



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Legge Regionale 6 aprile 1989, n. 13

Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il Consiglio Regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta Regionale promulga la seguente legge:

Art.1

Ambito di applicazione della presente legge

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

2. Gli enti gestori degli alloggi acquistati, costruiti o risanati ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 15 febbraio 1980, n. 25, dell'articolo 2 della legge 25 marzo 1982, n. 94, dell'articolo 4 della legge 5 aprile 1985, n. 118, e dell'articolo 21 della legge regionale 11 aprile 1985, n. 5, applicano nei confronti della generalità degli assegnatari e dei conduttori per i quali ricorrono le condizioni di cui al successivo articolo 2, il canone di locazione stabilito al successivo articolo 31 e seguenti.

3. Fino all'applicazione del canone di cui al comma precedente, nei confronti dei soggetti ivi indicati viene applicato il canone di locazione stabilito dall'articolo 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513, ancorchè sia stato riscosso un canone superiore.

4. Sono esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
- c) di servizio, assentiti mediante semplice concessione amministrativa e senza contratto di locazione;
- d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione;
- e) gli alloggi realizzati dall'ACAI e la cui proprietà è stata successivamente trasferita alla SMCS.

5. Possono essere altresì esclusi - previa specifica individuazione con atto deliberativo dell'ente pubblico proprietario e favorevole presa d'atto da parte della Giunta regionale - gli alloggi che per modalità di acquisizione, destinazione funzionale, caratteristiche dell'utenza insediata o particolari caratteri di pregio storico - artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini dell'edilizia residenziale pubblica.

Titolo I

(GRADUATORIE PERMANENTI DEGLI AVENTI TITOLO ALL'ASSEGNAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

Art.2

Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica

1. Per concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sono richiesti i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di paese della Comunità europea, salva l'ammissibilità del cittadino straniero qualora tale diritto sia riconosciuto in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o 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 sardi emigrati per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale. Si intende per attività lavorativa principale l'attività alla quale viene dedicato almeno 2/3 del tempo complessivo e dalla quale si ricava almeno 2/3 del reddito complessivo risultante dalla documentazione fiscale;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito territoriale di assegnazione. E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'articolo 13 della legge del 27 luglio 1978 n. 392, non sia inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona. In caso di diritto di proprietà o usufrutto su alloggio inadeguato, si applica il disposto dell'articolo 9, punto b. 2.2.);
- d) non titolarità di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più alloggi, anche se inadeguati ed ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della citata legge 27 luglio 1978, n. 392, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'indicato ambito territoriale di assegnazione.

Il valore locativo medio è determinato sulla base delle modalità stabilite dalla stessa legge n. 392/78, con l'applicazione dei seguenti parametri:

1) superficie corrispondente allo standard abitativo regionale:

superficie convenzionale complessiva (superficie utile + 20 per cento per aree accessorie e di servizio)

45 mq + 9 mq = 54 mq per 1-2 persone;

60 mq + 12 mq = 72 mq per 3-4 persone;

75 mq + 15 mq = 90 mq per 5 persone;

95 mq + 19 mq = 114 mq per 6 persone ed oltre;

2) tipologia corrispondente alla categoria catastale A/3: parametro 1,05;

3) classe demografica del Comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora trattasi di Comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;

4) coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1,00;

5) coefficiente di zona edificata periferica corrispondente a 1,00 per tutti i Comuni;

- 6) coefficiente di vetustà pari a 20 anni, da accertarsi con riferimento all'anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;
- 7) coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1,00;
- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- e) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite vigente alla data di scadenza del bando di concorso, determinato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il reddito complessivo di riferimento è dato da quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari, e da tutti gli emolumenti, indennità, pensioni, sussidi, a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esentasse;

- g) non aver ceduto in tutto o in parte - fuori dei casi previsti dalla legge - l'eventuale precedente alloggio assegnato in locazione semplice.
2. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi o dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale. Tale ulteriore forma di convivenza deve, ai fini dell'inclusione economica e giuridica nel nucleo familiare, risultare instaurata da almeno due anni dalla data del bando di concorso ed essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà sia da parte del concorrente sia da parte dei conviventi interessati.
 3. I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle precedenti lettere c), d), e) e g), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di presentazione della domanda, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto per quanto riguarda quello relativo al reddito, dal successivo articolo 23.
 4. Non possono presentare domanda di assegnazione coloro che abbiano abusivamente ceduto, in tutto o in parte, altro alloggio di edilizia residenziale pubblica già ottenuto in locazione.

Art.3

Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio

1. Oltre a quelli previsti nel precedente articolo 2, l'Amministrazione regionale può stabilire ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze di pubblico interesse connesse a finanziamenti destinati a particolari finalità e a peculiari esigenze locali.
2. Per le condizioni indicate nel comma precedente il punteggio potrà essere integrato sino ad un massimo di 2 punti.
3. I requisiti e le condizioni aggiuntive previsti dal presente articolo sono deliberati secondo le procedure previste per le localizzazioni degli interventi.

Art.4

Bandi generali di concorso

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal Comune.
2. Il concorso viene indetto per singoli Comuni o per ambiti territoriali sovracomunali secondo quanto previsto dall'Amministrazione regionale con i provvedimenti di localizzazione degli interventi costruttivi. In sede di prima applicazione della presente legge i bandi sono emanati entro 6 mesi dall'entrata in vigore della legge stessa.
3. Fino all'approvazione delle graduatorie relative ai nuovi bandi di concorso gli alloggi vengono assegnati sulla base delle graduatorie vigenti, ovvero sulla base della graduatoria in corso di formulazione.
4. I bandi di concorso finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti debbono essere pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione autonoma della Sardegna e affissi per almeno 30 giorni consecutivi all'albo pretorio dei Comuni interessati al bando.
5. A detti bandi di concorso dovrà essere assicurata la massima pubblicità nei modi più idonei ed opportuni, anche attraverso:
 - affissione di manifesti anche nelle sedi decentrate dei Comuni, nelle bacheche delle sedi centrali delle aziende con più di 100 dipendenti, nelle sedi degli IACP e degli altri enti pubblici;
 - pubblicazione di avvisi sui quotidiani e radiogiornali di maggiore diffusione ed ascolto locale;
 - trasmissione di copie di essi alle organizzazioni sindacali degli assegnatari.
6. Ai bandi di concorso deve altresì essere assicurata adeguata pubblicità presso le rappresentanze consolari o diplomatiche all'estero con le modalità che all'uopo verranno indicate dalla Regione.
7. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi speciali indicando i requisiti per la partecipazione ai bandi stessi.
8. Per la determinazione dei requisiti di cui al comma precedente trova applicazione il precedente articolo 3, ultimo comma.

Art.5

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso deve specificare:
 - a) l'ambito comunale o sovracomunale di riferimento;
 - b) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso come indicato nel precedente articolo 1 ed eventualmente gli altri requisiti indicati nel precedente articolo 3;
 - c) le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio a norma del successivo articolo 9;
 - d) le norme per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - e) i documenti da allegare alla domanda;
 - f) il termine per la presentazione delle domande.
2. Per i lavoratori emigrati all'estero il termine per la presentazione della domanda è prorogato di 60 giorni per residenti nell'area extraeuropea e di 90 giorni per i residenti nei paesi extraeuropei.
3. Entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale approva lo schema tipo del bando di concorso ed il modulo tipo di domanda.

Art.6

Contenuto e presentazione delle domande

1. Le domande, redatte su apposito modulo, debbono essere indirizzate al sindaco del Comune che ha indetto il bando entro il termine stabilito nel bando stesso. Nel caso di bando che riguardi diversi Comuni la domanda può essere indirizzata ad uno qualunque dei Comuni interessati.
2. Le domande debbono indicare:
 - a) la cittadinanza, la residenza del concorrente ed il Comune sede della 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, computato in termini reali senza le detrazioni e gli abbattimenti di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche ed integrazioni;
 - d) l'ubicazione e la consistenza dell'alloggio occupato;
 - e) ogni altro elemento utile ai fini dell'attribuzione dei punteggi e della formazione della graduatoria;
 - f) l'esatto recapito in cui dovranno farsi al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso.
3. Il concorrente deve esplicitamente dichiarare in domanda che sussistono in suo favore, oltre che degli altri componenti il nucleo familiare, i requisiti di carattere generale prescritti dall'articolo 2 per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. Tale dichiarazione deve essere confermata in domanda dagli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, con dichiarazione e sottoscrizione congiunta resa nelle forme e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15.

Art.7

Istruttoria delle domande

1. All'istruttoria delle domande provvede il Comune servendosi delle strutture dello IACP competente per territorio. L'istruttoria verificherà la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda nonché l'esistenza della documentazione richiesta. A tal fine dovranno essere richieste agli interessati le informazioni nonché la documentazione mancante.
2. Il Comune provvede all'attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.
3. Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con la relativa documentazione, sono trasmesse entro 60 giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando alla commissione di cui al successivo articolo 8 per la formazione della graduatoria provvisoria.
4. Il Comune, qualora riscontri che il reddito di cui alla lettera f) del precedente articolo 2, dichiarato ai fini fiscali, sia inferiore a quello fondatamente attribuibile al concorrente e ai componenti il suo nucleo familiare in base ad elementi e circostanze di fatto, può segnalare alla commissione di cui al successivo articolo 8, avvalendosi della collaborazione del Consiglio tributario e degli uffici del Ministero delle finanze, qualsiasi integrazione degli elementi contenuti nelle dichiarazioni fiscali, indicando dati, fatti ed elementi rilevanti, indicativi di capacità contributiva, e fornendo ogni documentazione idonea, ove esistente, atta a comprovarli.

Art.8

Commissione per la formazione della graduatoria

1. La graduatoria di assegnazione è formata da una commissione comunale che dura in carica 5 anni ed è nominata con deliberazione del consiglio comunale.
2. La commissione è così composta:
 - a) da un magistrato, ordinario o amministrativo, anche a riposo ed anche onorario, con funzioni di presidente, designato dal Presidente del Tribunale civile o amministrativo competente per territorio;
 - b) da cinque consiglieri comunali eletti dal consiglio con voto limitato a tre preferenze;
 - c) da un rappresentante degli assegnatari nominato tra quelli proposti dalle rispettive organizzazioni;
 - d) da un rappresentante designato congiuntamente dalle organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base regionale;
 - e) da un rappresentante dell'ente gestore degli alloggi, quando trattasi di ente diverso dal Comune, designato dall'ente stesso.
3. La segreteria operativa della commissione è formata da dipendenti dei Comuni interessati.
4. I Comuni possono tuttavia avvalersi per tali compiti delle strutture operative degli IACP dietro rimborso degli oneri relativi al servizio prestato.
5. La commissione può validamente funzionare quando sono nominati almeno 5 componenti sulla base delle designazioni pervenute.
6. La commissione elegge nel suo seno un vice presidente.
7. Per la validità delle deliberazioni è sufficiente la presenza della maggioranza dei componenti la commissione e il voto favorevole della maggioranza dei presenti.
8. In caso di parità prevale il voto del presidente.
9. Nel caso di bando riguardante più Comuni la commissione è composta dai membri di cui ai punti a), c), d) ed e) del secondo comma del presente articolo, mentre i membri di cui al punto b) sono tre per ciascuno dei Comuni interessati eletti dai rispettivi consigli comunali con voto limitato a due preferenze. L'intera commissione con competenza sovracomunale è nominata con decreto del Presidente della Giunta regionale.
10. La commissione con competenza sovracomunale ha sede presso uno dei Comuni interessati.
11. A favore di detto Comune l'Amministrazione regionale dispone annualmente il trasferimento delle occorrenze finanziarie per il funzionamento della commissione stessa.
12. Ai componenti delle commissioni di cui ai precedenti commi è corrisposto un gettone di presenza di lire 24.000 lorde per ciascuna seduta, intendendosi per seduta quella svolta nell'ambito della giornata solare anche se in tempi frazionati.
13. Ai componenti che non risiedono abitualmente nel Comune ove ha sede la commissione stessa, spettano altresì la diaria ed il rimborso delle spese di viaggio nella misura fissata per gli impiegati dell'Amministrazione regionale appartenenti alla VI fascia funzionale.
14. In luogo del rimborso delle spese di viaggio è attribuita una indennità per chilometro, nel caso di uso di mezzo proprio, nella stessa misura prevista per gli impiegati di cui al comma precedente.

Art.9

Punteggi da attribuire alle domande

1. Le graduatorie generali di assegnazione sono formate sulla base di punteggi attribuiti in dipendenza delle condizioni soggettive ed oggettive

2. Con lo stesso punteggio conseguito nelle graduatorie generali, da queste vengono quindi stralciate, a norma del successivo articolo 13, particolari sub - graduatorie di categorie prioritarie di concorrenti, socialmente meritevoli di più marcata attenzione nel contesto applicativo delle provvidenze per l'edilizia abitativa sovvenzionata.

3. I punteggi sono così attribuiti:

a) Condizioni soggettive (8 punti)

a. 1) reddito pro - capite del nucleo familiare, determinato con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni:

- non superiore a lire 1.500.000 annue per persona: punti 2;

- non superiore a lire 2.500.000 annue per persona: punti 1.

Dette classi di reddito vengono automaticamente aggiornate in relazione alle modificazioni annuali del limite di assegnazione effettuate dal CIPE, ai sensi dell'articolo 13 bis della legge 15 febbraio 1980, n. 25;

a. 2) nuclei familiari composti da cinque (5) unità ed oltre: punti 1.

a. 3) richiedenti che abbiano superato il 60° anno di età alla data di presentazione della domanda, a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico: punti 1;

a. 4) famiglie con anzianità di formazione non superiore a due anni dalla data della domanda e famiglie la cui costituzione è prevista entro un anno: punti 1.

Il punteggio è attribuibile soltanto quando la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario o, comunque, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata:

a. 5) presenza del nucleo familiare di persone affette da menomazioni di qualsiasi genere, formalmente riconosciute dalle autorità competenti, che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa da 1/3 fino a 2/3; punti 2;

a. 6) presenza di handicappati nel nucleo familiare, da certificare da parte delle autorità competenti (ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera handicappato il cittadino affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente della capacità lavorativa superiore a 2/3 punti: punti 3. Detto punteggio non è cumulabile con quello di cui al punto a. 5);

a. 7) nuclei familiari che rientrino in Italia per stabilirvi la loro residenza (emigrati, profughi) o che siano rientrati da non più di 12 mesi dalla data del bando: punti 2. Detto punteggio non è cumulabile con a. 3) e a. 4).

b) Condizioni oggettive (10 punti)

b. 1) situazione di grave disagio abitativo accertata da parte dell'autorità competente ed esistente da almeno due anni dalla data del bando, dovuta a:

b. 1.1) abitazione in alloggio impropriamente adibito ad abitazione (anche comprovata sopravvenuta inidoneità abitativa dichiarata dai competenti organi per motivi statico - strutturali ed igienico - sanitari), ovvero procurato a titolo precario dall'assistenza pubblica (condizione molto grave): punti 4;

b. 1.2) coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto di almeno due unità (condizione grave): punti 2. Si prescinde dalla sussistenza della condizione biennale quando la sistemazione precaria di cui al punto b. 1.1) derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente, o da provvedimento esecutivo di sfratto;

b. 1.3) abitazione in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabile con normali interventi manutentivi: punti 2. La condizione b. 1.1.) non è cumulabile con la condizione b. 1.3).

b. 2) situazione di disagio abitativo esistente alla data del bando:

b. 2.1) abitazione in alloggio sovraffollato:

- da due persone a vano utile: punti 2;

- da tre persone a vano utile: punti 3;

- da quattro persone a vano utile: punti 4;

b. 2.2) il suddetto punteggio è attribuito solo in misura di 0,50 al titolare di un diritto di proprietà o usufrutto su alloggio considerato inadeguato ai sensi del precedente articolo 2, punto

c) se il titolare medesimo non si impegna, all'atto della richiesta per concorrere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, a cedere in locazione l'alloggio stesso ad un soggetto tra quelli inclusi nelle graduatorie e per il quale l'alloggio sia da considerare adeguato:

b. 3) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempimento contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di ordinanza di sgombero, nonché di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che usufruisca di alloggio di servizio (condizioni molto gravi): punti 4.

Non è cumulabile la condizione b. 3) con le altre condizioni oggettive. Non sono cumulabili le condizioni dei precedenti punti b. 1.2) e b. 2.1).

c) Condizioni aggiuntive regionali Il relativo punteggio potrà essere attribuito qualora ricorrano le condizioni indicate al precedente articolo 3.

Art.10

Formazione delle graduatorie

1. La commissione di cui al precedente articolo 8, entro 60 giorni dal ricevimento degli atti di cui al terzo comma del precedente articolo 7, formula la graduatoria provvisoria.

2. La graduatoria viene pubblicata ed esposta per 30 giorni nell'albo del Comune e presso lo IACP di cui al precedente comma, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente.

3. Della pubblicazione viene data notizia attraverso la stampa locale e gli altri mezzi di informazione.

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

5. Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione alla commissione entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine di cui al precedente secondo comma e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro i 60 giorni successivi alla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente.

6. All'opposizione gli interessati hanno facoltà di allegare eventuali documenti integrativi a quelli presentati ai fini del concorso. Non sono valutabili, ai fini della determinazione del punteggio dell'opponente i documenti e i certificati che egli avrebbe potuto e dovuto presentare nei termini del concorso.

abbiano conseguito lo stesso punteggio. La data dei soggetti deve essere comunicata agli interessati, che hanno diritto di assistervi, con almeno dieci giorni di anticipo.

8. La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art.11

Accertamento dei requisiti

1. In caso di incompletezza o di dubbia attendibilità dei dati relativi al possesso da parte dei concorrenti dei prescritti requisiti di reddito, le commissioni preposte dalla formazione delle graduatorie generali sia provvisoria che definitiva hanno la facoltà di avvalersi della collaborazione del Comune, del Consiglio tributario e degli uffici del Ministero delle finanze, al fine di conseguire, ove opportuno, sentiti previamente anche i soggetti interessati, ogni utile e più probante integrazione anche documentale dei disponibili dati di capacità contributiva dei soggetti medesimi.
2. Nelle more dell'acquisizione di tali più sicuri elementi conoscitivi, la collocazione in graduatoria dei concorrenti viene disposta sotto riserva di accertamento, contrassegnando in corsivo i nominativi dei concorrenti interessati.
3. Alle commissioni di cui al precedente primo comma, nonché ai Comuni ed agli enti gestori degli alloggi è data facoltà di espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare la sussistenza e permanenza anche degli altri requisiti.

Art.12

Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti dai successivi commi.
2. All'aggiornamento delle graduatorie viene provveduto - per le assegnazioni di tutte le abitazioni che dovessero nel frattempo venire costruite o rendersi comunque disponibili - con cadenza almeno biennale e comunque entro 12 mesi dalla data di approvazione della deliberazione regionale di localizzazione dei programmi costruttivi, mediante bandi di concorso integrativi.
3. A tali bandi possono partecipare sia coloro che, già iscritti in graduatoria, abbiano maturato condizioni atte a modificare tale pregresso ordine di iscrizione, sia i nuovi aspiranti all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
4. I soggetti iscritti nella graduatoria definitiva sono in ogni caso tenuti a rinnovare, a pena di decadenza, ogni quattro anni, negli appositi moduli, la domanda di mantenimento della pregressa iscrizione nelle graduatorie definitive dichiarando nelle forme dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, la permanenza dei precedenti requisiti e condizioni.
5. Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione della graduatoria provvisoria e definitiva, valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

Art.13

Stralcio della graduatoria generale di sub - graduatorie per categorie prioritarie di concorrenti

1. Gli appartenenti alle particolari categorie di concorrenti individuate ai punti a. 3) e a. 4) del precedente articolo 9, oltre ad essere inseriti nella graduatoria generale permanente vengono rispettivamente collocati d'ufficio in distinte sub - graduatorie con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale, così da rendere più agevole l'individuazione dei prioritari beneficiari della quota di alloggi di superficie minima, non superiore a mq. 45, da ripartirsi fra tali due categorie in percentuale alle relative domande, garantendo agli anziani una percentuale non inferiore al 10 per cento degli alloggi minimi realizzati.
2. Identica procedura è seguita per i nuclei familiari con presenza di handicappati di cui al punto a. 5) dello stesso sopra citato articolo 9, ai fini della destinazione prioritaria di alloggi collocati al piano terreno nonché di alloggi inseriti in edifici realizzati con abbattimento delle barriere architettoniche secondo quanto disposto dall'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384.
3. Eventuali alloggi aventi le caratteristiche tecniche citate nei precedenti commi e non assegnati alle categorie particolari cui sono prioritariamente destinati saranno assegnati secondo le graduatorie generali.
4. L'Amministrazione regionale provvede, nell'ambito dei programmi di localizzazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, a stabilire le quote minime di alloggi da realizzare ai fini del soddisfacimento prioritario della domanda delle sopraccitate categorie particolari di concorrenti. Detti alloggi non vengono computati nella quota di riserva di cui al successivo articolo 14.

Art.14

Riserve di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. Sino al 25 per cento degli alloggi da assegnare in ciascun ambito territoriale può essere riservato dall'Amministrazione regionale, anche su proposta dei Comuni localizzatori, per far fronte a specifiche situazioni di emergenza abitativa, quali pubbliche calamità, sfratti, sistemazione di emigrati, sgombero di unità abitative da recuperare, trasferimento di appartenenti alle forze dell'ordine od altre motivate esigenze di particolare rilevanza o gravità.
2. Anche per l'assegnazione degli alloggi riservati devono sussistere i prescritti requisiti di carattere generale, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria di durata comunque non eccedente gli anni due.
3. Ove il beneficiario della riserva sia già assegnatario di altro alloggio di edilizia residenziale pubblica non più agibile per fatto indipendente dal beneficiario medesimo, i requisiti richiesti sono quelli per la permanenza del rapporto di assegnazione.
4. L'accertamento dei requisiti viene effettuato dal Comune interessato ai sensi del successivo articolo 15.
5. Non è ammessa alcuna altra forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme, salvi i casi di formale dichiarazione di pubblica calamità.
6. La riserva di alloggi a favore dei profughi e di cui all'articolo 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763, è autorizzata dalla Regione, su proposta dei Comuni, nell'ambito della sopraindicata aliquota massima del 25 per cento, tenuto conto della consistenza in graduatoria generale delle domande dei profughi medesimi. Tale riserva, che non può eccedere il 15 per cento degli alloggi compresi nei nuovi programmi di intervento, viene proposta ed autorizzata dopo la formazione della sub - graduatoria particolare dei profughi interessati, ivi inseriti con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale permanente. Per la definizione della qualità di profugo si richiamano le disposizioni della citata legge n. 763 del 1981.

Titolo II

(COMPETENZA E PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI)

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

1. Per il conseguimento in assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, gli aventi titolo sulla base del precedente articolo 2 sono tenuti a presentare al Comune nel cui ambito sono localizzati gli alloggi da assegnare, entro il perentorio termine di 40 giorni dalla data di ricevimento dell'apposita richiesta comunale, la documentazione ufficiale atta a comprovare la veridicità e la permanenza dei requisiti e delle condizioni di priorità a suo tempo dichiarati in domanda ai fini dell'iscrizione alla graduatoria generale permanente od alle relative sub - graduatorie particolari.
2. Alla richiesta di detta documentazione il Comune provvede, mediante lettera raccomandata, con congruo anticipo rispetto alla prevedibile data di assegnazione degli alloggi ed in ogni caso, per gli alloggi di nuova costruzione, almeno 3 mesi prima del previsto termine di ultimazione degli alloggi stessi.
3. La mancata produzione in termini della documentazione richiesta comporta l'esclusione degli inadempienti dall'assegnazione cui la richiesta stessa si riferisce, pur senza influire sul mantenimento dell'iscrizione degli interessati alle graduatorie generali definitive.
4. Qualora venga accertata da parte del Comune la mancanza nell'assegnatario di alcuni dei requisiti soggettivi o un mutamento delle condizioni oggettive assunte a base delle posizioni in graduatoria, il Comune stesso trasmette la documentazione alla commissione di cui al precedente articolo 8, la quale provvede all'eventuale esclusione del concorrente dalla graduatoria o all'eventuale mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.
5. Per l'esecuzione delle funzioni di cui ai precedenti commi i Comuni possono avvalersi, previa convenzione, dello IACP territorialmente competente.

Art.16

Individuazione degli assegnatari

1. L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è effettuata con provvedimento del sindaco del Comune localizzatore degli alloggi secondo l'ordine della competente graduatoria definitiva, nel rispetto delle riserve particolari stabilite dal programma regionale, ai sensi degli articoli 13 e 14 della presente legge.
2. In caso di assenza o insufficienza di aventi titolo all'assegnazione in base alle graduatorie generali, i Comuni possono - previa richiesta motivata all'Assessorato regionale dei lavori pubblici e formale autorizzazione del medesimo - individuare gli assegnatari provvisori, con contratto a termine, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili. Ove privi dei prescritti requisiti, per tali assegnatari il canone di locazione sarà determinato a norma della legge 27 luglio 1978, n. 392.
3. Ai fini dell'assegnazione di cui al primo comma 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 disponibili, entro 8 giorni dalla data di disponibilità.

Art.17

Standards degli alloggi di assegnazione

1. Gli alloggi sono assegnati in corrispondenza della composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari, evitando eccedenze superficiali rispetto agli standards abitativi regionali fissati dal precedente articolo 2 lettera d) punto 1.
2. Assegnazioni in deroga sono tuttavia ammesse qualora le caratteristiche dei nuclei familiari dei concorrenti e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio congiunto del Comune e dell'ente gestore, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.

Art.18

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il sindaco comunica l'assegnazione agli aventi diritto con lettera raccomandata, fissando il giorno per la scelta dell'alloggio, presso la sede dell'ente gestore.
2. La scelta degli alloggi, nell'ambito di quelli da assegnare, è compiuta dagli assegnatari secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria, nel rispetto di quanto previsto al precedente articolo.
3. La scelta dell'alloggio deve essere effettuata dall'assegnatario o da persona all'uopo delegata. In caso di mancata presentazione l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del Comune competente all'assegnazione.
5. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il Comune dichiara la decadenza dell'assegnazione, previa diffida all'interessato di accettare l'alloggio propostogli. L'interessato non perde tuttavia il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi realizzati o comunque resi disponibili in successivo momento.
6. L'ente gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione emanato dal sindaco, provvede alla convocazione, con lettera raccomandata, dell'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio.
7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro trenta giorni, e se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna salvo proroga da concedersi dal Comune a seguito di motivata istanza.
8. L'inosservanza dell'onere di cui sopra comporta la decadenza dall'assegnazione, previa diffida adempiere all'assegnatario, mediante lettera raccomandata e fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a quindici giorni per l'adempimento medesimo o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.
9. La decadenza è pronunciata dal sindaco del Comune interessato con propria ordinanza e comporta la risoluzione di diritto del contratto.
10. I termini suindicati sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero.
11. Il provvedimento del sindaco - che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sessanta giorni - costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
12. In conformità a quanto disposto dall'articolo 11 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, contro il provvedimento del sindaco l'interessato può proporre ricorso al pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del decreto stesso. Il pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del decreto. Il provvedimento di sospensione può essere dato dal pretore con decreto in calce al ricorso.

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella posizione di graduatorie e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente articolo 2 e secondo l'ordine ivi indicato.
2. 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.
3. Agli effetti del precedente comma, 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, oltre che nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di coniugio o di convivenza more uxorio, di parentela ed affinità, anche – secondo la definizione di nucleo familiare indicata al precedente articolo 2 - nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità, qualora, siano, nell'uno e nell'altro caso, riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e duratura convivenza con i caratteri della mutua solidarietà ed assistenza economica ed affettiva.
4. L'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.
5. 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.
6. L'ospitalità a titolo provvisorio o precario di terze persone non ingenera in queste alcun diritto al subentro né comporta alcuna variazione di carattere gestionale, salva la necessità di renderla compatibile con l'assegnazione - quando ecceda in sei mesi di durata - attraverso istanze all'ente gestore dell'alloggio ed autorizzazione scritta di quest'ultimo. L'autorizzazione può essere concessa per un periodo complessivamente non superiore a due anni, ed è prorogabile per un solo ulteriore biennio quando la convivenza temporanea scaturisca da motivate esigenze di assistenza effettiva e materiale a tempo determinato o da altre documentate ragioni di effettiva rilevanza sociale.

Titolo III

(ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE CONTRATTUALE)

Art.20

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione viene disposto con provvedimento del sindaco del Comune competente nei seguenti casi:
 - a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
 - b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi.
2. In presenza di tali condizioni, comunque accertate prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il Comune, contestualmente alla comunicazione con lettera raccomandata all'assegnatario delle risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, assegna al medesimo un termine di 15 giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone contemporanea notizia all'ente gestore.
3. I termini suindicati sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.
4. Qualora dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario, non emergano elementi tali da modificare le condizioni accertate dal Comune, il sindaco pronuncia l'annullamento dell'assegnazione entro i successivi trenta giorni, sentito il parere 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.
8. Avverso l'ordinanza del sindaco è ammesso ricorso secondo il procedimento previsto dagli ultimi tre commi dell'articolo 11, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035.

Art.21

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dell'assegnazione viene dichiarata dal sindaco del Comune territorialmente competente 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;
 - c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
 - d) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla successiva lettera e);
 - e) fruisca di reddito annuo complessivo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, come indicato dal primo comma del successivo articolo 23.
2. Al procedimento di decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione, fatta eccezione per il parere della commissione di assegnazione.
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 al successivo articolo 23, per gli assegnatari nelle condizioni di cui alla lettera e) del presente articolo.

Art.22

Morosità nel pagamento del canone Risoluzione del contratto

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.
2. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora.
3. Per i ritardati pagamenti dei canoni è dovuto un interesse pari a quello legale.
4. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.
5. Tale impossibilità o grave difficoltà non può comunque valere per più di sei mesi, salve motivate eccezionali proroghe. In tal caso non sono applicabili gli interessi di mora.

dell'alloggio non superiore a 90 giorni e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Art.23

Modalità di decadenza in caso di superamento del reddito

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione al punto f) del precedente articolo 2, fino ad un massimo pari al doppio di tale limite.
2. Gli assegnatari con redditi superiori al limite di cui al comma precedente sono dichiarati decaduti dall'assegnazione a decorrere dall'accertata persistenza per due anni consecutivi di tale situazione reddituale. In pendenza dell'avverarsi e dell'accertamento di detta stabilizzazione biennale del reddito, gli assegnatari ricevono dall'ente gestore preavviso scritto di decadenza.
3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati vengono applicate le norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, limitatamente alla parte relativa al canone.
4. La Regione, nell'ambito dei provvedimenti di ripartizione dei fondi statali di edilizia agevolata può disporre, su proposta degli enti gestori e dei Comuni interessati, la destinazione - anche in via prioritaria - di una quota degli alloggi compresi in detti programmi agli assegnatari che abbiano ricevuto il preavviso di decadenza, o che comunque fruiscano di un reddito il cui livello sia prossimo o superiore rispetto a quello consentito per la conservazione della qualità di assegnatario.
5. In sede di prima applicazione ed ai fini della emissione del preavviso di decadenza, l'accertamento dei redditi deve essere compiuto entro 6 mesi dall'entrata in vigore della presente legge.
6. E' compito dell'ente gestore, d'intesa con i Comuni interessati, graduare i tempi e le modalità di esecuzione dei provvedimenti di decadenza da pronunciarsi da parte del Comune, con onere di preavviso scritto, dopo l'accertato superamento biennale dei limiti di reddito consentiti per la permanenza, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) in tutti i Comuni della regione i preavvisi di decadenza vengono inviati entro tre mesi dall'avvenuto accertamento dei relativi presupposti reddituali;
 - b) nei confronti degli assegnatari i cui redditi familiari siano superiori al 50 per cento del limite di reddito consentito per la conservazione della qualità di assegnatario, la decadenza dall'assegnazione ha esecuzione entro 6 mesi dall'accertamento della persistenza biennale dei redditi stessi;
 - c) la decadenza dall'assegnazione è invece eseguita entro 8 mesi dall'avvenuto accertamento, per gli assegnatari le cui situazioni di reddito siano comprese fra il 25 e il 50 per cento del limite di cui alla precedente lettera b), fatta eccezione per gli assegnatari residenti nei Comuni destinatari degli interventi di emergenza ai sensi della legge 26 marzo 1982, n. 94, i quali vengono inclusi nella classe di gradualità della successiva lettera d);
 - d) per i casi di eccedenza sino al 25 per cento dei limiti di reddito consentiti per la permanenza, la dichiarazione di decadenza è eseguita entro 10 mesi dall'accertamento.

Art.24

Occupazione e cessioni illegali degli alloggi

1. Il legale rappresentante dell'ente gestore persegue con querela, ai sensi dell'articolo 633 del codice penale, chi occupi senza titolo un alloggio gestito dall'ente medesimo.
2. Per il cedente senza titolo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 22 fatte salve le disposizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 386 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.
3. L'ente gestore competente per territorio dispone, con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati da cessionari senza titolo.
4. A tal fine diffida preventivamente con lettera raccomandata l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio entro 15 giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
5. L'atto dell'ente gestore, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente i 30 giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dei soggetti di cui al precedente terzo comma e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
6. Sono fatte salve le disposizioni dell'articolo 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive integrazioni e modificazioni.

Titolo IV

(NORME PER LA GESTIONE DELLA MOBILITA' DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

Art.25

Programmazione della mobilità

1. Ai fini della eliminazione delle condizioni di sotto utilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, i Comuni localizzatori degli alloggi promuovono la predisposizione - d'intesa con i competenti enti gestori e le organizzazioni sindacali dell'inquinato - di programmi biennali di mobilità dell'utenza, da effettuarsi sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di un'aliquota definitiva del Comune non superiore al 30 per cento di quelli di nuova assegnazione.
2. Il programma di mobilità viene formato sulla base dei seguenti elementi:
 - a) verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente normativa, con conseguenti individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravità in relazione alla composizione e alle caratteristiche socio - economiche dei nuclei familiari;
 - b) formazione di una graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilità attraverso la pubblicazione periodica, con frequenza almeno biennale, di appositi bandi da emanarsi a cura degli enti gestori secondo scadenze e modalità definite d'intesa con il Comune, garantendo la diffusione nei confronti degli assegnatari e la contestualità dei relativi adempimenti.

Art.26

Domande e criteri di mobilità

1. L'insieme delle domande presentate ai competenti enti gestori - alle scadenze prefissate e col corredo delle motivazioni della richiesta, nonché dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare - per conseguire il cambio dell'alloggio, viene valutato dalla commissione di cui al successivo

- 1) idoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza del nucleo familiare di componenti anziani, o di portatori di handicap o di persone comunque affette da gravi disturbi prevalentemente di natura motoria;
- 2) situazioni di sovra o sotto affollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- 3) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro, o di cura ed assistenza qualora trattasi di anziani o handicappati;
- 4) ulteriori motivazioni di rilevante gravità da valutarsi da parte della commissione.

Art.27

Commissione per la mobilità

1. In ogni Comune localizzatore di alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali si presenta l'esigenza della mobilità, è istituita una commissione composta:
 - dal sindaco, o da un suo delegato, con funzioni di presidente;
 - da un rappresentante della maggioranza e da uno della minoranza del Consiglio comunale;
 - da un rappresentante di ciascuno degli enti gestori territorialmente interessati;
 - da un rappresentante designato dalle organizzazioni sindacali dell'utenza.
2. La commissione forma la graduatoria degli aspiranti al cambio dell'alloggio, stabilendo i criteri per la formazione della graduatoria ed il regolamento per il proprio funzionamento. Il Comune e l'ente gestore possono fissare, in base alle situazioni locali, motivazioni aggiuntive e priorità di mobilità.
3. I provvedimenti comunali relativi al cambio dell'alloggio sono disposti con ordinanze del sindaco, contengono il termine per la loro esecuzione e costituiscono titolo esecutivo nei confronti del destinatario.
4. La commissione di cui al precedente primo comma è istituita con deliberazione del Comune competente.

Art.28

Norme per la gestione della mobilità

1. Nell'attuazione del programma di mobilità il Comune o l'ente gestore debbono favorire la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere, garantendo altresì il miglioramento o il mantenimento delle precedenti condizioni abitative.
2. In sede di prima applicazione della presente normativa viene data priorità all'accoglimento delle domande di cambio fondate su gravi motivi di salute, da soddisfarsi attraverso l'utilizzazione degli alloggi di risulta e di nuova costruzione. Deve altresì essere concessa priorità ai cambi di alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi grandi per trasferirsi in quelli minimi.
3. Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di cinque anni, salvo l'insorgere di situazioni gravi ed imprevedibili.
4. Non possono essere eseguiti cambi di alloggio nei confronti degli assegnatari che abbiano perduto i requisiti previsti per la conservazione dell'assegnazione né per coloro che abbiano violato le clausole contrattuali.
5. Per il cambio di alloggio deve essere di norma rispettato lo standard abitativo previsto per l'assegnazione.
6. Gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilità, se non utilizzati entro 30 giorni dalla notifica della relativa ordinanza sindacale di assegnazione, vengono assegnati sulla base della graduatoria generale.
7. Per grave sottoutilizzazione della superficie dell'alloggio o per altro motivo di comprovata rilevanza gestionale e sociale il cambio di alloggio può essere proposto alla commissione (dal Comune o dall'ente gestore) e l'assegnatario, per i tempi di ritardo ad esso imputabili nel rilascio dell'alloggio, è tenuto a corrispondere il canone determinato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 382.
8. Oltre alla mobilità programmata, su richiesta degli inquilini e su proposta dell'ente gestore e del Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari, previa autorizzazione dell'ente gestore che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.
9. Per agevolare l'attuazione dei programmi di mobilità, il Comune e gli enti gestori possono concordare la concessione - in favore degli assegnatari meno avvantaggiati dal cambio dell'alloggio - di incentivi finanziari a sollievo delle spese di trasloco.

Titolo V

(NORME PER LA REGOLAMENTAZIONE DELLE AUTOGESTIONI)

Art.29

Alloggi soggetti ad autogestione dei servizi

1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo opportunamente integrati da apposito regolamento soggetto all'approvazione dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici, da elaborarsi entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge a cura delle organizzazioni sindacali dell'utenza, perseguendo per quanto possibile indirizzi unitari per l'intero ambito regionale.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari sarà espressamente prevista dal contratto di locazione.
3. In caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore può, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, deliberare di soprassedere all'attivazione dell'autogestione, ovvero di sospendere la prosecuzione, per i tempi strettamente necessari a far cessare le cause ostative assunte a base del deliberato.
4. Per gli alloggi già assegnati, gli enti gestori realizzano il decentramento dell'attività di gestione dei servizi entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge. Gli enti gestori debbono dotarsi di strumenti tecnici, operativi e giuridici di sostegno della autogestione, con particolare riguardo per gli alloggi prevalentemente occupati da anziani o da persone non autonome.
5. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati - secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.
6. E' facoltà dell'ente gestore, sulla base del regolamento di cui al precedente primo comma, estendere l'autogestione alla piccola manutenzione, accreditando agli organi dell'autogestione una parte della quota di canone destinata alla manutenzione non superiore al 30 per cento.
7. Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Alloggi in amministrazione condominiale

1. E' fatto divieto agli enti gestori di proseguire, o di iniziare, l'attività di amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezione fatta per quelle afferenti al servizio di rendiconto e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura è autorizzata annualmente dalla Regione, su proposta dell'ente gestore.
2. Le norme di cui al comma precedente si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita, che costituiscono un'autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sul condominio.
3. 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, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore.

Titolo VI

(NORME PER LA FISSAZIONE DEI CANONI DEGLI ALLOGGI DI ERP.)

Art.31

Definizione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente articolo 2 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione ai sensi del secondo comma dell'articolo 25 della legge 8 luglio 1977, n. 513, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione degli alloggi stessi a fini di reinvestimento da destinare al recupero e alla costruzione di nuovi alloggi, a norma del terzo comma dello stesso sopracitato articolo 25.
2. Oltre al pagamento del canone, 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 computati a termini dell'ultimo comma dell'articolo 23 della citata legge n. 513 del 1977, con riferimento a quanto stabilito al titolo V della presente legge.
3. Per le Province, i Comuni e gli altri enti gestori diversi dagli I.A.C.P. - ferme restando le modalità di fissazione delle quote di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 - le quote riservate ai reinvestimenti saranno destinate a programmi annuali comunicati alla Regione entro i 60 giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'ente gestore.

Art.32

Modalità di determinazione del canone

1. Per la quantificazione del canone sociale degli alloggi di cui alla presente legge gli enti gestori debbono considerare il reddito complessivo riferito al nucleo familiare degli assegnatari e i caratteri oggettivi degli alloggi.
2. Il reddito complessivo del nucleo familiare è quello determinato ai sensi del precedente articolo 2, lettera f), come risultante dell'ultima dichiarazione fiscale.
3. Per la qualificazione dei caratteri oggettivi degli alloggi trovano applicazione gli articoli seguenti.

Art.33

Caratteri oggettivi

1. Il canone di locazione, viene determinato tenendo conto dei caratteri oggettivi dell'alloggio e dei coefficienti ad essi relativi espressi dagli articoli 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo quanto appresso disposto:
 - a) per il calcolo della superficie convenzionale non trovano applicazione i coefficienti di cui al quinto comma del citato articolo 13;
 - b) la tipologia è determinata ai sensi del predetto articolo 16, previa verifica della rispondenza della categoria catastale alle caratteristiche degli alloggi; in caso di non rispondenza l'ente gestore è tenuto a richiedere la revisione catastale e ad applicare in via provvisoria la categoria preposta per la revisione medesima;
 - c) per la classe demografica dei Comuni si applicano i coefficienti di cui al predetto articolo 17 assimilando i Comuni con popolazione inferiore a 5000 abitanti a quelli di cui al coefficiente f) del medesimo articolo, salva la facoltà della Regione di individuare - con deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta congiunta degli Assessori competenti in materia di edilizia e di urbanistica - aree territoriali omogenee caratterizzate da fenomeni di conurbazione;
 - d) per l'ubicazione si applicano i coefficienti previsti dal predetto articolo 18, salva la facoltà dei Comuni di individuare zone di degrado specifico per l'edilizia pubblica relative ai singoli edifici o a complessi insediativi, anche sulla base dell'inadeguatezza del contesto ambientale e dei servizi della residenza e del territorio; per gli alloggi individuati dai Comuni si applica il coefficiente 0,90 mentre lo stesso coefficiente trova applicazione per gli alloggi ubicati nei comuni con popolazione inferiore a 5000 abitanti.
2. In caso di modificazione, integrazione o soppressione delle disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392, indicate nel precedente comma continuano ad applicarsi, ai fini della presente legge, le disposizioni eventualmente modificate, integrate o soppresse fino all'entrata in vigore di apposita legge regionale.

Art.34

Determinazione del canone di locazione

1. Per la determinazione del canone riferito ai caratteri oggettivi dell'alloggio, gli enti gestori applicano il disposto dell'articolo 12, primo e secondo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. Agli effetti della presente legge, il costo unitario di produzione dell'alloggio è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti richiamati nell'articolo 32 e applicati secondo le specificazioni contenute nel medesimo articolo.
3. Il costo base a metro quadrato degli alloggi è determinato a norma dell'articolo 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli immobili ultimati entro il 31 dicembre 1975.
4. Ai fini dell'applicazione della presente legge, per gli immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 22 della legge n. 392, è abbattuto del 15 per cento.

Calcolo del canone di locazione

1. In diretto rapporto all'ammontare del reddito complessivo dei nuclei familiari degli assegnatari interessati, abbattuto ulteriormente di un milione per ogni componente il nucleo familiare non percettore di reddito, rispetto a quanto già previsto dall'articolo 21 della legge n. 457 del 1978, il canone di locazione determinato ai sensi degli articoli precedenti è ridotto secondo le modalità seguenti:
 - 1) lire 7.500 mensili per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori;
 - 2) al 33 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da lavoro dipendente o da pensione non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40 per cento;
 - 3) al 50 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 2) e inferiore al limite di assegnazione;
 - 4) al 75 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 3) aumentato del 40 per cento;
 - 5) al 100 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui al precedente punto 4) fino al limite fissato per la decadenza.
2. 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.
3. Gli enti gestori sono tenuti, contestualmente all'adozione della deliberazione di proposta alla regione dell'ammontare annuo delle quote b) e c) di cui all'articolo 25 della legge n. 513, a comunicare alla Regione stessa la percentuale di eccedenza delle entrate per canoni di locazione rispetto all'ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi. La Regione, in conformità ai criteri nazionali stabiliti dal CIPE, a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi è tenuta ad apportare alle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone di cui al precedente comma, semprechè compatibile con il principio di assoluta uniformità dei canoni sull'intero territorio nazionale a fronte di medesime condizioni reddituali ed abitative, le modifiche necessarie per garantire nel tempo la maggiore entrata del 50 per cento rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalità di cui al penultimo comma dell'articolo 25 della citata legge n. 513 del 1977.

Art.36

Aggiornamento del canone di locazione

1. Per gli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell'articolo 31 e seguenti è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER.
2. Per gli alloggi ultimati prima dell'entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell'articolo citato è integrato dagli aggiornamenti annuali maturati fino alla data suddetta e calcolati sulla base del 75 per cento delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Detti aggiornamenti annuali sono computati con decorrenza dal 1° agosto 1979 per gli alloggi assegnati in locazione prima della entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla base della variazione giugno 1978 dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT. Gli aggiornamenti relativi agli alloggi assegnati in locazione dopo l'entrata in vigore della citata legge n. 392/78 sono computati con decorrenza dal 1° agosto dell'anno successivo alla data dell'assegnazione, sulla base del 75 per cento della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT per l'anno precedente.
3. Relativamente agli alloggi di cui al comma precedente l'aggiornamento annuale del canone da effettuarsi successivamente all'entrata in vigore della presente legge è determinato secondo il disposto di cui al primo comma del presente articolo.

Art.37

Collocazione nelle fasce di reddito

1. Gli assegnatari sono collocati nelle fasce di reddito di cui al precedente articolo 35 sulla base dei documentati accertamenti effettuati in sede di assegnazione o a norma del successivo articolo 38.

Art.38

Accertamento periodico del reddito

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata biennialmente dagli enti gestori nei termini e secondo le modalità di cui all'articolo 12 ed alle disposizioni regionali in materia di anagrafe dell'utenza e del patrimonio, a tal fine gli assegnatari sono obbligati a comunicare annualmente, e comunque non oltre il 30 settembre, la propria situazione reddituale agli enti gestori.
2. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione è effettuata 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 è disposta dall'ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.
4. Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta o dichiari un reddito inattendibile, dall'ente gestore si applica il canone di cui al primo comma, punto 5), del precedente articolo 35.

Titolo VII

(NORME TRANSITORIE E FINALI)

Art.39

Gradualità dell'applicazione dei nuovi canoni di locazione modalità di provvisoria collocazione degli assegnatari nelle nuove fasce di reddito

1. In sede di prima applicazione, la collocazione dei precedenti assegnatari nelle competenti fasce di reddito ha effetto ai fini dell'applicazione del relativo canone di locazione, con decorrenza dal secondo mese dall'entrata in vigore della presente legge, con abbattimento del canone stesso, limitatamente ai soli assegnatari delle fasce reddituali di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del precedente articolo 35 in misura pari:
 - al 15 per cento per il periodo di dieci mesi dalla predetta decorrenza;
 - al 10 per cento per i successivi 6 mesi;
 - al 5 per cento per l'ulteriore successivo semestre.
2. A far data dal secondo mese dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'accertamento dei redditi, la collocazione degli assegnatari

onere di successivo conguaglio del relativo canone ed in diretto rapporto al canone già in applicazione per effetto della normativa dell'articolo 22 della legge 8 agosto 1977, n. 513:

Accanto al canone in applicazione alla data di entrata in vigore della presente legge (legge 8 agosto 1977, n. 513) è indicata la corrispondente fascia reddituale di provvisoria collocazione (art. 32 della presente legge)

A art. 22 nono comma canone minimo ridotto: fascia di cui al punto 1); //

B art. 22 ottavo comma canone minimo ridotto: fascia di cui al punto 2); //

C art. 22, esclusi i commi ottavo, nono, decimo, tredicesimo e quattordicesimo canone minimo senza riduzioni: fascia di cui al punto 3); //

D art. 22, ultimi due commi canone per assegnatari con redditi superiori a quelli ammissibili: fascia di cui al punto 4.

Art.40

Norma transitoria

1. In sede di prima applicazione della presente legge ed in deroga a quanto disposto dal precedente articolo 24, per tutti gli alloggi di cui all'articolo 1 della presente legge che alla data del 31 dicembre 1986 rivedono alla regolarizzazione dei rapporti locativi previo accertamento, ad opera della commissione di cui all'articolo 8, del possesso da parte degli occupanti dei requisiti previsti dall'articolo 2 della presente legge.

2. La regolarizzazione del rapporto locativo è subordinata:

- a) al protrarsi dell'occupazione da parte dello stesso nucleo familiare dalla data indicata nel primo comma fino al momento dell'assegnazione;
- b) al recupero da parte dell'ente gestore di tutti i canoni arretrati dalla data dell'occupazione abusiva;
- c) alla circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad un soggetto legittimamente assegnatario già individuato in graduatoria pubblica a norma di legge o che si tratti di alloggio soggetto a riserva ai sensi dell'articolo 14 della presente legge.

Art.41

Interventi sostitutivi

1. In tutti i casi in cui ai sensi della presente legge ovvero dei programmi regionali di localizzazione siano previsti termini di scadenza per l'adozione di particolari adempimenti da parte degli enti locali ovvero degli Istituti autonomi per le case popolari, il mancato rispetto di detti termini facoltizza i competenti organi regionali, previa diffida da adempiere entro il perentorio termine di ulteriori trenta giorni, all'adozione dei conseguenti interventi sostitutivi.

Art.42

Norma finanziaria

1. Nel bilancio della Regione per l'anno finanziario 1989 sarà istituito il seguente capitolo con lo stanziamento di lire 10.000.000:

«Finanziamenti ai Comuni per il funzionamento delle commissioni incaricate dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica» (art. 8 della presente legge).

2. Alla relativa spesa si fa fronte con l'utilizzo di una quota del maggior gettito dell'imposta sul reddito delle persone fisiche derivante dal suo naturale incremento.

3. Le spese derivanti dall'applicazione della presente legge fanno carico al sopra indicato capitolo del bilancio della Regione per il 1989 e ai corrispondenti capitoli dei bilanci per gli anni successivi.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione.

Data a Cagliari, addì 6 aprile 1989

Melis

© 2006 Regione Autonoma della Sardegna