolamento tipo per la costituzione ed il funzionamento delle autogestioni nonché quelli per la ripartizione degli oneri tra Ente gestore ed assegnatari, per l'uso e manutenzione degli alloggi e delle parti comuni e per l'autogestione della manutenzione.
5. È in facoltà dell'Ente gestore, sulla base del regolamento di cui al precedente comma, estendere l'autogestione alla manutenzione secondo forme totali o parziali, accreditando agli organi dell'autogestione una aliquota definita tra il 30 ed il 100 per cento della quota di cui alla lettera a) dell'articolo 19 del D.P.R.n.1035/1972 e successive modificazioni ed integrazioni.
6. In ogni caso la competenza ad eseguire azioni amministrative e giudiziarie a carico degli assegnatari inadempienti spetta agli organi di governo dell'autogestione.

Art. 96

Alloggi in amministrazione condominiale

Dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge è fatto divieto agli Enti gestori di iniziare o di proseguire l'attività di amministrazione negli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. In questi stabili l'Ente gestore promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'amministrazione condominiale e dal momento della sua costituzione cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'Ente gestore le quote per le spese generali, di amministrazione e manutenzione, ad eccezione di quelle afferenti il servizio



di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Giunta regionale, su proposta dell'Ente gestore.

Le norme di cui al comma precedente si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita, che costituiscono una specifica forma di autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sul condominio.

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Capo V Mobilità degli alloggi

Art. 97

Finalità e ambito delle mobilità

1. Il Comune, di concerto con l'ARES, disciplina con regolamento, la mobilità degli assegnatari negli alloggi di erp, in conformità ai seguenti principi:
 - a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;
 - b) la mobilità può essere attivata d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione e/o sovraffollamento degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.
 - c) nel promuovere l'attuazione della mobilità, il Comune e l'ARES tengono conto delle esigenze di rialloggiamento dovute all'attuazione di piani di recupero dei centri storici o di interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio di erp
2. In caso di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, il Comune assicura il trasferimento dell'assegnatario nello stesso edificio o in edifici di erp limitrofi a quello occupato ovvero situati in un quartiere da lui indicato.
3. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione, il Comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio e deve prestare formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori e sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio alla conclusione degli



interventi. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle per il rientro in quello originario sono a carico del Comune.

4. Per la mobilità possono essere utilizzati, oltre agli alloggi definiti dall'articolo 2 della presente legge e già assegnati, tutti gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, nonché quelli di nuova assegnazione nella misura fissata dal Comune, su proposta dell'Ente gestore, nell'ambito di un'aliquota massima del 25 per cento, da calcolarsi sui nuovi programmi di intervento; per tutti gli alloggi indicati il cambio può essere effettuato senza distinzione fra Enti proprietari.
5. Il cambio dell'alloggio è obbligatorio e il mancato rispetto di detto cambio costituisce causa di decadenza dal titolo di assegnatario.
6. Sono comunque consentiti cambi consensuali per soddisfare le esigenze di cui sopra e previa autorizzazione dell'Ente gestore.
7. Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati prioritariamente al soddisfacimento delle richieste di cambio, vengono, in caso di mancata utilizzazione entro trenta giorni, assegnati sulla base della graduatoria generale.
8. Gli Enti gestori, attraverso i programmi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, operano per rimuovere le cause di mobilità dovute a inadeguatezza fisico-tecnica degli alloggi e degli edifici.

Capo VI Annullamenti e decadenze

Art. 98

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione dell'alloggio viene disposto con provvedimento motivato dal Sindaco del Comune competente per territorio nei seguenti casi:
 - a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
 - b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.
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 delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, fissa all'assegnatario dell'alloggio un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e documentate, dandone contemporaneamente notizia all'Ente gestore.
3. I termini suindicati sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui trattasi 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 Sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni previo parere obbligatorio e vincolante della Commissione di assegnazione.
5. L'annullamento dell'assegnazione comporta, nel corso del rapporto di locazione, la risoluzione di diritto del contratto.
6. L'ordinanza del Sindaco - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sei mesi -



costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetta a graduazioni o proroghe.

7. Il provvedimento del sindaco ha carattere definitivo.

Art. 99

Decadenza dell'assegnazione

La decadenza dell'assegnazione viene dichiarata dal Sindaco del Comune territorialmente competente, anche su proposta dell'Ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli;
 - b) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso ovvero non lo abbia occupato stabilmente nel termine di trenta giorni dalla consegna, sempreché, diffidato dall'Ente gestore, non provveda entro il termine di trenta giorni a rimuovere la irregolarità contestata;
 - c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
 - d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);
 - e) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato all'articolo 100.
2. Per il procedimento si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, fatta eccezione per il parere della Commissione di assegnazione che nella fattispecie non è richiesta.
 3. La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.
 4. Il Sindaco può tuttavia concedere un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile, fatta salva la gradualità indicata nel successivo

articolo 107, per gli assegnatari nelle condizioni della lettera e) del presente articolo.

5. Il provvedimento del Sindaco costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.
6. Per il cedente di cui alla lettera a) del 1° comma e nei confronti di chi abbia usufruito dell'alloggio, si applicano le sanzioni e le disposizioni previste dall'articolo 26 della legge 5 agosto 1977, n. 513.

Art. 100

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito stabilito per l'assegnazione, aumentato del 75 per cento.

Gli assegnatari con reddito superiore al limite sopra indicato, ricevono dall'Ente gestore preavviso che la decadenza verrà dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del detto limite. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, gli assegnatari interessati sono collocati nella fascia di reddito "C" e devono corrispondere il canone di locazione nella misura stabilita per tale fascia, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'assegnatario ha superato detto limite.

La Regione, nell'ambito dei programmi di edilizia agevolata, prevede, su proposta degli Enti gestori e dei Comuni interessati, la destinazione - in via prioritaria - di una quota degli alloggi compresi in detti programmi agli assegnatari che abbia ricevuto il preavviso di decadenza o che comunque fruiscono di un reddito il cui livello sia superiore rispetto a quello consentito per la conservazione della qualità di assegnatario.



Art. 101
Risoluzione del contratto

1. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.
2. La morosità può essere tuttavia sanata, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora.
3. Sui canoni non corrisposti sono dovuti gli interessi in misura pari a quella stabilita per le obbligazioni tributarie.
4. In caso di risoluzione del contratto per morosità e conseguente decadenza, il provvedimento del legale rappresentante dell'Ente gestore, che deve contenere un termine per il rilascio dell'alloggio non inferiore a novanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazione o proroghe.
5. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli Enti gestori possono applicare le procedure previste dall'articolo 32 del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165, richiedendo lo sfratto dell'inquilino moroso con ricorso al tribunale competente. Al ricorso è unita una dichiarazione del legale rappresentante dell'istituto il quale, sotto la sua responsabilità, attesti la morosità dell'inquilino, unitamente alla copia del contratto di locazione debitamente registrato al fine dell'esenzione delle tasse di bollo e registro di cui all'art. 33 del RD 28 aprile 1938 n.1165. Per quanto non espressamente richiamato nella presente legge continua a valere la normativa prevista dal RD 28 aprile 1938 n. 1165.
6. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o indigenza dell'assegnatario accertati dalle ARES e comunicati dallo stesso al Comune per gli eventuali provvedimenti assistenziali di competenza, ivi

compreso il pagamento del canone, necessario per estinguere la morosità.

7. All'atto della cessazione delle condizioni di cui al comma precedente l'ARES determina le modalità di recupero delle somme dovute.

Art. 102
Occupazioni e cessioni illegali di alloggi

1. L'Ente gestore competente per territorio dispone, con proprio atto, il rilascio degli alloggi occupati senza titolo.
2. A tal fine diffida preventivamente con lettera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro quindici giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e documentate.
3. L'atto dell'Ente gestore, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente i trenta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente comma e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla legge regionale n. 30 marzo 1995 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Nei confronti degli occupanti abusivi il legale rappresentante dell'Ente gestore persegue con querela ai sensi dell'articolo 633 del codice penale.
6. Il termine per il possesso dei requisiti per accedere alla regolarizzazione delle occupazioni abusive è fissato al 31 dicembre 2006.
7. Su richiesta dell'occupante senza titolo di un alloggio di ERP soggetto a regolarizzazione del rapporto locativo ai sensi della legge regionale 30 marzo 1995, n. 8, è consentita la rateazione degli eventuali canoni arretrati o delle indennità mensili non versate, fino ad un massimo di cinque anni, secondo le modalità da concordare con l'Ente gestore.



Art. 103

Esclusione dall'assegnazione

1. Sono esclusi dall'assegnazione coloro i quali essendo assegnatari in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, cedono in tutto o in parte, a qualsiasi titolo e al di fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio stesso.
2. Gli assegnatari di cui al comma 1 del presente articolo decadono dall'assegnazione e tale decadenza viene disposta con provvedimento del Sindaco del Comune territorialmente competente con le modalità di cui al comma 4 del presente articolo. Ad essi viene inoltre comminata dall'Ente gestore una sanzione amministrativa da € 500,00 ad € 5.000,00
3. Chi fruisce dell'alloggio ceduto deve rilasciarlo secondo le modalità di cui all'art. 102, pena l'applicazione della sanzione di cui al precedente comma.
4. Una volta accertate le condizioni previste dagli articoli citati nel comma precedente, il Sindaco, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'interessato delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'Ente gestore.
5. I termini sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero.
6. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dagli interessati non emergono elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il Sindaco pronuncia l'esclusione dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni, sentito il parere obbligatorio della Commissione di assegnazione.
7. Si osservano, in quanto applicabili, gli ultimi tre commi dell'articolo 99.
8. L'esclusione dall'assegnazione può avere luogo soltanto nelle fasi successive all'approvazione della graduatoria definitiva.

9. Gli atti compiuti in violazione del presente articolo sono nulli; la nullità può essere fatta valere da chiunque abbia interesse ed è rilevabili d'ufficio dal giudice.

Art. 104

Riscossione del canone

1. Al fine di garantire una applicazione uniforme in tutta la Regione per la riscossione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, la Giunta regionale emanerà direttive, con apposito schema di convenzione, per la razionalizzazione del sistema di riscossione stesso, anche attraverso l'affidamento del servizio a soggetti terzi.
2. Le direttive di cui al comma 1 dovranno garantire la tutela degli inquilini rispetto ad oneri aggiuntivi.



Capo VII Misure varie di politiche abitative

Art. 105 *Politiche di sostegno*

1. La Regione definisce e promuove indirizzi, misure e tipologie d'intervento finalizzate ad incentivare l'accesso dei cittadini alla locazione e/o all'acquisto dell'alloggio sociale.
2. Ai fini di cui al comma 1 la Regione attiva forme di concertazione con gli enti locali e con le associazioni di categoria.
3. La Regione ripartisce i fondi, provenienti da quelli a tal fine previsti dall'art. 27, alle Province sulla base dell'analisi dei fabbisogni fondata su indicatori oggettivi di carattere demografico, socio economico e territoriale e tenuto conto delle indicazioni espresse dalle stesse Province.
4. La Regione assicura forme di sostegno ed assistenza tecnica, gestionale e progettuale per le iniziative realizzate dagli enti locali nel campo del sostegno alle politiche abitative.
5. Oltre alle misure di cui agli art. 24 e seguenti, la programmazione regionale può prevedere le misure e gli interventi di cui agli art. seguenti.

Art. 106 *Misure per favorire l'accesso alla prima abitazione*

1. Al fine di realizzare alloggi pubblici destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo dei nuclei meno abbienti, il programma regionale per le politiche abitative prevede la concessione di contributi per il recupero, l'adeguamento e la realizzazione di alloggi di erp. I contributi possono essere destinati anche all'acquisto degli immobili da recuperare o delle aree sulle quali realizzare gli alloggi nonche' alla realizzazione, adeguamento e ammodernamento tecnologico delle dotazioni territoriali connesse all'intervento.
2. Il programma regionale stabilisce, inoltre, la concessione agli operatori di cui al capo II del titolo

II di contributi diretti a promuovere il recupero e la realizzazione:

- a) di abitazioni in locazione permanente, destinate senza limite di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento;
 - b) di abitazioni in locazione a termine, per le quali l'operatore si impegni, con apposita convenzione, a concederle in locazione o in godimento per un periodo non inferiore a dieci anni.
3. I contributi, di cui ai commi 1 e 2, sono erogati sia in conto interesse che in conto capitale e il loro ammontare e' commisurato alla destinazione degli interventi ammessi a contributo ed alla durata della locazione convenzionata.
 4. Nei casi di cui al comma 2, gli obblighi assunti dall'operatore e il canone di locazione delle abitazioni sono recepiti in un'apposita convenzione con il Comune, da trasciversi alla conservatoria dei registri immobiliari a cura del Comune e a spese dei beneficiari. La convenzione individua altresì' gli eventuali servizi prestati agli utenti delle abitazioni in locazione e i relativi oneri.
 5. Lo schema di convenzione, previsto dalla lettera a) del comma 3 dell'art. 4, individua gli effetti che derivano dalla violazione degli obblighi assunti in sede di convenzione.
 6. Per le abitazioni in locazione permanente realizzate da operatori privati, la convenzione stabilisce il canone di locazione sulla base del piano finanziario relativo ai costi dell'intervento e di gestione, ai contributi concessi e al rendimento dell'investimento., nonche' sulla base degli oneri di manutenzione e rinnovamento degli immobili. I costi d'intervento sono contenuti all'interno dei massimali stabiliti dai decreti regionali di cui all'art. 8, comma 4, lett. c. Per le abitazioni già' finanziate ai sensi della legislazione regionale previgente, il canone da corrispondere al termine del periodo di



ammortamento e' stabilito in base ai criteri già determinati, oppure secondo il dal presente comma, attraverso accordi tra gli operatori e il Comune, anche integrativi o modificativi della convenzione esistente.

7. Il canone di locazione delle abitazioni in locazione a termine e' stabilito in base al piano finanziario, relativo ai costi dell'intervento e di gestione, ai contributi concessi e al rendimento dell'investimento, definiti in sede di programmazione. Per le abitazioni in locazione permanente realizzate dai Comuni e dalle ARES, al termine del periodo di attuazione del piano finanziario si applica il canone per gli alloggi di erp.
8. Alla scadenza della convenzione il contratto delle abitazioni in locazione a termine e' risolto di diritto e le stesse possono essere cedute, anche per singole unita' immobiliari. La convenzione puo' prevedere l'acquisto differito della abitazione da parte del conduttore, al termine del periodo di locazione.
9. Le abitazioni in locazione a termine possono essere cedute a soggetti diversi dal conduttore e dai membri del suo nucleo avente diritto anche prima della scadenza del periodo di validita' della convenzione, purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale secondo le previsioni della convenzione.

Art. 107

Misure per favorire l'acquisto della prima abitazione

1. Al fine di promuovere la proprieta' della prima casa il programma regionale puo' prevedere l'erogazione agli operatori di cui al comma 4 dell'art. 23, di contributi in conto capitale o in conto interessi per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni.
2. Contributi in conto capitale possono essere concessi altresì ai cittadini per il recupero, l'acquisto o la costruzione della propria abitazione principale, anche attraverso interventi di autocostruzione.

3. Il programma regionale puo' prevedere la concessione dei contributi di cui al comma 1 anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprieta' differita. Le abitazioni sono destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a dieci anni, con successivo trasferimento in proprieta' ai conduttori o assegnatari, in possesso di requisiti previsti dall'art. 15. Il canone di locazione o di godimento ed il prezzo di cessione sono determinati nella convenzione comunale, in conformita' ai criteri definiti dalla Giunta regionale a norma dell'art. 9, comma 1, lett. e.
4. Il programma puo' prevedere forme diverse di incentivi per l'acquisto della prima abitazione, attraverso apposite iniziative finanziarie di cui all'art. 27, comma 6. A tal fine, un'apposita convenzione con un Istituto di Credito, scelto secondo procedure ad evidenza pubblica, puo' prevedere mutui agevolati, garantiti dalla Regione ed assistiti da contributo regionale in conto interessi, a favore di soggetti individuati secondo i criteri e requisiti e con le modalita' stabilite da apposito bando, finalizzati all'acquisto differito della prima casa. La realizzazione dell'iniziativa di cui sopra è affidata alle ARES e va attuata previo un accordo tra Regione, Istituto di Credito Convenzionato e ARES competente per territorio. Il mutuo finanzia l'acquisto differito dell'alloggio, il cui costo non puo' superare i massimali stabiliti dai decreti regionali di cui all'art. 9, comma 1, lett. e, attraverso un piano di ammortamento quindicennale le cui rate sono pagate anticipatamente. Alla rata mensile di ammortamento va aggiunta una quota rappresentante un canone convenzionale, che tenga conto delle spese a carico dell'ARES per manutenzione, servizi e spese generali, il cui ammontare è stabilito nell'accordo in relazione a



criteri di carattere sociale ed economico. La rata complessiva mensile, comprensiva di rata di ammortamento e canone, viene gestita dall'Istituto di credito, che assicura mensilmente il pagamento all'ARES del canone stabilito.

5. Le stesse procedure possono essere seguite per consentire la conservazione dell'assegnazione degli alloggi di erp in caso di morosità, incentivandone il recupero ed evitando di conseguenza i provvedimenti di rilascio.

Art. 108.

Misure per favorire le politiche di recupero nei centri storici

1. La Regione e gli enti locali informano la propria azione a favore l'uso degli interventi di edilizia abitativa ai fini del recupero dei centri storici, in particolare attraverso le misure di cui all'art. 25, comma 5 e gli interventi di cui al Capo IV del Titolo III.
2. Per le misure di sostegno previste nel presente capo, i contributi in conto interesse vengono aumentati di un punto percentuale.

Art. 109

Fondo sociale

1. È istituito il Fondo Sociale Regionale per la concessione di contributi a favore di famiglie in grave situazione di bisogno al fine di consentire il pagamento del canone, al fine di integrare le spese per i servizi accessori dell'abitazione e conseguire l'ottimizzazione dell'uso del patrimonio abitativo.
2. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, determinerà le modalità e le forme di funzionamento del fondo.
3. Il fondo di cui al comma precedente è alimentato:
 - a) da una contribuzione regionale, che viene annualmente ripartita dalla Giunta tra le

ARES in misura direttamente proporzionale al numero degli alloggi in gestione;

- b) da una aliquota delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare delle ARES non avente destinazione abitativa;
- da altre eventuali contribuzioni da parte di Enti e soggetti pubblici e privati.

Art. 110

Accesso al Fondo Sociale

1. Possono beneficiare del Fondo Sociale di cui al precedente articolo 109:
 - a) gli assegnatari di alloggi per nuclei familiari rientranti, ai sensi dell'articolo 90 della presente legge, nelle fasce a1 e a2 per il calcolo del canone di locazione;
 - b) gli assegnatari che si trovano temporaneamente, a causa di accertato e prolungato stato di disoccupazione e/o di grave malattia, in condizioni di estremo disagio economico tale da non consentire il regolare pagamento dei canoni e delle quote accessorie.
2. L'accertamento dei requisiti richiesti per l'accesso al Fondo Sociale viene effettuato dagli Enti gestori sentite le organizzazioni sindacali e le associazioni degli assegnatari regolarmente costituite.
3. Le organizzazioni sindacali e le associazioni degli assegnatari di cui al precedente comma, possono prendere visione degli atti del procedimento di ammissione ai benefici del Fondo Sociale prima che l'Ente gestore emetta il provvedimento.

Art. 111

Agevolazioni

1. Al fine di favorire l'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari o degli aventi diritto con ridotta capacità economica, sono disposte modalità di alienazione, in deroga



all'art. 117, agevolate rispetto a quelle previste dalla legge 24 dicembre 1993 n.560

2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica possono essere alienati agli assegnatari che vi hanno titolo sulla base della vigente normativa in materia con le modalità di pagamento e delle quote di anticipo e delle dilazioni indicate nella seguente tabella

Reddito limite	Quota anticipo	Dilazione pagamento in anni
Reddito fascia a1 ed a2 di cui all'art. 90	15%	20
Reddito fascia b1 di cui all'art. 90	20%	18
Reddito superiore alla fascia b1 di cui all'art. 90	30%	15

3. Il reddito è computato secondo le modalità prevista dall'articolo 62, comma 13 e dall'art. 90 della presente legge.
4. In alternativa forme di finanziamento agevolate sono concordate dalla Regione Calabria o, su espressa delega, dagli Enti gestori, a seguito sottoscrizione di apposte convenzioni con Istituti di credito, per l'accensione di mutui agevolati, secondo modalità e termini stabiliti dalla Giunta Regionale

Art. 112
Procedure

1. Gli Enti adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto

Capo VIII
Alienazione degli alloggi

Art. 113
Oggetto

1. Il presente capo disciplina la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. La nozione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è quella desumibile dall'art 62
2. Le disposizioni del presente capo si applicano altresì agli alloggi trasferiti agli Enti territoriali o alle ARES ai sensi dell'articolo 46 della legge 23 dicembre 2000, n.388.
3. Sono soggette ad alienazione anche le superfici non residenziali ricomprese o non in edifici destinati all'edilizia residenziale pubblica, nonché le aree di pertinenza.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente capo gli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata che non siano stati realizzati, acquistati o recuperati dalle ARES o da Enti pubblici territoriali

Art. 114
Alienazione degli immobili di Erp

1. Le ARES redigono ulteriori piani di vendita del patrimonio immobiliare di proprietà nella misura massima prevista dalle legge 24 dicembre 1996 n.560 e successive modifiche ed integrazioni e li trasmettono alla Regione entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge.
2. La Regione modifica, integra o approva i piani di vendita entro i successivi 40 giorni
3. Decorso tale termine, gli enti proprietari procedono comunque all'alienazione degli immobili in favore dei soggetti possessori degli stessi, con le modalità previste dalla legge 560/993
4. In tali piani sono inseriti gli immobili secondo le priorità deliberate da ciascun Ente, con precedenza alle unità immobiliari site in fabbricati nei quali si sono formati, per effetto di precedenti vendite,



condomini misti. Sono esclusi dalla vendita i fabbricati di costruzione inferiore ai dieci anni.

5. Il piano di cui al comma 1 contiene le indicazioni del numero degli alloggi alienabili, le condizioni tecnico-economiche degli stabili, le fasi procedurali della cessione e le modalità di utilizzazione delle somme ricavate dalla vendita degli alloggi per le finalità di cui all'art.118

*Art. 115
Requisiti*

1. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi coloro che rispondono ai requisiti di cui alla legge 560/93
2. Gli assegnatari rientranti nelle fasce di canone sociale di cui all'art. 90, ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, o ultrasessantenni o portatori di handicap, che non intendono acquistare l'alloggio condotto in locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio che non può essere alienato a terzi

*Art. 116
Vendita degli alloggi occupati senza titolo*

1. In sede di prima applicazione della presente legge e comunque entro un anno dalla sua entrata in vigore possono essere ceduti gli alloggi occupati senza titolo, previa regolarizzazione del contratto di locazione, purchè gli occupanti abbiano i requisiti per l'accesso ai sensi dell'art. 64 della presente legge e l'occupazione duri da almeno due anni dall'entrata in vigore della presente legge.

*Art. 117
Prezzo di cessione*

1. Il prezzo di cessione degli alloggi è stabilito secondo i disposti di cui agli artt 10 ed 11 della legge 560/1993.
2. Le alienazioni sono effettuate con le procedure di cui all'art.12 della legge 560/93

3. Gli Enti gestori predispongono la documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita
4. Entro 90 giorni dalla conclusione delle procedure di cui al punto 3 del presente articolo, gli aventi diritto dovranno essere convocati, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, per la stipula del contratto di compravendita

*Art. 118
Destinazione dei proventi*

1. I proventi delle vendite sono utilizzati per la realizzazione di programmi finalizzati alla riqualificazione ed all'incremento del patrimonio abitativo pubblico sulla base dei criteri e delle priorità annualmente deliberate dalla Giunta Regionale.

Capo IX Norme transitorie e finali

Art. 119

Organizzazione e rappresentanza sindacale degli assegnatari

1. I Comuni e gli Enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi nelle forme previste dalla presente legge e riconoscono il diritto degli assegnatari ad essere rappresentati sindacalmente, in organizzazioni facenti capo a sindacati nazionali.

Art. 120

Adempimenti transitori

1. In deroga a quanto disposto dall'articolo 101, gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o gestiti dalle ARES provinciali o dai Comuni, che alla data di entrata in vigore della presente legge, siano morosi nel pagamento del canone di locazione e di ogni altro eventuale onere accessorio, possono sanare la propria posizione debitoria versando l'importo dovuto in unica soluzione o con rateizzazioni concordate tra le parti. La richiesta deve essere inoltrata nel termine di 6 mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Sulle somme dovute non vengono applicati interessi legali o moratori.
2. In alternativa alla misura di cui al comma 1, al fine di favorire la realizzazione dei nuovi modelli gestionali di cui al titolo IV della presente legge nonché la messa a regime degli alloggi trasferiti agli Enti territoriali o alle ARES ai sensi dell'articolo 46 della legge 23 dicembre 2000, n.388, gli enti gestori sono autorizzati a promuovere la definizione bonaria del contenzioso derivante dalla posizione debitoria degli assegnatari di alloggi di ERP maturato alla data del 30 Dicembre 2006, purchè questi:
 - ne facciano formale richiesta entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge;
 - rinuncino a qualsiasi azione, eccezione o pretesa
 - versino in un'unica soluzione e senza interessi il 20 % delle somme risultanti a loro debito dalle scritture contabili e loro comunicate a titolo di morosità locativa per canone ed oneri accessori, oltre alle eventuali spese legali.
3. Ai fini del comma 2 si privilegiano soluzioni transattive o di bonario componimento che comportino l'immediato conseguimento di un apprezzabile risultato economico in relazione al rischio implicito dei giudizi in corso o potenziali, allo stato ed al presumibile costo dei giudizi stessi, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito.
4. Gli assegnatari di cui al comma 1 che alla data del 30 dicembre 2006 abbiano già fruito della rateizzazione della morosità, possono chiedere di avvalersi della definizione di cui al comma 2 per le rate non ancora saldate al momento della richiesta.
5. Gli enti gestori sono altresì autorizzati a perseguire il fine di accelerare la realizzazione dei piani di dismissione, promuovendo la definizione bonaria, alle stesse condizioni dei commi precedenti, della posizione debitoria dei conduttori di immobili ad uso abitativo da alienare, maturata alla data del 30 dicembre 2006. In tal caso l'importo concertato può essere rateizzato con le stesse modalità del prezzo di cessione.
6. Gli atti e le procedure relativi alle operazioni di cui ai commi precedenti debbono essere trasmessi all'Osservatorio di cui all'art. 6 a cura degli enti gestori entro i trenta giorni successivi alla loro definizione.
7. In deroga all'articolo 93, comma 4, l'assegnatario che sia stato collocato, ai fini della determinazione del canone dell'alloggio, nella fascia di reddito di



cui all'articolo 90, comma 1, lett. b) e c), per non aver prodotto la documentazione richiesta a dimostrazione del reddito del suo nucleo familiare, può inoltrare all'ente gestore entro la data di cui al comma 1 del presente articolo, domanda per la rideterminazione, con effetto retroattivo, del canone di locazione del proprio alloggio in relazione all'effettivo reddito complessivo del nucleo familiare.

8. Gli adempimenti procedurali di applicazione della presente normativa sono stabiliti con atto deliberativo dalle ARES competenti.

Art. 121
Responsabilità

1. Gli amministratori ed i dirigenti responsabili degli enti proprietari sono responsabili del rispetto dei termini previsti dalla presente legge
2. In caso di inottemperanza, a meno che non si tratti di giusta causa o giustificato motivo adeguatamente documentati, la Giunta Regionale segnala l'accaduto alla competente Sezione Giurisdizionale della Corte dei Conti per l'accertamento delle responsabilità patrimoniali connesse al mancato perfezionamento delle entrate.

Art. 122
Riapertura dei termini

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente normativa, i termini di cui all'art. 9 della legge 560/93 sono riaperti di 210 giorni dalla data di entrata in vigore della presente normativa

Art. 123
Abrogazioni

1. Sono abrogate le leggi: 30 agosto 1996 n. 27 e 25 novembre 1996 n. 32.

Art. 124
Disposizione finale

1. Per quanto non previsto dalla presente legge in tema di alienazione degli alloggi si applicano le disposizioni di cui alla legge 560/93 e successive modifiche ed integrazioni.