

## Regione Emilia Romagna - L.R. 8 agosto 2001, n. 24 recante: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo".

(1) Pubblicata nel B.U. Emilia-Romagna 9 agosto 2001, n. 110.

(2) Vedi, anche, la Delib.G.R. 17 marzo 2003, n. 428, la Delib.C.R. 6 marzo 2003, n. 463, la Delib.G.R. 7 luglio 2003, n. 1338, la Delib.C.R. 23 settembre 2003, n. 501, la Delib.G.R. 21 luglio 2003, n. 1425, la Det. 23 settembre 2003, n. 11765, la Delib.G.R. 24 novembre 2003, n. 2366 e la Delib.G.R. 24 novembre 2003, n. 2388. Vedi, altresì, l'art. 10, L.R. 24 marzo 2004, n. 5, la Delib.G.R. 11 ottobre 2004, n. 2029, la Delib.G.R. 3 luglio 2006, n. 946, la Delib.Ass.Legisl. 25 febbraio 2009, n. 209, la Delib.G.R. 30 novembre 2009, n. 1956 e la Delib.Ass.Legisl. 22 dicembre 2009, n. 274. Con Det. 24 aprile 2007, n. 5072 sono stati definiti, ai sensi della presente legge, i limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Con Delib.G.R. 6 aprile 2009, n. 438 sono state approvate le procedure per la gestione del programma di manutenzione, di cui alla presente legge. Con Delib.Ass.Legisl. 27 ottobre 2009, n. 262 è stato approvato, ai sensi di quanto disposto dalla presente legge, il programma regionale denominato "Una casa alle giovani coppie". Vedi, anche, la Delib.G.R. 15 novembre 2010, n. 1711, la Delib.G.R. 15 novembre 2010, n. 1712, la Delib.G.R. 28 febbraio 2011, n. 252, la Delib.G.R. 28 febbraio 2011, n. 253, la Delib.Ass.Legisl. 29 marzo 2011, n. 37, la Delib.G.R. 8 gennaio 2018, n. 13, la Delib.Ass.Legisl. 31 gennaio 2018, n. 136, la Delib.G.R. 16 aprile 2018, n. 515, la Delib.G.R. 8 maggio 2018, n. 149 e la Delib.G.R. 21 maggio 2018, n. 743.

### TITOLO I

#### Disposizioni generali

##### Art. 1

Oggetto <sup>(3)</sup>.

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 *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112* (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del Capo I della *L. 15 marzo 1997, n. 59*), in coerenza con i principi definiti dall'*articolo 95 della legge regionale 21 aprile 1999, n. 3* (Riforma del sistema regionale e locale).

2. La presente disciplina attiene al sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie così come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea) e in particolare:

a) alla programmazione regionale degli interventi pubblici di edilizia residenziale sociale, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica;

b) alla definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominati alloggi di erp;

c) al riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, in conformità ai principi stabiliti dalla legislazione sulle autonomie locali, a norma dell'*articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616* (Attuazione della delega di cui all'*art. 1 della L. 22 luglio 1975, n. 382*).

(3) Articolo così sostituito dall'*art. 1, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24*. Il testo originario era così formulato: «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 dall'*art. 95 della L. R. 21 aprile 1999, n. 3*.

2. La presente disciplina attiene in particolare:

a) alla programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative;

b) alla definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominati alloggi di erp;

c) al riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, ivi compresa la riforma degli Istituti autonomi per le case popolari, in conformità ai principi stabiliti dalla legislazione sulle autonomie locali, a norma dell'*art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616*». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'*art. 35, comma 1, della medesima legge*.

## Art. 2

### *Finalità della programmazione degli interventi dell'edilizia residenziale sociale <sup>(4)</sup>.*

1. La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale. In particolare le politiche abitative della Regione e degli enti locali dell'Emilia-Romagna sono dirette:

a) a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi;

b) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche attraverso il concorso dei soggetti privati, privilegiando i promotori di interventi di riqualificazione, al raggiungimento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale stabiliti dai Piani Strutturali Comunali (PSC), in attuazione dell'*articolo 7-bis, comma 1, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20* (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), e degli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla *legge regionale n. 20 del 2000*, anche a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della medesima legge regionale;

c) ad assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione;

d) a favorire la permanenza in alloggi di erp di assegnatari che necessitano di sostegno sanitario o sociale, anche tramite l'adeguamento degli alloggi stessi ovvero la mobilità prioritariamente in alloggio del medesimo immobile;

e) a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia, in base alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale;

f) a favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di edilizia residenziale sociale;

g) a realizzare, completare o adeguare le dotazioni territoriali, di cui agli articoli A-22, A-23, A-24 e A-25 dell'Allegato alla *legge regionale n. 20 del 2000*, ivi compresi gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale anche ai fini della sicurezza urbana, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici, nonché a promuovere l'acquisizione di aree a basso costo per l'attuazione degli interventi e la loro messa a disposizione degli operatori;

h) a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura, nonché il raggiungimento di elevati standard di sostenibilità ambientale.

2. La Regione promuove il coordinamento delle funzioni e dei servizi complementari alla residenza e il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, sostenendo lo sviluppo di programmi di riqualificazione urbana di cui alla *legge regionale 3 luglio 1998, n. 19* (Norme in materia di riqualificazione urbana). Nella programmazione delle risorse destinate alla riqualificazione urbana la Regione favorisce le iniziative che a livello locale promuovono la partecipazione di cui alla *legge regionale 9 febbraio 2010, n. 3* (Norme per la definizione, riordino e promozione delle procedure di consultazione e partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali) e l'associazionismo dei cittadini.

3. 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 edilizia residenziale sociale quali condomini solidali, cohousing, patti e protocolli antisfratto, nonché con le politiche per il diritto allo studio, per il lavoro e per l'immigrazione.

---

(4) Articolo così sostituito dall'art. 2, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «Art. 2. Finalità della programmazione degli interventi. 1. Le politiche abitative della Regione e degli Enti locali dell'Emilia-Romagna sono dirette:

a) 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;

b) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato;

c) ad assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione;

d) a favorire la permanenza in alloggi di erp di assegnatari che necessitano di sostegno sanitario o sociale, anche tramite l'adeguamento degli alloggi stessi ovvero la mobilità prioritariamente in alloggio del medesimo immobile;

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, di cui agli articoli A-22, A-23, A-24 e A-25 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - ivi compresi gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale anche ai fini della sicurezza urbana, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici - nonché a promuovere l'acquisizione di aree a basso costo per l'attuazione degli interventi e la loro messa a disposizione degli operatori;

h) a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura.

2. La Regione promuove la riqualificazione urbana attraverso lo sviluppo dei programmi di cui alla L.R. 3 luglio 1998, n. 19.

3. 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.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

### **Art. 3**

#### *Riordino della gestione degli alloggi di erp.*

1. Il riordino della gestione del patrimonio di erp è diretto a:

a) conferire ai comuni il compito di disciplinare la materia con i propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative che ad essa ineriscono, nell'ambito dei principi previsti dalla presente legge, in coerenza con quanto previsto dalla *legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21* (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), anche con riferimento alle funzioni della Città metropolitana di Bologna secondo la legislazione statale e regionale <sup>(5)</sup>;

b) realizzare l'unificazione in capo ai comuni della titolarità del patrimonio di erp ed il conferimento agli stessi delle risorse necessarie, al fine di consentire l'effettivo esercizio delle funzioni e dei compiti di cui alla lettera a);

c) trasformare gli attuali I.A.C.P. in enti pubblici economici, con la denominazione "Azienda Casa Emilia - Romagna" (A.C.E.R.) seguita dal nome della Provincia, per la gestione di patrimoni immobiliari e la fornitura di servizi tecnici e amministrativi per il settore abitativo, al fine di assicurare l'efficienza, l'efficacia e l'economicità della loro attività;

d) creare le condizioni migliori affinché i comuni possano avvalersi dell'A.C.E.R. per la gestione unitaria del patrimonio di erp e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative.

---

<sup>(5)</sup> Lettera così sostituita dall'art. 3, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «a) conferire ai comuni il compito di disciplinare la materia con i propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative che ad essa ineriscono, nell'ambito dei principi previsti dalla presente legge;». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

### **Art. 4**

#### *Funzioni della Regione <sup>(6)</sup>.*

1. La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi per le politiche abitative e di indirizzo e coordinamento delle funzioni conferite ai comuni dalla presente legge.

2. Sono di competenza della Regione, in particolare, le seguenti funzioni nel campo degli interventi per le politiche abitative:

a) la predisposizione e l'approvazione del programma regionale per le politiche abitative e dei conseguenti provvedimenti attuativi, ai sensi del Titolo II, Capo I, della presente legge;

b) il concorso, con le competenti amministrazioni dello Stato e con gli enti locali interessati, nell'elaborazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse comunitario e statale;

c) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi nonché la verifica dell'attuazione dei programmi e dell'utilizzo delle risorse finanziarie;

d) la promozione ed il coordinamento di iniziative di ricerca e sperimentazione nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;

d-bis) la promozione ed il coordinamento di iniziative e studi di ricerca e sperimentazione nel campo dell'accessibilità e fruibilità degli edifici e del benessere ambientale per consentire e favorire la qualificazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica <sup>(7)</sup>;

e) la 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.

2-bis. La Regione esercita le funzioni concernenti l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio destinato alla locazione permanente, realizzato con contributi pubblici dagli operatori di cui all'articolo 14, comma 1, con esclusione dei Comuni. L'Assemblea legislativa, in coerenza con quanto stabilito dall'*articolo 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179* (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), definisce la procedura e le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione, nonché la disciplina relativa alla destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi e quella inerente gli alloggi non oggetto di trasformazione, nel rispetto dei seguenti criteri:

a) l'autorizzazione può essere richiesta, previo parere favorevole del comune interessato, dall'operatore che ha realizzato l'intervento con contributo pubblico o dall'operatore che gli è subentrato ai sensi dell'articolo 14, comma 1;

b) siano decorsi almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori;

c) la proprietà sia acquisita dai soci già assegnatari in godimento o dai locatari;

d) la richiesta di autorizzazione riguardi almeno il 50 per cento degli alloggi facenti parte dell'intervento oggetto del contributo pubblico, fermo restando che per gli alloggi non alienati deve essere rispettato il vincolo della destinazione a godimento o locazione permanente;

e) siano fissati specifici parametri per la determinazione dell'ammontare dei contributi da restituire;

f) gli importi da restituire siano rivalutati di una percentuale non superiore al 75 per cento dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, ove la normativa statale non preveda la fissazione di una percentuale specifica;

g) le risorse finanziarie derivanti dalle restituzioni dei contributi sono finalizzate alla programmazione degli interventi previsti all'articolo 2, comma 1;

h) gli alloggi non interessati dalla autorizzazione possono essere alienati quale complesso unitario, per singolo intervento, ad un terzo, alle condizioni indicate all'articolo 14, comma 1, e possono essere oggetto di una successiva ed unica trasformazione, che può essere richiesta sia dall'operatore che ha realizzato l'intervento sia da un successivo subentrato ai sensi dell'articolo 14, comma 1;

i) in via di prima applicazione, il limite quantitativo stabilito dalla precedente lettera d) non trova applicazione per gli operatori di cui all'articolo 14, comma 1, che, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, risultino essere sottoposti a fallimento o a procedura di liquidazione coatta amministrativa, ovvero risultino essere stati ammessi, a norma dell'*articolo 163 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267* (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa), alla procedura di concordato preventivo. La norma di cui alla presente lettera si applica anche agli operatori nei cui confronti, alla data di entrata in vigore della presente disposizione, penda procedimento per la dichiarazione di fallimento a norma dell'*articolo 15 del regio decreto n. 267 del 1942*, ovvero procedimento per l'accertamento dello stato di insolvenza a norma dell'*articolo 195 del regio decreto n. 267 del 1942*. In caso di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa l'autorizzazione potrà essere richiesta dal curatore fallimentare, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'*articolo 35 del regio decreto n. 267 del 1942*, o dal commissario liquidatore, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'*articolo 206, secondo comma, del regio decreto n. 267 del 1942*. In caso di società ammessa alla procedura di concordato preventivo, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentate, sulla base del piano depositato a norma dell'*articolo 161, lettera e), del regio decreto n. 267 del 1942*, debitamente autorizzato dagli organi della procedura a norma dell'*articolo 167, secondo comma, legge fallimentare*. Anche nel caso di concordato approvato e in corso di omologa o già omologato a norma dell'*articolo 180 del regio decreto n. 267 del 1942*, l'autorizzazione potrà essere richiesta dal legale rappresentante della società, sulla base del piano modificato, debitamente autorizzato dagli organi della procedura. Anche nei casi di autorizzazione disciplinati dalla presente lettera è necessario acquisire il parere favorevole alla trasformazione del comune interessato e trova applicazione quanto disposto dalla precedente lettera h) <sup>(8)</sup>.

3. La Regione adotta, con delibera dell'Assemblea legislativa, i seguenti atti di indirizzo e coordinamento per l'attuazione della presente legge e per la specificazione dei suoi contenuti:

a) lo schema di convenzione per le abitazioni in locazione permanente e a termine, di cui all'articolo 12, comma 4, e gli elementi essenziali del relativo contratto di locazione;

b) la definizione e l'aggiornamento dei requisiti degli utenti di cui all'articolo 15;

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.

4. La Giunta regionale predispone le proposte degli atti di indirizzo di cui al comma 3 previo parere del Consiglio delle Autonomie locali (CAL), ai sensi della *legge regionale 9 ottobre 2009, n. 13* (Istituzione del Consiglio delle Autonomie locali), e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale. Gli atti di indirizzo sono pubblicati nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

5. Gli atti della Giunta regionale relativi alle funzioni di cui al comma 2, lettere c) ed e), sono assunti sentito il parere della Commissione assembleare competente.

5-bis. Per le finalità di cui al comma 2, lettera d-bis), la Giunta determina le priorità di intervento e stabilisce i criteri e le modalità per l'individuazione delle iniziative di promozione per la qualificazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica. A tal fine la Regione può stipulare accordi e convenzioni con enti pubblici, associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato e organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus), operanti nel settore <sup>(9)</sup>.

---

*(6) Articolo così sostituito dall'art. 4, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «Art. 4. Funzioni della Regione. 1. La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi per le politiche abitative e di indirizzo e coordinamento delle funzioni conferite alle province ed ai comuni dalla presente legge.*

*2. Sono di competenza della Regione, in particolare, le seguenti funzioni nel campo degli interventi per le politiche abitative:*

*a) la predisposizione e l'approvazione del programma regionale per le politiche abitative e dei conseguenti provvedimenti attuativi, ai sensi del Capo I del Titolo II;*

*b) il concorso, con le competenti Amministrazioni dello Stato e con gli Enti locali interessati, nell'elaborazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse comunitario e statale;*

*c) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi nonché la verifica dell'attuazione dei programmi e dell'utilizzo delle risorse finanziarie;*

*d) la promozione ed il coordinamento di iniziative di ricerca e sperimentazione nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;*

*e) la 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.*

*3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione adotta, con delibera del Consiglio regionale, i seguenti atti di indirizzo e coordinamento per l'attuazione della presente legge e per la specificazione dei suoi contenuti:*

*a) lo schema di convenzione per le abitazioni in locazione permanente e a termine, di cui al comma 4 dell'art. 12, e gli elementi essenziali del relativo contratto di locazione;*

*b) la definizione e l'aggiornamento dei requisiti degli utenti di cui all'art. 15;*

*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.*

*4. La Giunta regionale predispone le proposte degli atti di indirizzo di cui al comma 3 previo parere della Conferenza Regione - Autonomie locali, ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 3 del 1999, e previo confronto con le organizzazioni sindacali. Gli atti di indirizzo sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione.*

*5. Gli atti della Giunta regionale relativi alle funzioni di cui alle lettere c) ed e) del comma 2 sono assunti sentito il parere della Commissione consiliare competente.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

(7) Lettera aggiunta dall'art. 2, comma 1, L.R. 23 dicembre 2016, n. 25, a decorrere dal 24 dicembre 2016 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39, comma 1, della medesima legge).

(8) Comma aggiunto dall'art. 58, comma 1, L.R. 15 luglio 2016, n. 11. Per le norme transitorie, vedi quanto previsto dall'art. 62, comma 1, della medesima legge.

(9) Comma aggiunto dall'art. 2, comma 2, L.R. 23 dicembre 2016, n. 25, a decorrere dal 24 dicembre 2016 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 39, comma 1, della medesima legge).

---

## Art. 5

### *Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative <sup>(10)</sup>.*

1. Compete alla Regione provvedere, anche attraverso l'Osservatorio di cui all'articolo 16, alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello provinciale 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 territoriale di concertazione di cui al comma 3.

2. Nell'individuazione delle priorità la Regione 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.

3. 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 Regione istituisce, senza oneri aggiuntivi sul bilancio, un Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative per ciascun territorio provinciale con i comuni, anche in forma associata, che ne fanno parte. Con successivo atto di Giunta regionale saranno definite la composizione e le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione.

4. Nell'individuare le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione, viene definita la partecipazione delle parti sociali, sviluppando l'articolazione del confronto anche per specifiche materie e competenze. Il Tavolo territoriale di concertazione provvede, in particolare:

a) ad esprimere il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative, di cui al comma 1;

b) ad esprimere l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di erp di cui all'articolo 37;

c) a sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di erp, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, la individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di erp;

d) promuovere sinergie fra soggetti deputati a realizzare programmi di edilizia residenziale sociale, valorizzando la collaborazione tra pubblico e privato.

---

(10) Il presente articolo, già modificato dall'art. 2, L.R. 3 giugno 2003, n. 10 è stato successivamente così sostituito dall'art. 5, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo precedente era così formulato: «Art. 5. Funzioni delle province. 1. Compete alle province provvedere, anche attraverso l'Osservatorio di cui all'art. 16, 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 3.

2. 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.

3. 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 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. Il Tavolo di concertazione provvede, in particolare:

a) ad esprimere il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative, di cui al comma 1;

b) ad esprimere l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di erp di cui all'art. 37;

c) a sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di erp, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, la individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di

**Art. 6**  
*Funzioni dei comuni* <sup>(11)</sup>.

1. I Comuni esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi. 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 predisposizione ed attuazione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comprensivo degli alloggi di proprietà di enti pubblici assegnati in concessione al comune;

d) alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine e di edilizia residenziale pubblica;

e) alla individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi, tra i soggetti in possesso dei requisiti di affidabilità e qualificazione definiti dalla Regione, attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge;

f) all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti alla concessione e alla revoca dei contributi agli operatori di cui alla lettera e) e dei contributi ai singoli cittadini di cui all'articolo 13, comma 2, nonché alla gestione dei relativi flussi finanziari;

g) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;

h) 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.

2. I Comuni disciplinano la gestione degli alloggi di erp ed esercitano le funzioni amministrative in materia, secondo quanto previsto dal Titolo III della presente legge.

3. I Comuni o loro forme associative possono avvalersi, sulla base di apposita convenzione, delle ACER per lo svolgimento delle funzioni amministrative ad essi assegnate dal comma 1, lettere c), e), g), h), e delle attività amministrative attinenti alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici, con la possibilità per le ACER di incassare direttamente i contributi concessi ai comuni, sulla base di quanto stabilito nel programma regionale di cui all'articolo 8.

4. I Comuni esercitano le funzioni di cui ai commi 1 e 2 in forma associata obbligatoria nei casi e secondo le modalità previste dall'articolo 7 della legge regionale n. 21 del 2012.

5. Ai fini della semplificazione dei procedimenti di cui al presente articolo, sono poste in essere le misure necessarie per il coordinamento tra la Regione ed i comuni ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 2 della legge regionale 7 dicembre 2011, n. 18 (Misure per l'attuazione degli obiettivi di semplificazione del sistema amministrativo regionale e locale. Istituzione della sessione di semplificazione).

---

*(11) Articolo così sostituito dall'art. 6, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «Art. 6. Funzioni dei comuni. 1. 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 degli stessi. 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 predisposizione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di erp, nonché alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine;*

d) alla individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi, tra i soggetti in possesso dei requisiti di affidabilità e qualificazione definiti dalla Regione, attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge;

e) all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti alla concessione e alla revoca dei contributi agli operatori di cui alla lettera d) e dei contributi ai singoli cittadini di cui al comma 2 dell'art. 13, nonché alla gestione dei relativi flussi finanziari;

f) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;

g) 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.

2. Spettano inoltre ai comuni la disciplina della gestione degli alloggi di erp e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia, secondo quanto previsto dal Titolo III della presente legge.

3. Entro la scadenza del termine di cui al comma 1 dell'art. 52, il Consiglio regionale individua gli ambiti ottimali per la gestione unitaria del patrimonio di alloggi di erp, previa intesa con gli Enti locali nell'ambito della Conferenza Regione - Autonomie locali, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 3 del 1999.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

## **Art. 7**

### *Concertazione istituzionale e partecipazione.*

1. La Regione e gli Enti locali, nell'esercizio delle funzioni previste dalla presente legge, informano la propria attività al metodo della concertazione istituzionale, secondo i principi della L.R. n. 3 del 1999 e definiscono le forme di partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione delle decisioni.

2. Le parti sociali e le organizzazioni sindacali degli assegnatari concorrono alla definizione delle politiche abitative regionali e locali, secondo le modalità previste dalla presente legge.

---

## **TITOLO II**

### **Programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative**

#### **Capo I - Programma regionale**

## **Art. 8**

### *Contenuto del programma <sup>(12)</sup> <sup>(13)</sup>.*

1. Il programma regionale per le politiche abitative costituisce lo strumento di programmazione, volto al coordinamento e alla integrazione degli interventi per le politiche abitative. Il programma ha contenuti pluriennali ed è approvato dall'Assemblea legislativa.

2. Il programma determina con riferimento ai fabbisogni rilevati, sentiti i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative:

a) le linee di intervento nel settore delle politiche abitative e i criteri per la loro integrazione con l'insieme delle politiche locali, dando comunque priorità al recupero, acquisto o realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, anche nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana;

b) le tipologie dei contributi da assegnare, nell'ambito di quelle previste dalla presente legge, e la percentuale massima di finanziamento ammissibile;

c) i criteri generali relativi alle modalità di ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento, ivi compresa la realizzazione di abitazioni in locazione destinate a particolari categorie sociali;

d) i requisiti di ammissibilità delle proposte comunali.

3. Il programma stabilisce altresì i criteri generali per la valutazione delle proposte comunali, ai fini dell'assegnazione dei contributi nel corso dei procedimenti attuativi disciplinati dall'articolo 9, nel rispetto dei seguenti criteri di priorità:

a) l'integrazione degli interventi con le politiche sociali della Regione;



b) la previsione del cofinanziamento comunale nell'attuazione dell'intervento;

c) la rigenerazione e l'adeguamento energetico e sismico del patrimonio abitativo anche attraverso programmi di riqualificazione urbana.

4. Il programma definisce la procedura per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento. A tal fine sono considerati, in particolare, i seguenti indicatori:

a) la durata delle diverse fasi in cui si articola il processo di attuazione del programma, con l'obiettivo di perseguire l'ottimizzazione dei tempi e la semplificazione delle procedure;

b) il rapporto tra le risorse impegnate e l'incremento della disponibilità di alloggi sociali realizzati;

c) il grado di soddisfacimento dell'utenza degli interventi delle politiche abitative.

5. Il programma è predisposto previo parere del CAL, ai sensi della *legge regionale n. 13 del 2009*. Con successivo atto di Giunta regionale saranno definite le modalità e le forme di partecipazione al procedimento da parte delle associazioni degli enti locali e delle associazioni economiche e sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale.

---

*(12) Articolo così sostituito dall'art. 7, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «Art. 8. Contenuto del programma. 1. Il programma regionale per le politiche abitative costituisce lo strumento di programmazione, volto al coordinamento e all'integrazione degli interventi per le politiche abitative. Il programma ha contenuti pluriennali ed è approvato dal Consiglio regionale.*

*2. Il programma determina con riferimento ai fabbisogni rilevati:*

*a) le linee di intervento nel settore delle politiche abitative e i criteri per la loro integrazione con l'insieme delle politiche locali, dando comunque priorità al recupero, acquisto o realizzazione di alloggi di erp e di abitazioni destinate alla locazione, anche nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana;*

*b) le tipologie dei contributi da assegnare, nell'ambito di quelle previste dalla presente legge, e la percentuale massima di finanziamento ammissibile;*

*c) i criteri generali relativi alle modalità di ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento, ivi compresa la realizzazione di abitazioni in locazione destinate a particolari categorie sociali, tra le quali le forze dell'ordine ed i lavoratori in mobilità;*

*d) i requisiti di ammissibilità delle proposte comunali.*

*3. Il programma stabilisce altresì i criteri generali per la valutazione delle proposte comunali, ai fini dell'assegnazione dei contributi nel corso dei procedimenti attuativi disciplinati dall'art. 9, nel rispetto dei seguenti criteri di priorità:*

*a) l'integrazione degli interventi con le politiche sociali della Regione;*

*b) la previsione del cofinanziamento comunale nell'attuazione dell'intervento.*

*4. Il programma definisce la procedura per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento. A tal fine sono considerati, in particolare, i seguenti indicatori:*

*a) la durata delle diverse fasi in cui si articola il processo di attuazione del programma, con l'obiettivo di perseguire l'ottimizzazione dei tempi e la semplificazione delle procedure;*

*b) il rapporto tra le risorse impegnate e l'incremento della disponibilità di alloggi sociali realizzati;*

*c) il grado di soddisfacimento dell'utenza degli interventi delle politiche abitative.*

*5. Il programma è predisposto previa intesa con gli Enti locali, nell'ambito della Conferenza Regione - Autonomie locali, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 3 del 1999, nonché con la partecipazione delle parti sociali e delle altre istanze economiche e sociali, nell'ambito della Conferenza regionale per l'economia e il lavoro, ai sensi dell'art. 34 della medesima legge regionale.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

*(13) In attuazione del presente articolo, vedi la Delib.Ass.Legis. 9 giugno 2015, n. 16.*

---

1. Allo scopo di dare attuazione alle previsioni del programma regionale per le politiche abitative, la Giunta regionale, in relazione alle risorse definite nella legge di bilancio, predispone uno o più bandi per la individuazione degli interventi da ammettere a finanziamento ovvero specifici accordi di programma ai sensi dell'*articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241* (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Il bando è pubblicato sul BURERT <sup>(14)</sup>.

2. Nei termini e con le modalità previsti dal bando, i comuni presentano alla Regione le proposte di interventi per le quali si richiede l'ammissione a contributo. Le proposte sono elaborate dal Comune, sentite le parti sociali e le altre istanze economiche e sociali.

3. La Giunta regionale, tenuto conto delle priorità definite ai sensi dell'articolo 5, comma 1, approva l'assegnazione dei contributi fissandone l'entità e le modalità di erogazione, anche avvalendosi di un nucleo di valutazione <sup>(15)</sup>.

---

*(14) Comma così modificato prima dall'art. 8, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge e poi dall'art. 5, comma 1, L.R. 30 aprile 2015, n. 2, a decorrere dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 16, comma 1, della medesima legge).*

*(15) Comma così sostituito dall'art. 8, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «3. La Giunta regionale, tenuto conto delle priorità definite dalle province ai sensi del comma 1 dell'art. 5, approva l'assegnazione dei contributi fissandone l'entità e le modalità di erogazione, anche avvalendosi di un nucleo di valutazione.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

## **Art. 10** *Inizio dei lavori.*

1. Gli interventi finanziati devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT della delibera di cui al comma 3 dell'art. 9 <sup>(16)</sup>.

2. Nei casi di inutile decorrenza del termine di cui al comma 1 la Regione provvede, entro trenta giorni dalla scadenza del termine, a convocare i comuni e le altre eventuali Amministrazioni interessate e gli operatori privati interessati, al fine di accertare le ragioni del ritardo e di verificare la concreta possibilità di superare gli impedimenti che si frappongono alla realizzazione degli interventi. I soggetti intervenuti, qualora valutino la possibilità di pervenire in tempi rapidi all'inizio dei lavori, concordano le iniziative da assumere per l'avvio degli interventi, attraverso la sottoscrizione di un accordo, ai sensi dell'*art. 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241*. L'accordo stabilisce altresì il nuovo termine per l'inizio lavori, che comunque non può superare la data ultima stabilita con delibera della Giunta regionale per ogni singolo programma <sup>(17)</sup>.

3. Qualora non si pervenga all'accordo di cui al comma 2 entro sessanta giorni dalla convocazione ovvero non sia rispettato il nuovo termine per l'inizio lavori, la Regione, nei successivi trenta giorni, dichiara la decadenza dal beneficio e ridetermina la localizzazione degli interventi finanziati.

---

*(16) Comma così modificato dall'art. 9, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

*(17) Comma così modificato dall'art. 56, L.R. 22 dicembre 2009, n. 24, a decorrere dal 1° gennaio 2010 (ai sensi di quanto stabilito dall'art. 58 della medesima legge) e dall'art. 9, comma 2, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

## **Art. 11** *Fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo.*

1. Per garantire le risorse finanziarie per le politiche abitative regionali, è istituito il fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo.

2. Al finanziamento del fondo si provvede:

a) con le risorse regionali definite con la legge annuale di bilancio;

b) con le risorse statali attribuite alla Regione per le politiche abitative, ivi comprese quelle finalizzate al soddisfacimento delle esigenze abitative di categorie svantaggiate.

3. Le disponibilità del fondo sono destinate al finanziamento degli interventi previsti dal programma regionale per le politiche abitative, di cui all'art. 8, nonché al cofinanziamento degli eventuali programmi comunitari o nazionali diretti alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

3-bis. Al fine di favorire la realizzazione di programmi regionali per la casa, può essere istituito un fondo di garanzia per la concessione di garanzie fidejussorie, per il pagamento delle rate dei mutui o dei canoni di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo delle risorse del fondo regionale per gli investimenti nel settore abitativo, di cui al comma 1. Le modalità di concessione delle garanzie fidejussorie sono definite con atto della Giunta regionale <sup>(18)</sup>.

3-ter. Per l'utilizzo delle risorse di cui al comma 2, lettera b), del presente articolo la Giunta regionale è autorizzata a disporre con proprio atto le necessarie variazioni, di competenza e di cassa, per l'implementazione di capitoli esistenti, l'istituzione e la dotazione di nuovi capitoli di spesa, nell'ambito di U.P.B. già istituite o di nuove U.P.B., nel limite delle disponibilità autorizzate a tal fine dalla legge di approvazione del bilancio regionale e a tale specifico scopo accantonate nell'ambito del fondo speciale di cui al Capitolo 86620, afferente alla U.P.B. 1.7.2.3.29151, alla voce specifica dell'elenco n. 8, allegato alla legge di approvazione del bilancio regionale medesimo <sup>(19)</sup>.

---

(18) Comma aggiunto dall'art. 33, L.R. 27 luglio 2005, n. 14.

(19) Comma aggiunto dall'art. 33, L.R. 27 luglio 2005, n. 14.

---

#### **Art. 11-bis**

*Fondo di rotazione per la realizzazione delle politiche per la casa.*

1. Al fine di favorire la realizzazione delle politiche abitative regionali si costituisce un fondo di rotazione con lo scopo di contribuire all'abbattimento degli interessi relativi ai mutui agevolati, concessi dagli istituti di credito, a soggetti individuati dalla Regione, ai sensi dell'articolo 14, per la realizzazione di case destinate all'assegnazione in locazione permanente e temporanea ed all'acquisizione in proprietà.

2. Il fondo di rotazione contribuisce a contenere l'onere degli interessi sui mutui concorrendo alla provvista del capitale impiegato dagli istituti di credito per la concessione dei mutui agevolati ai soggetti individuati dalla Regione stessa.

3. Al finanziamento del fondo si provvede con le risorse di cui all'articolo 11, comma 2.

4. Le specifiche modalità di funzionamento del fondo di rotazione saranno definite con apposite convenzioni tra la Regione e gli istituti di credito erogatori dei mutui agevolati. Le convenzioni saranno approvate con deliberazione della Giunta regionale <sup>(20)</sup>.

---

(20) Articolo aggiunto dall'art. 33, L.R. 22 dicembre 2005, n. 20, a decorrere dal 1° gennaio 2006 (come prevede l'art. 43 della stessa legge).

---

#### **Art. 11-ter**

*Fondo di rotazione per l'acquisizione e urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale.*

1. Al fine di favorire la realizzazione di interventi di edilizia sociale destinati alle fasce più deboli della popolazione, è istituito un fondo di rotazione con lo scopo di contribuire all'abbattimento degli interessi relativi ai mutui agevolati concessi ai Comuni dagli istituti di credito per le spese di acquisizione e urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale.

2. I rapporti tra la Regione e gli istituti di credito erogatori dei mutui agevolati saranno definiti con apposite convenzioni approvate con deliberazione della Giunta regionale.

3. Le specifiche modalità di funzionamento del fondo di rotazione saranno definite con atti amministrativi della Giunta regionale.

4. Al finanziamento del fondo si provvede con le risorse di cui all'articolo 11, comma 2, nonché con i rientri dei mutui di cui al comma 1 <sup>(21)</sup>.

---

## TITOLO II

### Programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative

#### Capo II - Interventi per l'edilizia abitativa

##### Art. 12

##### *Abitazioni in locazione.*

1. Al fine di aumentare l'offerta di 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, la realizzazione e l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale sociale, sulla base dei programmi deliberati dai Comuni. I contributi possono essere destinati anche all'acquisto degli immobili da recuperare o delle aree sulle quali realizzare gli alloggi nonché alla realizzazione, adeguamento e ammodernamento tecnologico delle dotazioni territoriali connesse all'intervento <sup>(22)</sup>.
  2. Il programma regionale stabilisce, inoltre, la concessione agli operatori di cui all'art. 14 di contributi diretti a promuovere il recupero e la realizzazione:
    - a) di abitazioni in locazione permanente, destinato 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 è 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 trascriversi 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, definiti in sede di programmazione, nonché sulla base degli oneri di manutenzione e rinnovamento degli immobili. Per le abitazioni già finanziate ai sensi della legislazione regionale previgente, il canone da corrispondere al termine del periodo di ammortamento è stabilito in base ai criteri indicati dal presente comma, attraverso accordi, tra gli operatori e il Comune, integrativi o modificativi della convenzione esistente.
  7. Per le abitazioni in locazione permanente realizzate dai comuni, al termine del periodo di attuazione del piano finanziario si applica il canone per gli alloggi di erp.
  8. Il canone di locazione delle abitazioni in locazione a termine è 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.
  9. Alla scadenza della convenzione il contratto delle abitazioni in locazione a termine è risolto di diritto e le stesse possono essere cedute, anche per singole unità immobiliari. La convenzione può prevedere l'acquisto differito della abitazione da parte del conduttore, al termine del periodo di locazione.
  10. 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 validità della convenzione, purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale secondo le previsioni della convenzione.
-

(22) Comma così modificato dall'art. 10, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

### **Art. 13**

#### *Abitazioni in proprietà.*

1. Al fine di promuovere la proprietà della prima casa il programma regionale può prevedere l'erogazione agli operatori di cui all'articolo 14, comma 3, di contributi, in conto capitale ovvero in conto interessi, per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni di edilizia residenziale sociale <sup>(23)</sup>.
  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 e autorecupero <sup>(24)</sup>.
  3. Il programma regionale può prevedere la concessione dei contributi di cui al comma 1 anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprietà 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 proprietà 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 conformità ai criteri definiti dal comma 8 dell'art. 12.
- 

(23) Comma così sostituito dall'art. 11, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «1. Al fine di promuovere la proprietà della prima casa il programma regionale può prevedere l'erogazione agli operatori di cui al comma 2 dell'art. 14, di contributi, in conto capitale ovvero in conto interessi, per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

(24) Comma così modificato dall'art. 11, comma 2, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

### **Art. 14**

#### *Operatori <sup>(25)</sup>.*

1. Le abitazioni in locazione permanente sono recuperate, realizzate o acquisite dai Comuni, anche avvalendosi dalle ACER, da cooperative di abitazione a proprietà indivisa o loro consorzi, da imprese di costruzione o loro consorzi e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, individuate dall'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), i quali presentino i requisiti di cui all'articolo 19 e, in caso di cessazione o cambiamento di attività, siano tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nella convenzione di cui all'articolo 12, comma 4, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori che presentino le predette caratteristiche nonché i casi di cessione delle abitazioni, qualora ciò sia consentito dalla convenzione debitamente trascritta nei registri immobiliari, la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con esclusione delle vendite frazionate e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo quanto previsto dalla convenzione e alla cessione degli immobili a titolo gratuito al comune in caso di cessazione o cambiamento di attività.
  2. Per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari, i contributi per la realizzazione, l'acquisto e il recupero di strutture in locazione permanente, possono essere assegnati anche all'Azienda regionale per il diritto agli studi superiori (ER.GO), di cui alla legge regionale 27 luglio 2007, n. 15 (Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione).
  3. I contributi e le agevolazioni per il recupero o la realizzazione di abitazioni di edilizia residenziale sociale da cedere in locazione a termine e in proprietà, anche differita, sono concesse a imprese di costruzioni o loro consorzi, a cooperative di abitazione o loro consorzi, nonché agli altri soggetti privati, che presentano i requisiti di cui all'articolo 19.
  4. I contributi per il recupero di abitazioni da destinare alla locazione a termine possono essere concessi a singoli cittadini previa stipula di apposita convenzione con il Comune.
- 

(25) Il presente articolo, già modificato dall'art. 54, L.R. 28 dicembre 2001, n. 49 e dall'art. 3, commi 1 e 2, L.R. 3 giugno 2003, n. 10 è stato successivamente così sostituito dall'art. 12, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo precedente era così formulato: «Art. 14. Operatori. 1. Le abitazioni in locazione permanente sono recuperate o realizzate dai comuni, da cooperative di abitazione a proprietà indivisa, dalle società di scopo di cui al comma 4 dell'art. 41, da operatori privati e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, individuate dall'art. 10 del D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460, i quali presentino i requisiti di cui all'art. 19 e, in caso di cessazione o cambiamento di attività, siano tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nella convenzione di cui al comma 4 dell'art. 12, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al Comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori che presentino le predette

caratteristiche nonché i casi di cessione delle abitazioni, qualora ciò sia consentito dalla convenzione debitamente trascritta nei registri immobiliari la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari, con l'esclusione delle vendite frazionate e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo quanto previsto dalla convenzione e alla cessione degli immobili a titolo gratuito al Comune in caso di cessazione o cambiamento di attività.

1-bis. Per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari, i contributi per la realizzazione, l'acquisto e il recupero di strutture in locazione permanente, possono essere assegnati anche alle Aziende regionali per il diritto allo studio universitario, di cui alla L.R. 24 dicembre 1996, n. 50 e successive modifiche.

2. I contributi e le agevolazioni per il recupero o la realizzazione di abitazioni in locazione a termine e di abitazioni in proprietà sono concesse a imprese o loro consorzi, a cooperative di abitazione o loro consorzi, nonché agli altri soggetti privati, che presentano i requisiti di cui all'art. 19.

3. I contributi per il recupero di abitazioni da destinare alla locazione a termine possono essere concessi a singoli cittadini previa stipula di apposita convenzione con il Comune.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

## **Art. 15** *Utenti* <sup>(26)</sup>.

1. I requisiti per conseguire l'assegnazione degli alloggi di erp e delle abitazioni in locazione, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 12, e per accedere ai contributi per il recupero, l'acquisto o la costruzione della casa di abitazione, di cui all'art. 13, attengono ai seguenti fatti o qualità del nucleo avente diritto:

- a) la cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente;
- b) la residenza o la sede dell'attività lavorativa;
- c) i limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
- d) l'assenza di precedenti assegnazioni o contributi;
- e) il reddito del nucleo avente diritto, valutato secondo i criteri stabiliti dal *D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109* e successive modifiche.

2. L'Assemblea legislativa, con apposita delibera, specifica i requisiti del nucleo avente diritto per conseguire l'assegnazione degli alloggi di erp e per la permanenza negli stessi. I limiti di reddito definiti in tale ambito sono aggiornati periodicamente dalla Giunta regionale, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo, quale risulta dalle determinazioni ISTAT. Nella medesima delibera, l'Assemblea legislativa provvede a rivedere l'incremento massimo ammissibile del reddito degli assegnatari per la permanenza nell'alloggio di erp, per perseguire le finalità della programmazione definite nell'articolo 2 della presente legge, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei nuclei meno abbienti. Il programma regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 8, in stretto rapporto con i tavoli territoriali di concertazione di cui all'articolo 5, promuove le opportune iniziative di raccordo per articolare sul territorio interventi abitativi, anche in collaborazione con soggetti privati, che intercettino la domanda abitativa delle fasce di reddito che non hanno diritto di permanenza nell'alloggio erp, ma non hanno la possibilità di accedere ai canoni del libero mercato dell'affitto <sup>(27)</sup>.

3. Il programma regionale per le politiche abitative stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai destinatari finali delle abitazioni in locazione permanente e di quelle in locazione a termine, nonché i requisiti per conseguire l'assegnazione dei contributi per l'abitazione principale e criteri omogenei di formazione della graduatoria <sup>(28)</sup>.

4. Per l'assegnazione di abitazioni destinate a specifiche finalità, possono essere fissati particolari requisiti aggiuntivi, ad opera del programma regionale ovvero del Comune secondo quanto disposto dal programma stesso.

5. Non possono usufruire dei finanziamenti coloro i quali abbiano già beneficiato di contributi pubblici per l'edilizia abitativa, fatta salva la possibilità di concedere contributi per il recupero di immobili che abbiano usufruito, ad altro titolo, di agevolazioni pubbliche, a condizione che gli effetti di queste ultime siano già esauriti alla data di concessione dei nuovi contributi.

---

(26) Vedi, anche, la *Delib.C.R. 12 febbraio 2002, n. 327, l'art. 39, L.R. 22 dicembre 2003, n. 28* e la *Delib.Ass.Legisl. 9 giugno 2015, n. 15*.

(27) Comma così sostituito dall'art. 13, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «2. Il Consiglio regionale, con apposita delibera, specifica i requisiti del nucleo avente diritto per conseguire l'assegnazione degli alloggi di erp e per la permanenza negli stessi. I limiti di reddito definiti in tale ambito sono aggiornati periodicamente dalla Giunta regionale, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo, quale risulta dalle determinazioni ISTAT.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

## TITOLO II

### Programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative

#### Capo III - Raccolta e coordinamento delle informazioni

##### Art. 16

*Osservatorio regionale del sistema abitativo.*

1. È 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. In particolare l'Osservatorio integra, rielaborandoli su base provinciale e regionale, i dati e le informazioni che attengono:

- a) ai flussi informativi locali 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 modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

2. La Regione specifica metodi di rilevazione e standard tecnici omogenei, per la costituzione di un sistema nel quale, 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.

3. La Regione, sentiti i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, specifica e articola i compiti e gli obiettivi dell'Osservatorio, individuando forme di coordinamento e di integrazione dello stesso con gli altri Osservatori e organismi di monitoraggio previsti dalla legislazione vigente, al fine di costituire un idoneo strumento per l'accertamento dei fabbisogni abitativi, per l'elaborazione delle politiche abitative e per il monitoraggio della loro efficacia. Per lo svolgimento dei compiti dell'Osservatorio la Regione può avvalersi dell'attività di soggetti pubblici e privati, mediante la stipula di apposite convenzioni <sup>(29)</sup>.

4. La Regione individua apposite modalità di raccordo tra i soggetti interessati all'attività dell'Osservatorio, con la partecipazione delle parti sociali e delle altre istanze economico sociali.

---

(29) Comma così modificato dall'art. 14, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

##### Art. 17

*Anagrafe dell'intervento pubblico <sup>(30)</sup>.*

1. Al fine di disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore edilizio e l'utilizzo del patrimonio pubblico, la Regione costituisce e gestisce un'apposita anagrafe.

2. I dati riguardano in particolare:

- a) il patrimonio pubblico destinato all'edilizia residenziale pubblica e alla locazione permanente ed i relativi utenti;
- b) le domande di assegnazione di alloggi pubblici, sia soddisfatte che inevase;

- c) i beneficiari dei contributi del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, di cui all'articolo 38, e le domande presentate;
- d) i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica, per costruire, risanare o acquistare la propria abitazione;
- e) i beneficiari di alloggi di erp assegnati a riscatto o in proprietà.

3. Gli enti locali ed i soggetti cui è affidata la gestione del patrimonio sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui al comma 2 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'articolo 16. L'aver adempiuto a tale obbligo costituisce requisito per l'ammissione ai contributi regionali.

4. La Regione, gli enti locali e il soggetto gestore sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, nei limiti di quanto previsto dal *decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196* (Codice in materia di protezione dei dati personali).

---

*(30) Articolo così sostituito dall'art. 15, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «Art. 17. Anagrafe dell'intervento pubblico. 1. Al fine di disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore edilizio e l'utilizzo del patrimonio pubblico in locazione permanente, la Regione costituisce e gestisce un'apposita anagrafe.*

2. I dati riguardano in particolare:

a) il patrimonio pubblico in locazione permanente ed i relativi utenti;

b) le domande di assegnazione di alloggi pubblici in locazione permanente;

c) i beneficiari dei contributi del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, di cui all'art. 38, e le domande presentate;

d) i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica, per costruire, risanare o acquistare la propria abitazione;

e) i beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati a riscatto o in proprietà.

3. Gli Enti locali ed i soggetti cui è affidata la gestione del patrimonio sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui al comma 2 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. 16. L'aver adempiuto a tale obbligo costituisce requisito per l'ammissione ai contributi regionali.

4. La Regione, gli Enti locali e il soggetto gestore sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, nei limiti di quanto previsto dalla legge 31 dicembre 1996, n. 675 e successive modificazioni ed integrazioni.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.

---

## TITOLO II

### Programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative

#### Capo IV - Qualificazione del processo edilizio e degli operatori

##### Art. 18

###### Qualificazione del processo edilizio.

1. La Regione promuove la qualificazione degli interventi di edilizia abitativa assistiti da contributo pubblico, con riguardo alle diverse fasi di programmazione, progettazione, esecuzione e gestione, in conformità alla normativa tecnica di settore, mediante l'individuazione di linee-guida rivolte agli operatori del settore.
2. La Giunta regionale approva le linee-guida, sentite le organizzazioni rappresentative degli operatori e degli utenti del processo edilizio.
3. Le linee-guida costituiscono il criterio di riferimento per definire e valutare la qualità del prodotto nelle diverse fasi del processo edilizio, anche con riguardo alla manutenzione e gestione del patrimonio edilizio.
4. Le linee-guida comportano l'individuazione delle esigenze da soddisfare, la definizione dei requisiti, dei livelli di prestazione da raggiungere, delle modalità di verifica dei risultati conseguiti e delle forme di certificazione della qualità del patrimonio edilizio anche



tramite il libretto immobiliare.

---

#### **Art. 19**

##### *Qualificazione degli operatori.*

1. La Regione persegue l'obiettivo della qualificazione degli operatori di cui all'articolo 14, ad esclusione dei comuni e delle ACER, attraverso l'istituzione di un sistema di accreditamento <sup>(31)</sup>.
2. Il sistema di accreditamento attesta il possesso dei requisiti di ordine gestionale, professionale, economico finanziario nonché i livelli di efficacia ed efficienza nell'attività precedentemente realizzata dagli operatori, al fine di costituire adeguate garanzie a tutela dei soggetti coinvolti nelle diverse fasi del processo edilizio. Le modalità, l'organizzazione di tali controlli e i livelli dei requisiti in relazione alla tipologia e alla dimensione degli interventi sono definiti nell'atto di cui al comma 7.
3. Gli operatori privati in possesso di una certificazione di qualità prevista dalla normativa vigente, sono accreditati con una procedura che prevede solo la verifica del possesso dei requisiti non compresi nella stessa certificazione di qualità.
4. La sospensione, la revoca o la verifica annuale non positiva dell'accredito, disposte in caso di riscontrata difformità o mutamenti delle condizioni e dei requisiti che ne hanno determinato la concessione, comportano rispettivamente la sospensione, la revoca o la decadenza del contributo. L'accertamento di rilevanti non conformità negli operatori certificati secondo le norme vigenti è altresì segnalato all'organismo che ha riconosciuto i relativi soggetti certificatori.
5. Il costo dell'accredito e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore. La Regione può concedere contributi per favorire il processo di certificazione, previa definizione, con deliberazione della Giunta regionale, dei criteri e delle modalità di individuazione dei beneficiari e di concessione dei contributi.
6. Al fine di fornire adeguata informazione agli Enti locali, la Regione predispone l'elenco degli operatori accreditati. Per la tenuta dell'elenco la Regione può avvalersi dell'attività di soggetti pubblici e privati, mediante la stipula di apposite convenzioni.
7. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale definisce i requisiti di accreditamento degli operatori, nell'osservanza della normativa vigente in materia, nonché i criteri di individuazione dei soggetti preposti alle procedure di accreditamento e ai controlli previsti dal presente articolo.

---

*(31) Comma così sostituito dall'art. 16, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Il testo originario era così formulato: «1. La Regione persegue l'obiettivo della qualificazione degli operatori di cui all'art. 14, ad esclusione dei comuni, attraverso l'istituzione di un sistema di accreditamento.». Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

### **TITOLO III**

#### **Gestione degli alloggi di erp**

##### **Capo I - Principi generali**

#### **Art. 20**

##### *Ambito di applicazione.*

1. Il presente Titolo ha per oggetto l'assegnazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di erp, intesi come le unità immobiliari ad uso abitativo, ivi comprese le relative pertinenze, site nel territorio regionale che presentano i seguenti requisiti:
  - a) la proprietà pubblica, dello Stato, dei comuni, degli altri Enti locali e degli I.A.C.P.;
  - b) l'essere state recuperate, acquistate o realizzate, in tutto o in parte, con contributi pubblici;
  - c) l'essere destinate senza alcun limite di tempo alla locazione al canone definito dall'art. 35.
2. Sono alloggi di erp, in particolare:

- a) gli alloggi di erp, come individuati in vigenza della *L.R. n. 12 del 1984* come modificata e integrata;
- b) gli alloggi realizzati con i piani di reinvestimento dei proventi delle vendite di cui alla *legge 24 dicembre 1993, n. 560*;
- c) gli alloggi che saranno realizzati con i contributi di cui al comma 1 dell'art. 12.

2-bis. La presente legge si applica altresì agli alloggi acquisiti dalle ACER dopo l'entrata in vigore della stessa legge, ai sensi dell'*articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449* (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica) e dell'*articolo 46 della legge 23 dicembre 2000, n. 388* (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2001). Qualora i medesimi alloggi siano sottoposti ai programmi di recupero o riqualificazione previsti dal comma 5-bis, gli stessi sono trasferiti in proprietà ai comuni a norma dell'articolo 49 entro il termine di conclusione dei piani finanziari, per essere destinati all'erp <sup>(32)</sup>.

3. Gli alloggi realizzati in attuazione della *legge 6 marzo 1976, n. 52* (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) sono assoggettati a quanto previsto dalla presente legge, fatta salva l'applicazione della disciplina dell'*articolo 3 della legge n. 52 del 1976* sulle modalità e sui criteri di assegnazione di detti alloggi <sup>(33)</sup>.

4. Sono comunque esclusi dall'applicazione del presente Titolo, le abitazioni in locazione permanente ed a termine, nonché le abitazioni realizzate, recuperate o acquistate dalle cooperative di abitazione per i propri soci ovvero con programmi di edilizia agevolata e convenzionata. Sono altresì esclusi gli alloggi di servizio e quelli di proprietà degli enti previdenziali.

5. Gli alloggi non più idonei per vetustà, per inadeguatezza tipologica o per ubicazione ad essere assegnati come residenza permanente, possono essere temporaneamente sottratti dal Comune all'assegnazione, per essere inseriti con priorità in programmi di recupero o riqualificazione.

5-bis. Per gli alloggi di erp che alla data dell'entrata in vigore della presente legge siano stati sottratti all'assegnazione ai sensi del comma 5 e per gli alloggi che all'atto dell'acquisizione da parte dell'ACER, ai sensi dell'*articolo 2 della legge n. 449 del 1997* e dell'*articolo 46 della legge n. 388 del 2000*, non risultino idonei all'assegnazione, i programmi di recupero o riqualificazione possono essere attuati con piani finanziari che prevedano anche il ricorso al credito privato. Ciascun programma garantisce comunque l'incremento del patrimonio di erp. Gli alloggi interessati possono essere esclusi dalla normativa di erp per il periodo di attuazione del piano finanziario e destinati alla locazione a un canone determinato in base ai costi di investimento e di gestione dell'intervento, secondo le stesse modalità previste dall'articolo 12, comma 6. Per l'attuazione di tali programmi il Comune può ricorrere agli operatori previsti dall'articolo 14, previa stipula di apposita convenzione, predisposta sentite le organizzazioni sindacali, che definisce il piano finanziario ed i canoni. Al termine del programma gli alloggi sono destinati all'erp <sup>(34)</sup>.

6. Il Comune può destinare alloggi di erp ad un diverso utilizzo, garantendone la contemporanea sostituzione con un equivalente patrimonio abitativo.

7. I programmi di riqualificazione urbana che interessano aree destinate ad edilizia residenziale pubblica garantiscono comunque la realizzazione di una quantità equivalente di nuovi alloggi di erp all'interno degli ambiti oggetto del programma.

---

(32) *Comma aggiunto dall'art. 4, comma 1, L.R. 3 giugno 2003, n. 10.*

(33) *Comma dapprima aggiunto dall'art. 17, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24 e poi così sostituito dall'art. 77, comma 1, L.R. 27 giugno 2014, n. 7. Il testo precedente era così formulato: «3. Gli alloggi realizzati in attuazione della legge 6 marzo 1976, n. 52 (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) sono assoggettati a quanto previsto dalla presente legge, fatta salva l'applicazione, per un periodo di 12 mesi dalla disponibilità degli alloggi, della disciplina dell'articolo 3 della legge n. 52 del 1976 sulle modalità e sui criteri di assegnazione di detti alloggi.».*

(34) *Comma aggiunto dall'art. 4, comma 2, L.R. 3 giugno 2003, n. 10 e poi così modificato dall'art. 17, comma 2, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

## **Art. 21**

### *Disciplina applicabile.*

1. Il patrimonio di erp, in ragione della funzione sociale cui è destinato, è assoggettato alla speciale disciplina dettata dagli articoli seguenti e dai regolamenti comunali in materia di gestione e di uso degli alloggi.

2. Per quanto non disciplinato ai sensi del comma 1 trovano applicazione i principi in materia di obbligazioni e le norme sul contratto di locazione.

---

## **Art. 22**

### *Partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio.*

1. I comuni e i soggetti gestori promuovono il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, nella gestione del patrimonio di alloggi di erp e favoriscono, nelle forme stabilite dallo statuto, la loro partecipazione al procedimento di approvazione dei regolamenti e degli atti di programmazione previsti dalla presente legge <sup>(35)</sup>.

2. I comuni e i soggetti gestori favoriscono l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili, fornendo alle autogestioni le relative risorse finanziarie nonché l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e funzionamento <sup>(36)</sup>.

3. I comuni e i soggetti gestori assicurano, l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza.

4. I comuni e i soggetti gestori garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla gestione, ed in particolare alle spese di investimento e a quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari e nell'ambito della carta dei servizi a garanzia dei diritti dell'utenza. I comuni e i soggetti gestori garantiscono ai singoli utenti l'accesso a tutte le informazioni relative al proprio rapporto di locazione, all'alloggio occupato e alla relativa gestione, favorendo la modalità di accesso on line <sup>(37)</sup>.

5. Al fine di favorire forme di aggregazione sociale i comuni e i soggetti gestori concedono, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni del patrimonio di erp alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali <sup>(38)</sup>.

6. I comuni e i soggetti gestori provvedono alla riscossione senza oneri delle quote di adesione degli assegnatari alle organizzazioni sindacali.

---

*(35) Comma così modificato dall'art. 18, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

*(36) Comma così modificato dall'art. 18, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

*(37) Comma così modificato dall'art. 18, comma 2, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

*(38) Comma così modificato dall'art. 18, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

## **Art. 23**

### *Edifici a proprietà mista.*

1. Negli edifici e nei complessi edilizi a proprietà mista, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato, attuano le modalità di gestione condominiale stabilite dalle leggi vigenti e dal Codice civile, anche nel caso in cui permane la maggioranza pubblica della proprietà.

2. A tale scopo il Comune o il soggetto gestore convoca, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, l'assemblea dei condomini, ai sensi dell'art. 1135 del Codice civile. Qualora mantenga la maggioranza del valore dell'intero edificio, il Comune o il soggetto gestore a ciò delegato può assumere la funzione di amministratore del condominio.

3. Gli assegnatari di alloggi erp compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo del Comune o del soggetto gestore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione, in tutto o in parte, a carico degli assegnatari. A tal fine il comune o il soggetto gestore o l'amministratore condominiale, nei casi previsti dalla normativa vigente, provvede alla necessaria convocazione della assemblea <sup>(39)</sup>.

4. In caso di inadempimento da parte degli assegnatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, il Comune o il soggetto gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso.

5. Nell'ambito dei documenti contabili del soggetto gestore sono evidenziate le situazioni di proprietà mista per singoli edifici o complessi immobiliari o le relative quote di partecipazione alle spese condominiali.

---

*(39) Comma così modificato dall'art. 19, comma 1, L.R. 13 dicembre 2013, n. 24. Per le norme transitorie vedi quanto previsto dall'art. 35, comma 1, della medesima legge.*

---

(...)