

ATTO N. 1813

DISEGNO DI LEGGE
di iniziativa della Giunta regionale
(deliberazione n. 589 del 14.5.2003)

“Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica”

*Depositato al Servizio Assistenza sul Regolamento Interno,
Monitoraggio e Sviluppo Processi il 9.7.2003*

Trasmesso alla I Commissione Consiliare Permanente il 10.7.2003



REGIONE DELL'UMBRIA

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL DISEGNO DI LEGGE: RIORDINO EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

14/05/2003 n. 589.

		presenti	assenti
LORENZETTI MARIA RITA	Presidente		X
MONELLI DANILO	Vice Presidente	X	
BOCCI GIANPIERO	Assessore		X
DI BARTOLO FEDERICO	Assessore	X	
GIROLAMINI ADA	Assessore	X	
GROSSI GAIA	Assessore		X
MADDOLI GIANFRANCO	Assessore		X
RIOMMI VINCENZO	Assessore	X	
ROSI MAURIZIO	Assessore	X	

Presidente : MONELLI DANILO

Relatore : MONELLI DANILO

Direttore: TORTOIOLI LUCIANO

Segretario Verbalizzante : MANUALI PAOLA

LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 23 del proprio Regolamento interno;

Vista la relazione illustrativa e la proposta di disegno di legge presentata dal Direttore alle politiche Territoriali avente per oggetto: "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica";

Considerato che il citato disegno di legge è stato preadottato con propria Deliberazione n.1473 del 23.10.2002, dando mandato al Vice Presidente di presentarlo al Consiglio delle Autonomie Locali, per il parere prescritto ai sensi dell'art. 15 della L.R. 34/98;

Preso atto:

- del parere prot. n. 21 del 30.1.2003 del Consiglio delle Autonomie Locali, che si allega;
- del parere favorevole espresso dai componenti il Tavolo di concertazione: "Riqualficazione e sostenibilità del sistema del Welfare, tutela del diritto alla salute e promozione dei diritti di cittadinanza", all'uopo convocato in data 20.03.2003, come risulta dal verbale allegato;

Tenuto conto del parere e delle osservazioni formulate dal Comitato Legislativo, che si allegano;

Ritenuto di provvedere all'approvazione del citato disegno di legge, corredato dalle note di riferimento e della relativa relazione, riservandosi di acquisire il parere del Servizio Bilancio in ordine alle disposizioni finanziarie prima della trasmissione della presente Delibera al Consiglio regionale;

Visto il Regolamento interno di questa Giunta;

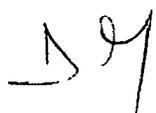
A voti unanimi, espressi nei modi di legge,

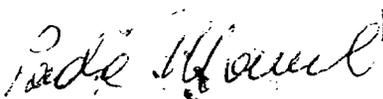
DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato disegno di legge, avente per oggetto "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica", e la relazione che lo accompagna, dando mandato al proprio Presidente di presentarlo, per le conseguenti determinazioni, al Consiglio regionale;
- 2) di indicare il proprio Vice Presidente, Danilo Monelli, a rappresentare la Giunta regionale in ogni fase del successivo iter e ad assumere tutte le iniziative necessarie.

IL DIRETTORE : 

IL PRESIDENTE:

È RELATORE: 

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE: 

Perugia, li 9 LUG. 2003

Per copia conforme
all'originale.



IL DIRIGENTE



Disegno di legge: "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica"

RELAZIONE

Premesse

Le recenti modifiche normative hanno completamente ridisegnato le competenze in materia di edilizia residenziale pubblica. Dal nuovo quadro istituzionale discende una modifica profonda nei ruoli dello Stato e delle Regioni, con queste ultime preposte al compito di individuare soluzioni originali riferite ai bisogni espressi dai territori.

Dopo aver raggiunto, in data 02.03.2000 in Conferenza Stato - Regioni, l'Intesa sui criteri, modalità e tempi di attuazione del decentramento, sono stati successivamente stipulati, tra ogni singola Regione ed il Ministero dei Lavori Pubblici gli Accordi di programma che trasferiscono le residue risorse di edilizia agevolata e sovvenzionata che giacevano presso la Cassa Depositi e Prestiti e che per l'Umbria necessarie in gran parte a portare a compimento gli interventi in corso.

Alle Regioni sono state attribuite tutte le funzioni amministrative relative all'individuazione delle linee d'intervento ritenute prioritarie a livello locale, alla determinazione dei meccanismi di incentivazione finanziaria, da diversificare anche per ambiti territoriali o per condizioni socio - economiche, alla scelta degli operatori, all'attuazione degli interventi, compresi quelli di tipo complesso quali i programmi di riqualificazione urbana o i programmi integrati, che costituiscono le iniziative più stimolanti nel settore.

E', altresì, attribuita alle Regioni la competenza a:

- stabilire le modalità di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia pubblica,
- determinare i relativi canoni, che sino ad oggi potevano essere disciplinati solo in attuazione di una normativa statale piuttosto vincolante, emanata con le deliberazioni CIPE.

La riforma, di fatto attenua il filtro dell'attività di indirizzo e coordinamento esercitata dallo Stato, che fino ad oggi ha lasciato alle Regioni un ruolo esclusivamente residuale e per lo più solo attuativo di una normativa di dettaglio. Il nuovo assetto istituzionale comporta, quindi, per le Regioni maggiore responsabilità, in quanto devono fornire una risposta più consona al fabbisogno alloggiativo che si manifesta in maniera differenziata nelle diverse aree del Paese, e devono programmare autonomamente tenendo conto delle diverse esigenze territoriali.

Sulla base dell'analisi delle esigenze, quindi, si potrà dare maggiore impulso ad alcune categorie di intervento piuttosto che ad altre e potranno, ad esempio, essere incentivate forme

originali di recupero o di nuove costruzioni che rispondano alle necessità di categorie sociali deboli, operando per una forte integrazione nel tessuto sociale ed urbano.

La prima conseguenza per la Regione si è manifestata nella necessità di attivare un intervento legislativo per ridefinire obiettivi, regole, strumenti di programmazione e ruolo dei soggetti attuatori dell'edilizia residenziale, siano essi pubblici o privati.

L'ulteriore conseguenza riguarda la possibilità di attrezzarsi adeguatamente per svolgere il ruolo di interlocutore principale con le parti sociali che sono coinvolte nella problematica dell'edilizia residenziale.

La proposta di legge di riordino tiene conto anche del percorso che la Regione ha da tempo intrapreso con l'attribuzione di compiti e responsabilità agli Enti locali e strumentali, infatti anche in materia di edilizia residenziale sono state conferite ai comuni le prerogative previste all'articolo 51 della legge regionale 02.03.1999, n. 3 che si riferiscono a compiti prevalentemente attuativi fino ad oggi garantiti dall'attività regionale.

Con la presente legge regionale si intende, quindi, completare il processo di decentramento dettagliando ulteriormente l'ambito delle prerogative degli enti locali e strumentali. In particolare i comuni saranno impegnati:

- ◆ nell'individuazione dei fabbisogni;
- ◆ nell'individuazione, ai fini della programmazione regionale, delle categorie di intervento più idonee a soddisfare i fabbisogni espressi;
- ◆ nell'individuazione degli operatori privati incaricati della realizzazione degli interventi programmati nei singoli comuni;
- ◆ nella concessione dei contributi agli operatori;
- ◆ nell'accertamento dei requisiti soggettivi ed oggettivi dei beneficiari;
- ◆ nella gestione di tutta l'attività amministrativa relativa all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La rivisitazione delle reciproche competenze amministrative comporta anche un necessario nuovo disegno delle procedure in essere, con il rafforzamento di quelle di monitoraggio, controllo e vigilanza in capo alla Regione per garantire il buon andamento amministrativo e i necessari flussi informativi, indispensabili per la programmazione.

Entrando nel merito del disegno di legge, il salto di qualità che si prefigge la riforma regionale è quello di riempire il solco tra mercato privato e edilizia residenziale pubblica ovvero superare l'idea che ci sia niente altro che il mercato privato per tutti e, l'edilizia residenziale pubblica per le fasce più deboli della società: un mercato privato sempre più inaccessibile per

la gran parte del lavoro dipendente e i pensionati a causa del livello degli affitti di mercato e una realtà dell'edilizia residenziale pubblica insufficiente.

Il disegno di legge, quindi, rappresenta il primo passo del necessario processo che consenta di guidare le scelte e le azioni della Regione, degli Enti locali e degli Operatori nei prossimi anni.

L'obiettivo primario che si intende conseguire attiene alla possibilità di far sì che l'azione pubblica nelle politiche abitative rappresenti, nel futuro, un ambito di intervento più vasto e complessivo dell'attuale, nel quale oltre al tema decisivo dell'edilizia residenziale pubblica, emergano gli altri due fattori prioritari: l'aumento dell'offerta di alloggi, anche se non di ERP, a canone più basso del mercato e la politica fiscale della casa (fondo sociale, sgravi, incentivi/penalizzazioni fiscali).

Per motivi contingenti questo disegno strategico è stato avviato con la legge regionale 11 giugno 2002, n. 11 che ha riformato gli IERP trasformandoli Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), affidando loro competenze più aderenti alle necessità che si stanno delineando.

I punti salienti della legge di riforma possono essere così sintetizzati:

1. modalità per l'individuazione dei fabbisogni che si manifestano sempre più insistentemente ma che non possono far dimenticare che permangono molte sacche di povertà che ancora chiedono di ricorrere all'offerta di alloggi pubblici a canoni sociali;
2. attivazione di un "Fondo unico" per le politiche abitative dove far confluire tutte le risorse finanziarie pubbliche che possono essere attivate;
3. accentuazione della ricerca delle possibili sinergie tra interventi con contributo pubblico e quelli finanziati esclusivamente da privati;
4. attribuzione di ruoli peculiari agli operatori pubblici e privati, superando il consueto modello dell'articolazione degli interventi in due blocchi, quello totalmente sovvenzionato pubblico (ATER) e quello agevolato privato (cooperative, imprese e privati singoli) e puntare sulla qualificazione dei soggetti e sulla qualità dei programmi;
5. identificazione delle categorie di intervento da privilegiare, intesa sia dal punto di vista edilizio che gestionale; tentando di risolvere anche le problematiche delle aree e dei loro costi di acquisto, degli strumenti urbanistici e quindi della programmazione comunale;
6. integrazione della politica della casa con la politica della città, puntando a sviluppare le forme di intervento previste dalla legge regionale 11.04.1997, n. 13 per intervenire sulla città costruita piuttosto che nelle zone di espansione;

7. revisione della legge regionale 23.12.1996, n. 33 per gli aspetti che riguardano i requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e le modalità di accesso, nonché per gli aspetti riguardanti la determinazione dei canoni di locazione, accentuando anche la potestà regolamentare dei comuni con particolare riferimento alle procedure di formazione delle graduatorie, di scelta ed assegnazione dell'alloggio, di individuazione delle situazioni di emergenza abitativa meritevoli di un immediato intervento.

Il disegno di legge regionale, oltre a non esimersi dal dare risposte ai problemi sopradetti, affronta anche la problematica della gestione degli alloggi pubblici, prefigurando modalità operative atte ad assicurare comunque entrate adeguate agli enti proprietari, indispensabili per mantenere in efficienza il patrimonio immobiliare pubblico.

Nel disegno di legge vengono inoltre rivisitati i requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e a quella agevolata, semplificando sostanzialmente le regole attuali con l'intento di favorire, in particolare, il recupero del patrimonio edilizio esistente, attualmente imbrigliato da formule elaborate per garantire l'accesso alla proprietà della prima casa piuttosto che offrire la possibilità di ristrutturare per chi ne possiede già una, ancorché in comproprietà e facente parte di un edificio di più abitazioni.

La stagione aperta dal trasferimento di competenze richiede anche l'avvio di un serrato ed aperto confronto con le istituzioni locali e con le parti economiche e sociali, confronto, al quale si dà risposta con l'istituzione del "Comitato permanente l'edilizia residenziale" che consentirà di valorizzare la realtà operativa che è consolidata nel territorio e che ha già dato prova di efficienza e capacità.

Programmazione regionale

Nel disegno di legge viene disciplinato il processo di programmazione regionale nel settore individuando le modalità per assicurare la realizzazione di interventi in base ai fabbisogni manifestati e alla disponibilità delle risorse.

In questa direzione, nel presupposto che lo Stato garantisca alla Regione un flusso certo di finanziamenti annuali, la programmazione regionale si modula secondo cadenze analoghe a quelle di altri settori nonché secondo le previsioni del DAP e delle leggi finanziarie e di bilancio.

E' prevista una articolazione per piani triennali e programmi operativi annuali secondo un principio dinamico che non leghi l'assegnazione dei fondi tanto a scadenze astratte e rigide, bensì che consenta agli operatori di effettuare proposte, anche complesse, al momento in

cui queste siano attuabili e quindi di trovarsi nella condizione di essere rapidamente realizzate.

La programmazione regionale si caratterizza per una forte concertazione in cui la fattibilità, la rapidità e la qualità dei programmi è preventivamente verificata. La legge proposta dà, quindi, spazio alle forme di confronto tra istituzioni ed operatori che assicurino, preventivamente, la condivisione dei criteri e degli obiettivi, ma anche le modalità di verifica dei risultati.

Il processo reiterato di pianificazione triennale, programmazione annuale e, l'eventuale adeguamento del piano triennale non può prescindere da una puntuale verifica del raggiungimento degli obiettivi, attività a cui la Regione dovrà dedicare particolare impegno anche per arricchire il quadro delle conoscenze, indispensabile per migliorare l'azione programmatoria.

Fondo unico per le politiche abitative

L'istituzione di un "Fondo unico per le politiche abitative" su cui far confluire tutte le risorse da destinate al settore potrà favorire, tra l'altro, forme di programmazione flessibile rompendo uno schema ormai superato che vede da un lato interventi a copertura totale dei costi (sovvenzionata) ed interventi a copertura parziale degli stessi (agevolata).

Il piano triennale quantifica la dotazione del Fondo unico nel periodo, fissa le linee di intervento generali, i settori prioritari e le modalità di formazione dei programmi che annualmente preciseranno i contenuti della programmazione, d'intesa con gli enti chiamati a svolgere un ruolo attivo nella fase di individuazione dei fabbisogni prioritari, e stabiliranno le modalità per la scelta dei progetti da finanziare o la misura dei contributi.

Per conseguire l'obiettivo di una programmazione flessibile, attenta ai rinnovati bisogni espressi dai territori e dalla società, si prefigurano forme di finanziamento altrettanto adattabili.

Beneficiari dei contributi

Anche l'entità dei contributi non è predeterminata in modo rigido, ma è compresa entro una forbice, a disposizione del programmatore, che consenta di adeguare l'intensità del contributo alla natura e qualità dei progetti che saranno elaborati e all'utenza a cui si riferiscono.

La ricerca della qualità nei programmi e nei progetti determina modifiche nelle procedure di assegnazione dei contributi che non potranno basarsi esclusivamente sulle caratteristiche soggettive dell'azienda che fa domanda, pur essenziali, e sulla disponibilità di un'area da edificare, bensì su un'analisi più approfondita di proposte tecniche ed economiche corredate di

studi di fattibilità, calibrate in relazione alla dimensione dell'intervento. La scelta degli interventi, basata esclusivamente su criteri di economicità e di qualità tecnica e gestionale, nonché sull'affidabilità del soggetto proponente, prescindere dalla appartenenza di quest'ultimo a precise categorie.

Con le modalità previste nel disegno di legge non potranno più crearsi le condizioni per assicurare a categorie di operatori, pubblici o privati, riserve sui fondi programmati, né intensità di contributi diverse per programmi analoghi.

La prevedibile insufficienza di fondi provenienti dallo Stato, anche con la riforma della fiscalità, imporrà la ricerca di sempre più forti sinergie tra pubblico e privato. Gli operatori del settore dovranno quindi predisporre programmi e progetti che possano contare in misura crescente su risorse reperite sul mercato.

Risorse finanziarie

Il percorso amministrativo previsto dal decreto legislativo n. 112/1998 per arrivare all'effettiva operatività della delega alle Regioni si è concluso:

- gli Accordi di programma per il trasferimento delle giacenze di agevolata (9.000 Mld circa) sono stati stipulati nell'ottobre 2000,
- gli Accordi di programma per l'istituzione del Fondo unico di sovvenzionata (ove versare i circa 5.000 Mld disponibili a fronte di circa 10.000 Mld prelevati dallo Stato per interventi straordinari che verranno restituiti in 20 anni) sono stati sottoscritti nell'aprile 2001;
- la convenzione con la Cassa Depositi e Prestiti è stata stipulata da parte della Regione.

Per dare forza alla nuova politica regionale sono necessarie risorse finanziarie aggiuntive il cui reperimento risulta essere il nodo cruciale per l'attuazione della legge di riordino dell'edilizia residenziale nella quale sono individuate anche ulteriori sinergie tra risorse pubbliche e private.

In particolare per quanto riguarda le risorse regionali occorrerà considerare quelle derivanti dalla riforma della fiscalità in attuazione della riforma costituzionale nonché quelle derivanti dalla gestione del patrimonio pubblico.

Infine vengono ipotizzate forme di sostegno indiretto agli interventi di edilizia residenziale tramite gli Enti Locali, che a tal fine possono utilizzare lo strumento fiscale (ICI) per ridurre la pressione sugli interventi "prima casa" ed anche impiegare parte delle risorse ricavate per una favorevole politica delle aree, acquisendole al patrimonio pubblico.

Gestione del patrimonio pubblico

Per quanto riguarda l'Umbria:

- ◆ l'ATER di Perugia gestisce un patrimonio immobiliare, sottoposto alla normativa di cui alla legge regionale 33/1996, pari a 4.073 alloggi;
- ◆ l'ATER di Terni gestisce un patrimonio immobiliare, sottoposto alla normativa di cui alla legge regionale 33/96, pari a 2.894 alloggi.

Disporre complessivamente di circa 7.000 alloggi a cui si devono sommare quelli costruiti od in via di costruzione con l'intervento straordinario nelle zone colpite dal sisma del 1997, rappresenta certamente una risorsa che non va dispersa, a meno che la sua gestione non divenga un onere insostenibile per il bilancio degli enti proprietari.

Pur rappresentando solamente circa il 2,5 % delle abitazioni presenti in Umbria, in linea con la media italiana, il patrimonio di alloggi pubblici deve costituire il serbatoio di cui disporre per assicurare il soddisfacimento del bene primario "casa" alle famiglie che si trovano nelle condizioni di maggiore indigenza.

Al crescere della domanda non può essere assicurata la risposta esclusivamente con la costruzione di nuove abitazioni. Le risorse finanziarie sempre più ridotte hanno imposto una riflessione attenta sulla gestione del patrimonio che deve garantire l'attivazione di flussi di mobilità in uscita dal patrimonio pubblico per coloro che hanno migliorato le proprie condizioni economiche o hanno modificato sostanzialmente le condizioni verificate all'ingresso.

In questa ottica nella proposta di legge sono state previste norme che consentono, abrogando quelle contenute nella legge regionale n. 33/1996, di attivare oltre ai citati meccanismi di mobilità di poter incidere sulle modalità di determinazione dei canoni e conseguentemente di garantire una gestione economica del patrimonio pubblico.

In conseguenza di ciò vanno assicurate due azioni fondamentali:

- ◆ il potenziamento di un mercato di alloggi in locazione a prezzi calmierati, per accogliere gli espulsi dall'E.R.P.;
- ◆ la garanzia alle ATER di un canone comunque remunerativo dei costi di gestione e di manutenzione del patrimonio, integrando la quota a carico dell'inquilino con quella proveniente dal Fondo per la locazione, che in tal caso dovrebbe essere sensibilmente potenziato.

Qualità

Anche gli operatori dovranno prendere atto che il processo di decentramento è irrevocabilmente avviato e che le Regioni potranno disciplinare autonomamente i processi di pro-

grammazione superando anche quelle regole consolidate e quelle nicchie di finanziamenti fin ad oggi riservati.

Come accennato, quindi, la proposta di legge regionale non prescinde dall'attribuire ruoli precisi agli operatori sia pubblici che privati, in primo luogo però, si può identificare un denominatore comune che caratterizza le azioni che questi saranno chiamati ad intraprendere.

Nel futuro, gli operatori saranno chiamati a dimostrare la propria capacità di elaborare proposte credibili, e la scommessa si giocherà su almeno tre fattori di qualità:

- ◆ qualità dei Progetti edilizi ed urbanistici, coerentemente con una politica delle risorse e dei costi;
- ◆ qualità dei Programmi che coniughino l'aspetto edilizio con quello economico-finanziario, gestionale e temporale (tempi e costi certi, con garanzie sull'esecuzione);
- ◆ qualità dei Promotori che devono indiscutibilmente assicurare competenze, esperienze e capacità.

Anche il sistema dei costi massimi fin ad ora applicato non assicura qualità. Va sostituito con sistemi che garantiscano il raggiungimento di standard minimi, irrinunciabili e con la certificazione dei progetti che in questo modo potrà essere assicurata.

Operatori pubblici e privati

Il processo di decentramento che è stato ampiamente evidenziato trova la sua realizzazione nella prevista attribuzione di alcune attività ai comuni. In particolare questi dovranno intervenire più incisivamente nel processo di programmazione regionale assolvendo al compito di rilevare i fabbisogni del proprio territorio e di proporre tipologie di interventi che possano trovare spazio nella programmazione regionale.

Inoltre gli stessi comuni dovranno assumere maggiori responsabilità nella gestione dei programmi preventivamente localizzati negli stessi territori comunali e nella definizione di Programmi Complessi. Anche per quanto riguarda l'edilizia "sovvenzionata" le Amministrazioni comunali vedranno enfatizzate le competenze già attribuite in materia di assegnazione degli alloggi.

Il ruolo dei comuni risulta, quindi, sempre più decisivo per il buon esito di una politica innovativa per la casa, non solo per le scelte di pianificazione urbanistica e di messa a disposizione delle aree, che pure sono necessarie, ma soprattutto per l'energia che possono profondere nella elaborazione dei programmi di riqualificazione urbana.

In questo ambito il compito ulteriore del comune riguarda la possibilità di svolgere una reale azione di coordinamento di tutti i soggetti che intervengono nella realizzazione dei pro-



grammi seguendo il modello della concertazione pubblico – privato che sta trovando sempre maggiori consensi. I comuni dovrebbero infine perdere il compito di intervenire direttamente nella costruzione o recupero di alloggi, avvalendosi, invece, degli enti strumentali: ATER.

In relazione alle diverse categorie di intervento (Titolo II°) alla gli operatori privati si candidano come soggetti attuatori vengono accertate preventivamente:

- ◆ la capacità di gestire i programmi;
- ◆ la localizzazione degli interventi che non può prescindere da una attenta valutazione della domanda;
- ◆ la tipologia degli interventi (nuova costruzione – recupero);
- ◆ la eventuale possibilità di concedere aiuti economici anche a privati singoli, a prescindere dal requisito della proprietà.

Gli operatori che intenderanno promuovere specifici programmi dovranno anche dimostrare un vero interesse ad eventuali forme di investimento ed immobilizzazione di capitali da recuperare anche in tempi lunghi e di disporre di capacità imprenditoriali ed esperienza nella gestione degli immobili stessi (come può avvenire negli interventi in locazione).

Viene perciò normata una forma di accreditamento preventivo degli operatori privati da effettuarsi mediante apposite procedure che consentano la predisposizione di una sorta di “albo regionale”.

Patrimonio pubblico realizzato nell’ambito del “programma straordinario di edilizia residenziale pubblica

Nel disegno di legge viene da ultimo affrontata la problematica degli interventi finanziati nell’ambito del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica approvato in occasione degli eventi sismici del 1997. Nel titolo V, infatti, vengono identificate le soluzioni per l’utilizzo di tale patrimonio una volta superata l’emergenza e le conseguenti assegnazioni temporanee.

Procedure per l’approvazione del disegno di legge

Per quanto riguarda le procedure poste in essere per l’approvazione del disegno di legge da parte della Giunta regionale è da evidenziare che sono stati acquisiti i pareri dal Comitato legislativo e del Servizio Bilancio e controllo di gestione.

Inoltre la proposta di disegno di legge è stata sottoposta all’attenzione del Consiglio delle autonomie locali che ha espresso il proprio parere con nota protocollo n. 21 del

30.01.2003 e del Tavolo tematico “Riqualificazione e sostenibilità del sistema del welfare: tutela del diritto alla salute e promozione dei diritti di cittadinanza” tenuto in data 25.03.2003 come risulta dal relativo verbale.

SINTESI DELL'ARTICOLATO

TITOLO I° Disposizioni generali

Art. 1 (Finalità della legge)

Nell'articolo vengono sintetizzate le finalità della proposta di disegno di legge alla luce del nuovo assetto istituzionale derivante dalla riforma del titolo V della Costituzione.

Viene ribadita la piena competenza regionale nella determinazione delle politiche abitative tese a soddisfare il fabbisogno primario dei residenti con particolare attenzione alle famiglie meno abbienti a categorie sociali che manifestano specifici fabbisogni coerentemente con gli altri strumenti di programmazione regionale quali il piano di sviluppo economico ed il piano urbanistico territoriale.

Vengono indicate le principali tematiche su cui orientare la futura politica abitativa regionale.

E' ribadito l'obiettivo generale di perseguire la qualità anche ambientale, la sicurezza (prevenzione sismica) ed il risparmio energetico nella programmazione e realizzazione degli interventi.

Da ultimo vengono evidenziati i principali soggetti che concorrono ed operano nel perseguimento delle politiche abitative regionali.

Art. 2 (Programmazione regionale)

Gli strumenti di programmazione di cui si dota la Regione con la legge sono:

- il piano triennale approvato dal Consiglio regionale
- i programmi operativi annuali (POA) approvati dalla Giunta regionale.

Nel piano triennale viene quantificata la dotazione del "Fondo unico" che è meglio descritto all'articolo 4, con legge di bilancio vengono rese disponibili le risorse per attuare le diverse categorie di intervento previste nel piano.

Nel piano triennale, elaborato sulla base dei fabbisogni espressi vengono, tra gli altri: stabiliti gli obiettivi generali, ripartiti i finanziamenti a seconda delle diverse categorie di intervento, indicate le risorse finanziarie da destinare alle varie categorie di intervento ed alle diverse tipologie di utenza, fissati i tempi per la predisposizione dei POA.

Il piano triennale inoltre contiene le indicazioni sulle procedure per la valutazione dell'efficacia ed efficienza degli interventi.

Art. 3 (Programmi Operativi Annuali)

Nell'articolo viene descritto lo strumento attuativo del Piano triennale rappresentato dai POA nonché le procedure per la loro formazione.

Un aspetto rilevante riguarda l'istituzione del "Comitato permanente per l'edilizia residenziale" la cui definizione è rinviata all'articolo 5 che partecipa alle varie fasi propedeutiche all'approvazione del POA.

La procedura di formazione del POA, pur essendo abbastanza articolata, consente sia di svolgere l'azione partecipativa nel "Comitato permanente per l'edilizia residenziale" sia di acquisire le proposte di intervento delle quali è stata verificata preventivamente la fattibilità e la congruenza con tutti i criteri fissati dalla regione.

Nel POA ciascun intervento è puntualmente descritto sia in termini fisici che finanziari inoltre vengono indicate le eventuali specifiche prescrizioni nonché tempi di attuazione e modalità di monitoraggio della realizzazione.

Nel POA vengono inoltre elencati gli interventi ammissibili che non trovano immediata copertura finanziaria e che potrebbero essere finanziati per effetto di revoche e rinunce.

Art. 4 (Fondo regionale per le politiche abitative)

Con l'articolo si istituisce il "Fondo Unico per le politiche abitative" nel quale vengono contabilizzate le risorse per attuare le politiche abitative della Regione

Nell'articolo vengono elencati sinteticamente, rimandando ai successivi articoli, i campi di utilizzo delle risorse finanziarie del "Fondo Unico per le politiche abitative" indicando anche nei comuni un potenziale cofinanziatore delle diverse iniziative.

Si introduce, anche, la possibilità, previa eventuale stipula di apposite convenzioni, di fruire di risorse economiche periodicamente stanziato allo scopo dalle Fondazioni bancarie ai sensi dell'articolo 1, lett. c-bis) del decreto legislativo 17 maggio 1999, n.153.

Art. 5 (Comitato permanente per l'edilizia residenziale)

Nell'articolo si prevede l'istituzione del "Comitato permanente per l'edilizia residenziale" con il compito di acquisire pareri e formulare proposte per la programmazione regionale attraverso il confronto continuo con le forze economiche e sociali presenti nel territorio regionale.

Partecipano al "Comitato permanente per l'edilizia residenziale" i rappresentanti del Consiglio delle Autonomie locali, le ATER, le Associazioni regionali delle imprese di costruzione, delle cooperative di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione, le Organizzazioni sindacali.

Art. 6 (Fabbisogno abitativo)

Nell'articolo viene richiamata l'importanza dell'Osservatorio regionale della condizione abitativa istituito con legge regionale 19 giugno 2002, n. 11 quale strumento di conoscenza del fabbi-

4

sogno e dell'efficacia degli interventi programmati e realizzati e base informativa per l'avvio delle procedure di programmazione regionale.

Per la rilevazione dei fabbisogni e per la conseguente programmazione delle azioni da intraprendere, nell'articolo si evidenzia la necessità di un forte coinvolgimento delle Amministrazioni comunali che, secondo modalità fissate successivamente dalla Giunta regionale, forniranno i propri documenti di programmazione che sono alla base delle procedure di programmazione regionale.

Sono inoltre specificati due aspetti peculiari ed innovativi per la programmazione comunale che riguardano sia l'attestazione dell'immediata disponibilità di aree e/o immobili su cui localizzare gli interventi sia la disponibilità del comune a cofinanziare le diverse categorie di intervento previste quale misura del concreto impegno a soddisfare specifici fabbisogni.

Anche le ATER concorrono alla rilevazione dei fabbisogni fornendo informazioni sull'utenza e sullo stato del patrimonio pubblico.

TITOLO II° *Categorie di intervento*

L'intero titolo secondo è dedicato alla descrizione delle diverse categorie di intervento su cui potrà articolarsi la programmazione regionale. Fatte salve ulteriori necessarie specificazioni che la Giunta regionale avrà cura di fornire attraverso proprie norme regolamentari, per ciascuna categoria di intervento vengono indicate le peculiarità e le finalità.

Art. 7 (*Recupero del patrimonio edilizio esistente*)

Nell'articolo viene enfatizzata la necessità di programmare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per limitare ulteriori fenomeni di espansione delle città nell'ottica di integrare la riqualificazione urbana ed il sistema delle infrastrutture.

E' inoltre ribadito come prioritario l'intervento che preveda il recupero di interi isolati nei centri storici per dare maggiore visibilità al recupero stesso.

Particolare attenzione è rivolta comunque alla tutela degli aspetti architettonici, storici, ambientali, ove presenti, al conseguimento della sicurezza statica, alla riduzione della vulnerabilità sismica, alla rifunionalizzazione ed il miglioramento della qualità degli spazi abitativi.

Nello stesso articolo vengono identificate le tipologie di lavori su cui articolare gli interventi, si distingue perciò il recupero primario dal recupero secondario e per ciascuna tipologia viene indicato il limite massimo di contribuzione rispetto il costo di costruzione.

Art. 8 (*Incremento della proprietà dell'abitazione primaria*)

Gli interventi inseriti nel POA possono riguardare la concessione di contributi ad operatori

pubblici e privati per interventi di recupero, acquisto e recupero o per interventi di nuova costruzione.

Per questa tipologia di intervento viene indicata la graduazione del contributo sulla base di fasce di reddito del nucleo familiare del beneficiario che sarà ulteriormente dettagliata con apposite norme regolamentari adottate dalla Giunta regionale, vengono inoltre indicate le percentuali massime di contribuzione in relazione alle diverse tipologie di intervento.

Sono previsti contributi per il recupero o la costruzione di abitazioni a proprietà differita dopo un periodo di locazione di almeno dieci anni.

Da ultimo è ribadita la possibilità di concedere contributi a privati singoli, in possesso di idonei requisiti, per l'acquisto ovvero l'acquisto e recupero della abitazione da utilizzare come residenza principale.

Art. 9 (*Incremento delle abitazioni in locazione*)

Nell'articolo viene indicata la possibilità di incrementare la disponibilità di alloggi pubblici da destinare alla locazione per soddisfare il fabbisogno abitativo dei ceti meno abbienti. Per tale patrimonio si rimanda al Titolo IV per tutti gli aspetti dei requisiti dei beneficiari, le modalità di accesso e, l'entità dei canoni di locazione.

E', inoltre, prevista la concessione di contributi per interventi per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione permanente ovvero alla locazione a termine da parte degli operatori indicati nell'articolo 25.

Ferma restando la possibilità di fornire maggiori dettagli e prescrizioni in sede di stesura del POA, l'articolo fissa la durata minima della locazione a termine e la percentuale massima del contributo rispetto al costo di costruzione per gli interventi in locazione permanente.

Per la realizzazione degli interventi che beneficiano dei contributi descritti nell'articolo è prevista la sottoscrizione e la trascrizione presso la conservatoria di una convenzione tra il comune nel quale è ubicato l'intervento e l'operatore.

Lo schema di convenzione viene approvato dalla Giunta regionale sulla base di specifiche prescrizioni formulate nel POA che riguardano la determinazione del canone di locazione, la casistica delle violazioni alla convenzione, le sanzioni, le modalità di calcolo del prezzo di cessione prima e/o alla scadenza della convenzione .

Art. 10 (*Edilizia per categorie speciali*)

Tra le varie categorie di intervento nel POA è possibile prevedere programmi destinati a "categorie speciali" cioè, a particolari beneficiari che rappresentano peculiari fabbisogni. In consi-

derazione della possibile evoluzione dei fabbisogni i POA stabiliscono, sulla base degli indirizzi fissati nel Piano triennale, per ciascuna categoria di cittadini indicata nello stesso, gli operatori, i requisiti di accesso ai contributi, le condizioni di garanzia e di priorità e tutte le eventuali ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Quale fattore innovativo si prevede la possibilità di destinare risorse per sostenere cooperative edilizie che si trovano in grave difficoltà.

Art. 11 *(Interventi per anziani autosufficienti)*

Nell'articolo è prevista una categoria di intervento destinata a soddisfare le esigenze di cittadini anziani autosufficienti i quali potranno accedere a contributi oltre che per l'adeguamento dell'abitazione ove risiedono anche per la completa ristrutturazione al fine di garantire la presenza di persone o famiglie (badanti) che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare.

Nello stesso articolo, pur rimandando ad ulteriori successive norme regolamentari adottate dalla Giunta regionale, viene fissata la percentuale massima di contribuzione rispetto i costi dell'intervento nonché le prescrizioni minime per attestare la presenza del soggetto o della famiglia impegnati nell'assistenza.

Art. 12 *(Interventi per gli studenti universitari)*

Particolare attenzione è rivolta al fabbisogno abitativo degli studenti universitari, nell'articolo si prevede di attivare interventi specifici per questa tipologia di utenza nei comuni in cui sono presenti sedi universitarie.

Oltre alle tradizionali soluzioni destinate agli studenti è prevista la possibilità di concedere finanziamenti ai proprietari di abitazioni da ristrutturare che, previa convenzione con il comune, si impegnino a concedere alloggi in locazione agli studenti universitari.

Nell'articolo vengono anche fissati la percentuale massima sui costi del contributo e la durata della locazione.

Art. 13 *(Interventi edilizi e recupero urbano)*

L'attenzione al recupero urbano è evidenziata in questo articolo nel quale si prevede la possibilità di inserire nel POA interventi edilizi nell'ambito di programmi più ampi di recupero urbano promossi dai comuni sulla base della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13.

Nello stesso articolo viene specificato che, qualora ne ricorra la necessità, è possibile apportare modifiche allo strumento urbanistico generale, consentendo al comune di approvare le relative varianti nel rispetto delle vigenti normative o di promuovere la conclusione di un accordo di pro-

gramma, ai sensi dell'articolo 34 del d.lgs. n. 267/2000.

Art. 14 *(Sostegno al reddito)*

Una ulteriore categoria di intervento riguarda il sostegno al reddito delle famiglie che fruiscono di abitazioni in locazione, le risorse destinate a questi interventi derivano dagli accrediti dello Stato in attuazione dell'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, oltre quelle proprie della regione e dei comuni.

Anche in questo caso si fa riferimento al POA per la determinazione dei requisiti soggettivi dei beneficiari dell'incidenza del canone sul reddito.

Le Amministrazioni comunali sono titolari delle procedure attuative e possono accedere al sistema di premialità nel caso in cui concorrano al finanziamento degli interventi.

Art. 15 *(Gravi emergenze abitative)*

Nell'articolo si prevede di accantonare risorse per far fronte ad eventuali gravi, eccezionali ed imprevedibili emergenze abitative manifestate dai comuni.

La Giunta regionale, in relazione alle risorse disponibili, assegna contributi comuni per le situazioni critiche vengono segnalate unitamente alle possibili soluzioni, ai costi per attuarle e l'eventuale propria quota di cofinanziamento.

Art. 16 *(Fondo di rotazione per le aree)*

Secondo quanto indicato dall'articolo 16, in sede di programmazione sarà possibile costituire un fondo di rotazione a cui potranno accedere i comuni per l'acquisto delle aree da destinare alla realizzazione di interventi per la locazione da parte di operatori pubblici e privati.

Le norme regolamentari che disciplinano i criteri e le modalità di accesso alle risorse del fondo di rotazione, l'entità massima del finanziamento nonché le procedure per la restituzione del capitale verranno adottate successivamente dalla Giunta regionale.

Art. 17 *(Iniziative di sperimentazione)*

Nel POA potranno essere destinate risorse per realizzare interventi a carattere sperimentale nei quali sia prevista l'applicazione di soluzioni innovative nel processo edilizio con l'obiettivo di migliorare la sicurezza, la qualità edilizia, tipologica e ambientale, della eco - compatibilità e del risparmio energetico.

In questo ambito sarà possibile anche concedere contributi per sperimentare soluzioni organizzative innovative quali per esempio l'"autocostruzione" nonché ricomprendere gli interventi che

perguono le finalità della legge regionale 18/2002.

Art. 18 (*Qualità del processo edilizio*)

Con il contributo del “Comitato permanente per l’edilizia residenziale”, la Giunta regionale adotterà “linee – guida” che consentano di definire e valutare la qualità del prodotto nelle diverse fasi del processo edilizio.

Art. 19 (*Costi massimi di costruzione*)

La Giunta regionale sarà chiamata a stabilire le modalità ed i massimali dei costi di costruzione ammissibili, facendo comunque riferimento all'Elenco Prezzi delle opere pubbliche di cui alla legge regionale n. 19/1986.

Tali costi saranno aggiornati di norma, ogni anno.

TITOLO III° *Beneficiari degli interventi*

L’intero titolo terzo è dedicato alla descrizione dei requisiti che dovranno possedere i beneficiari dei contributi concessi per la realizzazione delle diverse categorie di intervento.

Art. 20 (*Requisiti generali dei beneficiari*)

Nell’articolo vengono indicati quali requisiti fondamentali per l’accesso ai contributi di cui alla proposta di legge la cittadinanza e la residenza nel territorio regionale nonché i limiti temporali affinché tali condizioni siano riconosciute.

Nei successivi articoli si evidenziano ulteriori specifici requisiti il cui possesso è condizione per l’accesso alle diverse categorie di intervento.

Art. 21 (*Accesso ai contributi per gli interventi di recupero*)

Per gli interventi di recupero sul patrimonio esistente, nell’articolo viene data indicazione della casistica dei potenziali beneficiari (singoli o raggruppati in forme condominiali e similari). Si rimanda, inoltre, ad eventuali provvedimenti della Giunta regionale per formalizzare ulteriori requisiti da differenziare sulla base delle tipologie di intervento di cui all’articolo 7, comma 3 lett. a) e b).

Art. 22 (*Accesso alla proprietà della abitazione primaria*)

Nell’articolo vengono indicati i requisiti soggettivi il cui possesso consente di accedere ai contributi per acquisire in proprietà l’abitazione principale.

In particolare i potenziali beneficiari dovranno dimostrare: l'impossidenza di altre unità immobiliari adeguate alle esigenze del nucleo familiare, non aver fruito precedenti contributi pubblici per l'acquisto dell'abitazione, avere un reddito del nucleo familiare, valutato secondo i criteri individuati con apposite norme dalla Giunta regionale inferiore al limite stabilito dalla stessa Giunta regionale.

Vengono, inoltre, indicati motivi di possibili priorità nella programmazione degli interventi

Art. 23 (*Accesso alla locazione permanente ed a termine*)

I conduttori degli alloggi destinati alla locazione oltre ai requisiti generali deve essere posseduto il requisito del reddito del nucleo familiare, non superiore al limite massimo che verrà fissato con apposite norme adottate dalla Giunta regionale.

Art. 24 (*Accesso ai contributi per categorie speciali*)

Nell'articolo vengono distinte innanzi tutto due categorie speciali: gli anziani (nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto i sessantacinque anni di età) ed i portatori di handicap (soggetti con una diminuzione della capacità lavorativa superiore a due terzi).

Per quanto riguarda gli interventi a favore degli studenti universitari vengono indicati quali requisiti da possedere: la cittadinanza italiana, l'età non superiore ai ventisei anni, l'iscrizione ad un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'intervento, la residenza in comuni appartenente a una provincia diversa da quella del comune sede dell'intervento.

Art. 25 (*Gli Operatori*)

Viene fatta una disamina degli operatori pubblici e privati che possono beneficiare delle agevolazioni previste per ciascuna categoria di intervento.

Quali operatori pubblici vengono identificati: le ATER, i comuni, gli altri enti pubblici non economici limitatamente al recupero ai fini abitativi del patrimonio di proprietà.

Tra gli operatori privati vengono identificati: gli enti morali, le imprese di costruzione, le cooperative di produzione o lavoro, le cooperative di abitazione o loro consorzi, i cittadini in forma singola o associata con le modalità di cui all'articolo 21.

Vengono inoltre identificati le categorie di intervento alle quali possono accedere i diversi operatori.

E' sottolineato infine che per gli interventi che necessitano della sottoscrizione di una convenzione tra il comune sede dell'intervento e l'operatore la Giunta regionale provvederà

all'approvazione di una apposita convenzione tipo.

4

Art. 26 (*Selezione degli operatori*)

Nell'articolo, seguendo l'ottica della qualità ed affidabilità, si dà mandato alla Giunta regionale di attivare un sistema di accreditamento degli operatori che potranno realizzare interventi supportati da contributi pubblici.

A seguito delle procedure adottate per l'accREDITAMENTO è prevista la costituzione di un elenco di operatori accreditati.

La Giunta regionale dovrà definire i requisiti per l'accREDITAMENTO degli operatori ed i criteri per l'eventuale individuazione dei soggetti preposti alle procedure di accREDITAMENTO ed alla tenuta degli elenchi nonché le procedure di controllo.

TITOLO IV° *Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*

Art. 27 (*Ambito di applicazione*)

Definisce l'ambito di applicazione delle norme contenute nel Titolo, elencando le caratteristiche identificative degli alloggi che devono essere sottoposti alle stesse, relativamente alle modalità di assegnazione, gestione e determinazione dei canoni di locazione.

Indica, conseguentemente, gli alloggi che non sono regolamentati dalla legge e prevede, inoltre, previa emanazione di apposita disciplina da parte della Giunta regionale, la possibilità di esclusione dall'applicazione delle norme per alcuni immobili che presentano particolari caratteristiche.

Dispone, infine, la temporanea esclusione dall'assegnazione per gli alloggi che devono essere recuperati e l'inserimento nei programmi di vendita di cui all'articolo 45 per quelli non più funzionali.

Art. 28 (*Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*)

In armonia con quanto disposto dall'articolo 4 – comma 1- lett. d)- della legge regionale 11/2001, si prevede che le ATER siano l'ente gestore di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Per l'esercizio di tale funzione, le ATER stipulano apposita convenzione con gli enti proprietari degli alloggi ed, inoltre, sono tenute a presentare una relazione annuale alla Giunta regionale.

Art. 29 (*Requisiti soggettivi per l'assegnazione*)

Stabilisce gli elementi fondamentali per la determinazione dei requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari aspiranti all'assegnazione e prevede che la Giunta regionale debba emanare in merito apposita disciplina di dettaglio.

Tali elementi riguardano essenzialmente la cittadinanza italiana, e le relative forme di equiparazione, la residenza nel comune, l'assenza di precedenti agevolazioni pubbliche, la mancanza di proprietà immobiliari idonee, il possesso di un reddito del nucleo familiare, calcolato con modalità successivamente indicate dalla Giunta regionale, inferiore al limite vigente al momento di emanazione del bando di concorso.

Viene definito il concetto di nucleo familiare avente diritto all'assegnazione.

Art. 30 (*Procedure per l'assegnazione degli alloggi*)

Dispone che l'assegnazione degli alloggi debba avvenire mediante bando pubblico di concorso, indetto dai comuni di norma biennialmente, entro il 30 settembre, e indica i contenuti del bando stesso.

Consente che i comuni emanino, previa comunicazione alla Giunta regionale, bandi in deroga ai tempi stabiliti o con caratteristiche particolari.

Le graduatorie devono essere approvate entro sessanta giorni dalla scadenza del bando, ovvero entro novanta giorni qualora le domande siano più di 500, ed il relativo procedimento di formazione è stabilito con regolamento comunale.

Art. 31 (*Criteri per la formazione della graduatoria*)

Sono elencate, per linee generali, le condizioni di disagio soggettive ed oggettive che consentono di conseguire i punteggi per l'inclusione in graduatoria e che devono essere disciplinate in dettaglio con apposito provvedimento della Giunta regionale, quali, ad esempio: condizione economiche disagiate, presenza di portatori di handicap di anziani o di minori nel nucleo familiare, l'antigienicità dell'alloggio occupato, il sovraffollamento, lo sfratto, ecc.

E' previsto che i comuni individuino ulteriori condizioni aggiuntive, per un massimo di punti 7, da indicare nel regolamento di cui all'articolo 30.

Art. 32 (*Consegna dell'alloggio*)

E' prevista l'adozione di un regolamento da parte dei comuni per determinare le modalità e le procedure inerenti la scelta e la consegna dell'alloggio.

Il numero di alloggi disponibili per l'assegnazione è comunicato al comune dall'ATER.

E' stabilito che le assegnazioni debbano essere effettuate perseguendo i seguenti obiettivi:

- razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico;
- soddisfacimento delle esigenze del nucleo avente diritto;
- integrazione sociale tra nuclei familiari di diversa cittadinanza.

Per le finalità sopra indicate sono stabilite le grandezze massime degli alloggi rispetto alla composizione dei nuclei familiari ed è demandata al regolamento comunale l'indicazione, in percentuale, del limite massimo di alloggi da riservare alle varie etnie o categorie speciali, nell'ambito degli edifici.

E', infine, ugualmente demandata al regolamento comunale la disciplina delle eventuali assegnazioni temporanee degli alloggi disponibili per assenza di domanda.

Art. 33 (*Subentro, ampliamento e ospitalità temporanea*)

Sono indicate le modalità di subentro nell'assegnazione in caso di decesso del titolare, di abbandono dell'alloggio, di separazione o scioglimento del matrimonio.

Art. 34 (*Assegnazioni per emergenza abitativa*)

E' prevista l'adozione di apposito regolamento da parte del comune per la definizioni delle condizioni di emergenza abitativa, in presenza delle quali è possibile riservare alloggi di edilizia residenziale pubblica, entro il limite massimo di un terzo della disponibilità alloggiativa annua.

Sono elencate le principali condizioni che devono comunque essere incluse nel regolamento comunale, quali sfratti, ordinanze di sgombero, sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico, ecc.

Sono indicati, altresì, i casi in cui le riserve possono essere effettuate solo a titolo provvisorio e le relative modalità e procedure per la determinazione del canone di locazione e per la gestione degli alloggi.

Art. 35 (*Mobilità*)

La norma prevede la predisposizione da parte del comune, d'intesa con l'ATER, di un apposito regolamento finalizzato a stabilire le procedure per attuare la mobilità volontaria degli assegnatari, che si attua con programmi di norma biennali.

Sono indicate alcune delle eventuali condizioni di disagio che sono causa di mobilità, tra le quali il sottoutilizzo o il sovraffollamento dell'alloggio occupato, la distanza dal luogo di lavoro, ecc.

Nei casi di marcato sottoutilizzo il trasferimento può essere disposto d'ufficio dal comune, d'intesa con l'ATER.

Qualora gli edifici debbano essere ristrutturati, il trasferimento dei relativi assegnatari è disposto d'ufficio dall'ATER, dandone comunicazione al comune.

Art. 36 (*Partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi*)

E' stabilito che le ATER debbano favorire l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione degli immobili, accreditando loro risorse finanziarie e assistenza tecnica e amministrativa.

Le ATER devono, altresì, garantire l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla gestione degli alloggi, ed in particolare alle spese di investimento o a quelle correnti.

Art. 37 (*Alloggi in amministrazione condominiale*)

La norma disciplina le situazioni in cui gli assegnatari siano divenuti proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica o si trovino in locazione con patto di futura vendita ed abbiano costituito un'autogestione ai sensi delle norme del Codice civile sulla comunione e sul condominio.

E' previsto che le ATER non possano proseguire o iniziare l'attività di amministrazione degli stabili e che gli assegnatari siano tenuti a rimborsare solo le spese sostenute per l'esazione delle rate di riscatto.

Art. 38 (*Annullamento dell'assegnazione*)

Indica le situazioni in cui il comune è tenuto a disporre l'annullamento dell'assegnazione e stabilisce la relativa procedura.

Tali situazioni riguardano le assegnazioni avvenute in contrasto con la normativa vigente o sulla base di dichiarazioni mendaci.

Art. 39 (*Decadenza dall'assegnazione*)

Analogamente a quanto previsto per l'annullamento, elenca le condizioni che comportano la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione da parte del comune e stabilisce le relative modalità procedurali.

Tali condizioni riguardano l'abbandono dell'alloggio senza gravi motivi, l'aver adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali, l'essersi reso moroso per un periodo di tempo superiore a tre mesi, l'aver perso i requisiti prescritti, ecc.

Conseguenze della decadenza sono la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio.

E' prevista la realizzazione di abitazioni in locazione o in proprietà da destinare preventivamente ai soggetti dichiarati decaduti.

Art.40 (Morosità)

Definisce quali morosi gli assegnatari che si rendono inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi ed equipara agli stessi coloro che non corrispondono le quote relative ai servizi accessori in regime di autogestione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario.

Prevede la possibilità di sanare la morosità mediante un piano di recupero delle somme dovute.

Stabilisce che la morosità non è causa di decadenza quando è causata da stato di disoccupazione, grave malattia o indigenza.

Art. 41 (Accertamento periodico dei requisiti)

Stabilisce che l'ATER debba annualmente accertare che i locatari conservino i requisiti per beneficiare dell'assegnazione.

Prevede l'applicazione di un canone maggiorato per chi rifiuta di produrre la documentazione richiesta e dispone la decadenza dell'assegnazione, qualora il rifiuto si protragga per due anni consecutivi.

Art. 42 (Occupazioni illegali di alloggi)

Stabilisce che il comune debba perseguire colui che occupa senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica e descrive la procedura per disporre il relativo rilascio.

Art.43 (Canone di locazione)

Indica analiticamente le finalità alle quali è destinato il canone di locazione corrisposto dagli assegnatari.

Tali finalità sono:

- i costi di gestione del patrimonio sostenuti dalle ATER, compresi gli oneri fiscali;
- la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico che sono necessari a mantenere nel tempo la qualità del patrimonio;
- il cofinanziamento del Fondo regionale di cui all'articolo 4.

Gli elementi sui quali si fonda la determinazione del canone di locazione sono il valore dell'immobile ed il reddito del nucleo familiare, determinati secondo criteri e parametri stabiliti dalla Giunta regionale.

Art. 44 (*Applicazione del canone di locazione*)

Prevede l'emanazione di apposita disciplina, da parte della Giunta regionale, per determinare le modalità di applicazione del canone di locazione alle seguenti aree omogenee di utenza:

- area di protezione sociale, costituita dagli assegnatari indigenti, per i quali il canone deve essere commisurato esclusivamente al reddito del nucleo familiare;
- area amministrata, costituita dagli assegnatari con un reddito inferiore al limite per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica, per i quali il canone di locazione è determinato in base al valore dell'immobile e graduato sulla base della capacità economica dei nuclei familiari;
- area di decadenza, nella quale sono collocati gli assegnatari con redditi elevati, per i quali il canone viene calcolato apportando maggiorazioni a quello precedente.

Art. 45 (*Alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*)

Possono essere predisposti, da parte della Giunta regionale, programmi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non più funzionali per ubicazione, per particolare onerosità o per mancanza di domanda.

Sono stabilite le modalità e procedure per predisporre i programmi di vendita e per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli occupanti.

Qualora gli occupanti non esercitino tale diritto gli alloggi sono venduti mediante bandi di vendita ad asta pubblica.

La Giunta regionale stabilisce le modalità di utilizzo delle risorse derivanti dalle alienazioni.

TITOLO V- Alloggi di edilizia residenziale pubblica relativi alla crisi sismica iniziata il 26 settembre 1997

Art. 46 (*Ambito di applicazione e finalità*)

Stabilisce le finalità a cui sono destinati gli alloggi costruiti, acquistati o recuperati dal Comuni o dalle ATER ai sensi dell'articolo 7 della legge 61/98 e dell'articolo 3 lettera q) della legge 457/78, una volta cessata l'esigenza abitativa dei nuclei familiari sgomberati a seguito della crisi sismica del 26.9.1997 e seguenti.

In particolare tali alloggi possono essere destinati a promuovere politiche di reinsediamento abitativo nelle aree maggiormente colpite dal sisma, a realizzare interventi a favore di particolari

categorie sociali, a promuovere la locazione canone concordato o ad attivare processi di dismissione.

Art. 47 (*Linee guida e Programma speciale per l'utilizzo del patrimonio*)

Prevede l'approvazione da parte del Consiglio regionale delle linee guida per la predisposizione di un programma di utilizzo degli alloggi, ad eccezione dei prefabbricati in legno. Il Consiglio stabilisce altresì l'entità massima degli alloggi da utilizzare per:

- assegnazione mediante le graduatorie ordinarie di ERP;
- destinazione a favore di particolari categorie sociali;
- locazione a canone concordato;
- vendita.

La Giunta regionale approva il programma, sentita l'ATER competente e sulla base delle proposte dei Comuni. Tale programma definisce l'entità e l'ubicazione degli alloggi da destinare a ciascuna finalità e resta in vigore per tre anni.

I Comuni possono escludere dal programma alloggi di particolare pregio storico-artistico.

Art. 48 (*Disposizioni per l'assegnazione degli alloggi*)

Dispone la riserva di una quota non superiore al 50% degli alloggi da assegnare mediante le graduatorie ordinarie, al fine di destinarla ai nuclei familiari che risiedono da almeno tre anni nel comune in cui è ubicato l'alloggio, che vi risiedevano al momento degli eventi sismici ovvero nei quali siano presenti soggetti che in tale località hanno la sede di lavoro o scolastica. Effettuate tali riserve, gli alloggi sono assegnati tramite graduatoria.

Le riserve sono previste anche per gli alloggi da destinare a particolare categorie sociali e per quelli da locare a canone concordato. Per quest'ultimi, la Giunta regionale approva lo schema tipo, sulla base del quale i Comuni emanano i bandi.

Art. 49 (*Disposizioni generali per la vendita*)

Prevede modalità e procedure per la vendita della quota di alloggi destinata a tale finalità. La vendita è effettuata dagli enti proprietari mediante bandi, riferiti a blocchi di alloggi.

I soggetti interessati all'acquisto devono essere in possesso dei requisiti previsti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e del reddito previsto per la permanenza nella stessa. Coloro che sono stati assegnatari ai sensi dell'articolo 12- comma 1- lett. a) e b) della l.r. 30/98 e che occupano ancora l'alloggio posto in vendita hanno diritto di prelazione, purché risultino in possesso dei requisiti sopra descritti. Nei bandi sono previste altre priorità per l'acquisto, in particolare a favore dei

nuclei familiari assegnatari ai sensi dell'articolo 12 – comma 1- lettera a)- della l.r. 30/98 collocati provvisoriamente negli alloggi realizzati da imprese o cooperative e per gli altri assegnatari di edilizia residenziale pubblica.

La vendita avviene al prezzo di mercato ridotto del trenta per cento e gli alloggi non possono essere né venduti né locati per cinque anni dall'acquisto.

Art. 50 (*Ulteriori ipotesi di vendita*)

Qualora le modalità di cui all'articolo 49 abbiano esito infruttuoso, è prevista la vendita al miglior prezzo, ponendo a base d'asta il valore di mercato del bene, mediante procedure di evidenza pubblica. La vendita è rivolta a coloro che sono residenti o hanno l'attività lavorativa nel Comune ove è ubicato l'alloggio e non hanno altre proprietà.

Nel caso in cui vi sia ugualmente esito infruttuoso, la vendita può essere effettuata al miglior prezzo mediante procedura di evidenza pubblica a chiunque vi abbia interesse.

Art. 51 (*Assegnazione a titolo definitivo ai sensi dell'art. 12, comma 2, lett. a) della legge regionale 30/1998*)

Dispone la trasformazione in definitive, qualora non già intervenute, delle assegnazioni a favore dei nuclei familiari che al momento del sisma rientravano nella categoria prevista dall'articolo 12 – comma 2- lettera a) della l.r. 30/98, che hanno i requisiti previsti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica ed il reddito previsto per la permanenza nella stessa, e che, infine, occupano ancora gli alloggi assegnati, non essendo incorsi in alcuna causa di decadenza.

Identica procedura è prevista a favore dei nuclei familiari che occupano gli immobili realizzati da imprese o cooperative ed hanno gli stessi requisiti soggettivi dei precedenti, stabilendo che gli stessi possono beneficiare dell'assegnazione degli alloggi destinati alle graduatorie ordinarie ancora disponibili.

Art. 52 (*Disposizioni in ordine ai prefabbricati*)

Stabilisce che i prefabbricati in legno, qualora non si proceda al loro smantellamento, debbano far parte del patrimonio indisponibile dei Comuni, con l'obbligo di manutenzione ed il vincolo di destinazione a strutture permanenti per il ricovero della popolazione in caso di calamità naturali.

I Comuni possono disporre utilizzi provvisori di tali strutture per processi di sviluppo socio-economico delle aree interessate.

Art. 53 (*Disposizioni finanziarie*)

Stabilisce che i Comuni debbano versare nel fondo di cui all'art. 4 i proventi delle vendite degli alloggi di loro proprietà che hanno beneficiato di contributo pubblico nell'ambito dei programmi di cui all'art. 46. Tali proventi sono versati nel limite del contributo concesso e rivalutato.

TITOLO VI – Norme finali, transitorie e finanziarie

Art.54 (*Abrogazioni*)

Si richiamano le norme regionali che vengono abrogate per effetto della proposta di legge regionale. E' previsto l'obbligo di portare a compimento i procedimenti amministrativi pendenti alla data di entrata in vigore della legge.

Art. 55 (*Norme transitorie*)

Nell'articolo sono riportati gli adempimenti in capo ai Comuni in sede di prima applicazione della legge. Inoltre, sono stabiliti: il periodo di validità delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica vigenti o in corso di formazione, il termine di adozione del Piano triennale di cui all'articolo 2, la decorrenza dei canoni di locazione e il termine per la costituzione del primo Comitato permanente per l'edilizia residenziale di cui all'articolo 5.

Art. 56 (*Regolarizzazioni*)

Sono previste trasformazioni in definitive delle assegnazioni provvisorie effettuate ai sensi della precedente normativa in materia e regolarizzazioni delle occupazioni senza titolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge. In entrambi i casi sono previste le relative procedure attuative e le condizioni in cui devono trovarsi gli eventuali beneficiari.

Art. 57 (*Norme regolamentari*)

Vengono riepilogate le norme regolamentari che la Giunta regionale dovrà adottare dopo l'entrata in vigore della legge, con i relativi tempi di attuazione.

Art. 58 (*Norma finanziaria*)

Stabilisce che gli interventi previsti dalla legge vengano finanziati con le risorse allocate, a decorrere dal 2004, nell'UPB appositamente ridenominata "Fondo regionale per le politiche abitative", ad eccezione di alcuni oneri di natura corrente finanziati con l'UPB denominata "Studi e ricerche nel settore dell'edilizia residenziale" ed indica le future modalità di alimentazione del "Fondo".

	<i>degli alloggi)</i>	pag.	30
Art. 37	<i>(Alloggi in amministrazione condominiale)</i>	pag.	31
Art. 38	<i>(Annullamento dell'assegnazione)</i>	pag.	31
Art. 39	<i>(Decadenza dall'assegnazione)</i>	pag.	32
Art. 40	<i>(Morosità)</i>	pag.	33
Art. 41	<i>(Accertamento periodico dei requisiti)</i>	pag.	34
Art. 42	<i>(Occupazioni illegali di alloggi)</i>	pag.	34
Art. 43	<i>(Canone di locazione)</i>	pag.	35
Art. 44	<i>(Applicazione del canone di locazione)</i>	pag.	35
Art. 45	<i>(Alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)</i>	pag.	36

TITOLO V *Utilizzo alloggi di edilizia residenziale pubblica per soddisfare le esigenze di ricovero provvisorio della popolazione a seguito della crisi sismica iniziata il 26/09/1997*

Art. 46	<i>(Ambito di applicazione e finalità)</i>	pag.	37
Art. 47	<i>(Linee di guida e Programma speciale per l'utilizzo del patrimonio)</i>	pag.	37
Art. 48	<i>(Disposizioni per l'assegnazione degli alloggi)</i>	pag.	38
Art. 49	<i>(Disposizioni generali per la vendita)</i>	pag.	39
Art. 50	<i>(Ulteriori ipotesi di vendita)</i>	pag.	40
Art. 51	<i>(Assegnazione a titolo definitivo dell'articolo 12 comma 2 lettera a) della legge regionale 30/1998)</i>	pag.	41
Art. 52	<i>(Disposizioni in ordine ai prefabbricati)</i>	pag.	41
Art. 53	<i>(Disposizioni finanziarie)</i>	pag.	42

TITOLO VI *Norma finale*

Art. 54	<i>(Abrogazioni)</i>	pag.	42
Art. 55	<i>(Norme transitorie)</i>	pag.	42
Art. 56	<i>(Regolarizzazioni)</i>	pag.	43
Art. 57	<i>(Norme regolamentari)</i>	pag.	44
Art. 58	<i>(Norma finanziaria)</i>	pag.	44

Disegno di legge: "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica".

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.
(Finalità della legge)

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la Regione promuove politiche abitative tese ad assicurare il diritto all'abitazione ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali.

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

3. Le politiche abitative sono indirizzate:

a) ad incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

b) a favorire l'ampliamento dell'offerta di alloggi in locazione, a canone contenuto, in particolare nei comuni ove sono presenti fenomeni di mobilità per studio o lavoro;

c) a favorire l'acquisto della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, eventualmente da recuperare, anche mediante forme di "risparmio casa";

d) a consentire, d'intesa con i comuni interessati, l'acquisizione di aree a costi contenuti dove realizzare interventi organici di abitazioni, infrastrutture e servizi;

e) a sostenere finanziariamente le famiglie meno abbienti che abitano in locazione in alloggi di proprietà privata con canoni onerosi in relazione al reddito;

f) a risolvere, anche con interventi straordinari, gravi ed imprevedibili emergenze abitative presenti nei comuni od espresse da particolari categorie sociali;

g) ad attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella regione.

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

ché assicurano, nel caso di recupero, il raggiungimento dei necessari livelli di sicurezza statica ed antisismica di cui alla legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18. A tal fine la Giunta regionale promuove e coordina interventi volti a sperimentare nuove tipologie edilizie, materiali, tecniche d'intervento e forme di gestione.

5. Al conseguimento degli obiettivi della legge concorrono le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), i comuni, le cooperative di abitazioni, le imprese di costruzione, i privati singoli o associati, altri enti pubblici.

Art. 2.

(Programmazione regionale)

1. Gli indirizzi ed i criteri programmatici di carattere strategico finalizzati alla realizzazione delle politiche abitative previste nell'articolo 1 sono contenuti nel Piano triennale per l'edilizia residenziale, che si attua attraverso Programmi operativi annuali.

2. Con il Piano triennale viene quantificata la dotazione del Fondo unico di cui all'articolo 4 nel periodo di riferimento e con successive leggi annuali di bilancio vengono rese disponibili le risorse per dare attuazione alle varie categorie di intervento previste nel Piano.

3. Il Piano triennale, secondo gli indirizzi definiti dal DAP, in armonia con la programmazione regionale di settore e con il Piano urbanistico territoriale, tiene conto delle finalità di cui all'articolo 1 e dei fabbisogni primari, espressi anche da particolari categorie sociali. In particolare:

a) stabilisce gli obiettivi generali nel triennio e indica le azioni in cui si articola la politica abitativa regionale, in relazione alle disponibilità delle risorse finanziarie;

b) ripartisce i finanziamenti per le categorie di intervento ritenute prioritarie ed eventualmente per ambiti territoriali, in relazione anche alla disponibilità di aree edificabili, di edifici da recuperare e di programmi organici di intervento dei comuni;

c) tiene conto prioritariamente della necessità di recuperare, a fini abitativi, il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani per limitare ulteriori fenomeni di espansione delle città, promuovendo politiche integrate di riqualificazione urbana e del sistema delle infrastrutture, di miglioramento dei servizi e della accessibilità dei centri

storici;

d) indica i finanziamenti da destinare a specifiche categorie di utenti, tra i quali portatori di handicap, anziani, studenti universitari, cittadini extracomunitari;

e) fissa l'entità dei contributi che possono essere assegnati per ciascuna categoria d'intervento entro i limiti massimi stabiliti dagli articoli 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14;

f) indica i requisiti generali di ammissibilità al finanziamento delle proposte, con riferimento alla qualità dei progetti ed alla capacità degli operatori pubblici e privati di realizzare e gestire, ove richiesto, gli immobili;

g) riserva una quota di risorse per gli interventi a carattere sperimentale di cui all'articolo 17;

h) attiva un sistema di premialità rivolto alle amministrazioni locali che maggiormente si impegnano, con proprie risorse o con riduzione delle imposte locali sugli immobili, per raggiungere gli obiettivi fissati ai sensi della presente legge.

4. Con apposite norme regolamentari la Giunta regionale disciplina le procedure per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento. A tal fine sono considerati prioritari, insieme ad altri da individuare, i seguenti indicatori:

a) la durata delle diverse fasi in cui si articola il processo di attuazione del piano, 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 Piano triennale è proposto dalla Giunta regionale al Consiglio, previa concertazione e partenariato istituzionale e sociale ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13, ed è approvato dal Consiglio regionale.

6. Il Piano triennale può essere aggiornato con la procedura adottata per la sua approvazione.

Art. 3.

(Programmi operativi annuali)

1. Gli obiettivi generali del Piano triennale sono at-

tuati mediante Programmi operativi annuali (POA), approvati dalla Giunta regionale.

2. Il POA, inteso come Programma processo alla cui formazione concorre una pluralità di soggetti, consta di un documento preliminare contenente le linee guida, di una fase partecipativa sul documento preliminare, della raccolta di proposte mediante la convocazione del Comitato permanente per l'edilizia residenziale, di cui all'articolo 5, e di un documento definitivo, che, sulla base di criteri pre-determinati dal Piano triennale e delle proposte degli enti locali, seleziona definitivamente gli interventi da finanziare.

3. Con il documento preliminare la Giunta regionale, in relazione ai contenuti del Piano triennale ed alle risorse definite annualmente con legge di bilancio, fissa i tempi e le procedure per la raccolta delle proposte dei comuni, la localizzazione degli interventi degli operatori pubblici e privati e le modalità per la loro ammissione nel POA definitivo.

4. L'insieme delle proposte formulate dai comuni relative anche agli interventi di operatori privati è valutato ai fini del loro inserimento nel documento definitivo POA.

5. Il POA indica, per ciascuna categoria di intervento, l'operatore pubblico o privato scelto per la realizzazione, l'area o l'immobile su cui intervenire ed inoltre:

a) l'attestazione comunale della conformità dell'intervento alla normativa urbanistica per assicurarne la rapida cantierabilità;

b) la fonte di finanziamento;

c) il contributo regionale assegnato e le modalità di erogazione;

d) le procedure e le modalità di controllo dell'attuazione del piano e di rendicontazione delle spese sostenute, nel caso di interventi pubblici;

e) le prescrizioni tecniche ed i tempi per le realizzazioni degli interventi;

f) i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi e degli alloggi.

6. Il POA elenca gli interventi ammissibili al finanziamento che non trovano capienza nella disponibilità del Programma. Tali interventi possono essere finanziati nel caso in cui, nel corso dell'attuazione, si verificano rinunce o revoche.

7. In sede di approvazione del POA la Giunta regionale individua il responsabile tecnico della sua attuazione.



8. Il responsabile dell'attuazione assicura il costante monitoraggio dell'avanzamento degli interventi e relaziona ogni sei mesi alla Giunta regionale. Lo stesso propone alla Giunta regionale la revoca dei finanziamenti per quegli interventi che non rispettano le scadenze prefissate dal POA.

9. In deroga a quanto previsto dagli articoli 2 e 3, la Giunta regionale dà attuazione, con propri atti, ad interventi straordinari promossi a livello nazionale o comunitario che richiedono una programmazione delle risorse incompatibile, nei tempi, con le procedure ordinarie previste dalla presente legge.

Art. 4.

(Fondo regionale per le politiche abitative)

1. Per finanziare gli interventi previsti dalla programmazione regionale è istituito il Fondo regionale per le politiche abitative.

2. Nel Fondo sono contabilizzate:

a) le risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge;

b) le risorse statali attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative e per il sostegno alla locazione;

c) i rientri derivanti dall'applicazione dell'articolo 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dal Fondo di rotazione di cui all'articolo 16 della presente legge;

d) le risorse proprie regionali appositamente previste con legge finanziaria annuale;

e) le risorse derivanti dalle alienazioni ai sensi dell'articolo 53.

3. Il Fondo è utilizzato, con le modalità individuate nei successivi articoli, per investimenti nel settore abitativo, compreso il cofinanziamento di programmi comunitari o statali, mediante la concessione di contributi in conto capitale una tantum ovvero in annualità, costanti o variabili, per non più di quindici anni, commisurati al costo di costruzione, alla categoria di intervento ed alle caratteristiche soggettive del beneficiario finale del contributo stesso. Il Fondo può essere destinato anche alla copertura parziale degli interventi gravanti sui mutui contratti per le finalità di cui all'articolo 1.

4. Il Fondo è anche utilizzato come sostegno al reddito per favorire l'accesso all'abitazione privata in locazione da

parte di nuclei familiari meno abbienti, e può, a tal fine, essere integrato dai comuni con proprie risorse finanziarie.

5. Concorrono al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale le risorse economiche periodicamente stanziare allo scopo dalle fondazioni bancarie, ai sensi dell'articolo 1, lettera c-bis) del decreto legislativo 17 maggio 1999, n.153. L'impiego dei predetti fondi è disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi tra la Giunta regionale e le fondazioni stesse.

6. Concorrono alla programmazione regionale anche le risorse derivanti da:

a) i residui fondi disponibili presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

b) i canoni di locazione del patrimonio pubblico limitatamente alle risorse eccedenti di cui all'articolo 43, comma 1;

c) i canoni di locazione del patrimonio pubblico di cui all'articolo 47 comma 2 lettere a), b) e c) per la parte eccedente i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, i costi della manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito.

d) i rientri per le alienazioni di alloggi conseguenti a provvedimenti di razionalizzazione della gestione del patrimonio delle ATER attuato ai sensi degli artt. 45 e 47 - comma 2-lett d)..

Art. 5.

(Comitato permanente per l'edilizia residenziale)

1. E' istituito il Comitato permanente per l'edilizia residenziale, competente a formulare pareri e proposte per la programmazione regionale e per l'attività dell'Osservatorio sulla condizione abitativa.

2. Il Comitato permanente per l'edilizia residenziale è formato da rappresentanti regionali dell'Associazione nazionale comuni d'Italia, delle ATER, delle associazioni regionali delle imprese di costruzione, delle cooperative di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione, delle organizzazioni sindacali regionali maggiormente rappresentative a livello regionale.

3. Il Comitato permanente per edilizia residenziale è costituito e disciplinato con decreto del Presidente della Giunta regionale. Ad esso si applica la legge regionale 21 marzo 1995, n. 11 e sue successive modificazioni.

Art. 6.
(Fabbisogno abitativo)

1. L'Osservatorio della condizione abitativa, di cui all'articolo 16 della legge regionale 19 giugno 2002, n. 11, alla cui implementazione ed aggiornamento contribuiscono le ATER, gli enti locali, gli operatori privati, le organizzazioni sindacali, le associazioni di categoria, costituisce il supporto informativo per la rilevazione dei fabbisogni.

2. La Giunta regionale fissa, con norme regolamentari, i criteri per la valutazione periodica dei fabbisogni abitativi, anche avvalendosi della collaborazione dei comuni e delle ATER.

3. I comuni trasmettono alla Regione, secondo modalità e tempi dalla stessa stabiliti, con norme regolamentari adottate dalla Giunta regionale, i documenti di programmazione comunale che, suffragati dagli elementi emergenti dal contesto sociale ed economico del territorio, contengono:

a) gli indicatori del fabbisogno fisico nel breve e medio termine espresso anche dalle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi in locazione;

b) l'indicazione della disponibilità di aree o immobili sui quali è possibile localizzare ciascuna categoria di intervento al fine di dimostrare la fattibilità degli stessi;

c) la previsione del fabbisogno delle risorse necessarie per ciascuna categoria di intervento;

d) l'indicazione del livello di cofinanziamento comunale per ciascuna categoria di intervento.

4. Le ATER concorrono alla individuazione del fabbisogno mediante la trasmissione di informazioni sull'utenza che occupa gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sullo stato manutentivo della stessa, con le modalità stabilite dalle norme regolamentari di cui al comma 2.

5. Le informazioni rese disponibili dall'Osservatorio della condizione abitativa costituiscono la base informativa per l'adozione del POA.

TITOLO II
CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 7.

(Recupero del patrimonio edilizio esistente)

1. Sono incentivati gli interventi di recupero del patrimonio abitativo ricompresi in programmi organici di intervento nelle città, qualora siano finalizzati al reinserimento di nuclei familiari nei centri urbani, alla eliminazione del degrado edilizio e sociale, alla integrazione tra diverse categorie sociali.

2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 acquisiscono priorità quelli che prevedono il recupero di interi isolati nei centri storici, purché almeno il cinquanta per cento delle superfici recuperate abbia destinazione d'uso residenziale. Per isolato si intende uno o più edifici contigui circondati da strade e spazi liberi.

3. L'intervento di recupero assicura comunque la tutela degli aspetti architettonici, storici, ambientali, ove presenti, il conseguimento della sicurezza statica, la riduzione della vulnerabilità sismica, la rifunzionalizzazione ed il miglioramento della qualità degli spazi abitativi e si distingue in:

a) recupero primario, inteso come recupero delle parti comuni, delle strutture, degli elementi architettonici e delle finiture esterne, per il quale è previsto, nel caso di immobili di proprietà privata, un contributo commisurato al reddito del nucleo familiare del proprietario e comunque della misura massima del sessanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19 riferito al recupero primario;

b) recupero secondario che è realizzato all'interno delle unità immobiliari destinate alla residenza per il quale il contributo è commisurato al reddito del nucleo familiare del proprietario ed alla destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario, ovvero alla locazione o alla vendita per famiglie in possesso di idonei requisiti. Il contributo non può superare il trentacinque per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19, riferito al recupero secondario.

4. I contributi di cui al comma 3, lettera a) sono aumentati del dieci per cento nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 2.

5. Possono essere concessi, contributi per il recupero primario, anche per le unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, nella misura massima del venti per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19.

Art. 8.

(Incremento della proprietà dell'abitazione primaria)



1. Per favorire l'accesso alla proprietà della prima abitazione, sono concessi contributi ad operatori privati per recupero, acquisto e recupero o per la costruzione di abitazioni da destinare a residenza primaria.

2. Il contributo è determinato in percentuale al costo di cui all'articolo 19 e graduato, con norme regolamentari adottate della Giunta regionale, in base a fasce di reddito in cui risultano inclusi i nuclei familiari dei beneficiari. Lo stesso non può eccedere, a seconda della tipologia di intervento, le percentuali di seguito indicate:

a) quaranta per cento per interventi di recupero, acquisto e recupero;

b) trentacinque per cento per interventi di nuova costruzione.

3. I contributi possono essere concessi anche per il recupero o la costruzione di abitazioni a proprietà differita, dopo un periodo di locazione di almeno dieci anni. Al termine della locazione, purché siano rispettati i necessari requisiti soggettivi di cui all'articolo 22, comma 2, è consentita la cessione in proprietà ai locatari. Il canone di locazione ed il prezzo di cessione vengono stabiliti nella convenzione di cui all'articolo 25, comma 7, che regola i rapporti tra il comune e l'operatore attuatore dell'intervento.

4. Il contributo massimo di cui al comma 3 è graduato, con norme regolamentari adottate dalla Giunta regionale, in base a fasce di reddito in cui risultano inclusi i nuclei familiari dei beneficiari e non può eccedere, a seconda della tipologia di intervento, le percentuali di seguito indicate:

a) trentacinque per cento per interventi di recupero, acquisto e recupero;

b) trenta per cento per interventi di nuova costruzione.

5. I contributi di cui al comma 1 possono essere concessi a privati singoli, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 22, per l'acquisto ovvero l'acquisto e il recupero della abitazione da utilizzare come residenza primaria. Il contributo massimo non può eccedere la misura del trenta per cento del prezzo d'acquisto dell'alloggio.

6. Il contributo non può essere concesso per l'acquisto

di abitazioni di categoria catastale A1, A8, A9 ed è concesso prioritariamente per immobili ubicati nei centri storici.

Art. 9.

(Incremento delle abitazioni in locazione)

1. Il POA può destinare risorse all'incremento di alloggi pubblici da destinare alla locazione ai sensi del Titolo quarto della presente legge, per soddisfare il fabbisogno abitativo dei ceti meno abbienti mediante interventi di acquisto e recupero o nuova costruzione da parte delle ATER, anche per conto dei comuni.

2. Il patrimonio pubblico è assoggettato, per quanto riguarda i requisiti soggettivi e le modalità di accesso dei beneficiari, i criteri di gestione degli alloggi e l'entità dei canoni di locazione, alla disciplina del Titolo quarto.

3. Possono essere concessi contributi agli operatori di cui all'articolo 25 per interventi di recupero, acquisto e recupero o nuova costruzione di alloggi da destinare alla locazione permanente ovvero alla locazione a termine.

4. Il POA fissa la durata minima della locazione a termine, che comunque non può essere inferiore a dieci anni. Al termine della locazione gli alloggi possono essere venduti, con diritto di prelazione per i locatari, alle condizioni stabilite nella convenzione con il comune, di cui all'articolo 25, comma 7.

5. Il contributo per la locazione permanente non può superare il cinquanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19. Il contributo massimo per la locazione a termine è stabilito nel POA, in relazione alla durata della locazione stessa ed alla categoria di intervento.

Art. 10.

(Edilizia per categorie speciali)

1. Il POA stabilisce, sulla base degli indirizzi fissati nel Piano triennale, per ciascuna categoria di cittadini indicata nello stesso, gli operatori, i requisiti di accesso ai contributi, le condizioni di garanzia e di priorità e tutte le eventuali ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

2. Il POA può stabilire con opportune modalità procedurali, nei limiti delle risorse eventualmente destinate dal Piano triennale, finanziamenti speciali per sostenere cooperative edilizie che si trovano in grave difficoltà.

Art. 11.

(Interventi per anziani autosufficienti)

1. Al fine di soddisfare i bisogni di anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, possono essere previsti, nell'ambito delle risorse destinate a categorie speciali, contributi individuali, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, per l'adeguamento dell'abitazione ove risiedono e di cui sono proprietari, comproprietari o usufruttuari.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono destinati:

- a) all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- b) alla sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;
- c) all'installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;
- d) alla ristrutturazione interna dell'alloggio, al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare, ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi, di cui uno in grado di ospitare la famiglia che assiste stabilmente l'anziano.

3. Nel caso dei miglioramenti di cui al comma 2, lettere a), b), c) il contributo, nella misura massima del cinquanta per cento del costo dell'intervento opportunamente documentato, è concesso previa certificazione tecnica dell'adeguatezza dell'intervento e dei materiali utilizzati. Nel caso della ristrutturazione di cui al comma 2, lettera d), il contributo è commisurato al costo della ristrutturazione ed al numero di unità immobiliari derivanti dall'intervento e, comunque, non può essere superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione di cui all'articolo 19 riferito a ciascuna unità immobiliare. In tal caso il beneficiario anziano è tenuto a produrre anche la documentazione attestante la regolarità del rapporto di lavoro instaurato con la persona o la famiglia impegnati stabilmente nell'assistenza.

4. La Giunta regionale adotta norme regolamentari che disciplinano le prescrizioni tecniche per l'adeguamento degli alloggi abitati da anziani autosufficienti.

Art. 12.

(Interventi per gli studenti universitari)

1. Nei comuni ove sono presenti sedi di facoltà universitarie possono essere previsti interventi di recupero di unità immobiliari da destinare alla locazione a studenti universitari.

2. I contributi per il recupero vengono concessi ai proprietari che sottoscrivono convenzioni con il comune, impegnandosi a concedere in locazione l'alloggio a studenti universitari a canone concordato. Il contributo massimo non può eccedere i limiti massimi stabiliti per il recupero primario e secondario di cui all'articolo 7, comma 3.

3. La durata della locazione è condizionata al mantenimento dello status di studente universitario e non può eccedere i quattro anni, rinnovabili una sola volta.

4. I comuni favoriscono la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 anche attraverso la riduzione dell'ICI per la durata della locazione. Acquisiscono priorità gli interventi proposti in tali comuni.

Art. 13.

(Interventi edilizi e recupero urbano)

1. Per favorire l'integrazione tra politiche abitative e quelle di riqualificazione urbana, il POA, sulla base dei criteri stabiliti dal Piano triennale, destina risorse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale ricompresi in programmi urbani complessi di cui alla legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, con priorità per quelli che favoriscono il recupero edilizio ed il contestuale miglioramento della dotazione di servizi, mediante sinergie tra interventi pubblici e privati.

2. Gli interventi edilizi ricompresi in programmi urbani complessi, in base alle diverse categorie, sono disciplinati ai sensi degli articoli 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

3. Qualora per l'attuazione del programma urbano complesso cofinanziato dalla Regione sia necessario apportare modifiche allo strumento urbanistico generale, il comune approva le relative varianti nel rispetto delle vigenti normative o promuove la conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 14.

(Sostegno al reddito)

1. I conduttori di alloggi in locazione con contratto registrato possono beneficiare dei contributi pubblici per

concorrere al pagamento dei canoni che incidono in misura rilevante sul reddito familiare.

2. I contributi di cui al comma 1 provengono dal fondo nazionale per l'affitto di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da risorse proprie della Regione e dei comuni.

3. Il POA stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi inerenti alla condizione del nucleo familiare e al rapporto tra il canone di locazione ed il reddito, al fine di ottenere i contributi di cui al comma 1.

4. Le risorse complessive di cui al comma 2 sono ripartite dalla Giunta regionale tra i comuni secondo i fabbisogni espressi dai locatari e con criteri di premialità per comuni che concorrono al finanziamento.

5. Il comune provvede all'individuazione dei beneficiari, alla quantificazione dei contributi spettanti, alla loro erogazione secondo modalità stabilite dalla Giunta regionale con apposite norme regolamentari.

Art. 15.

(Gravi emergenze abitative)

1. Il Piano triennale di cui all'articolo 2 può prevedere l'accantonamento di risorse per fronteggiare gravi, eccezionali ed imprevedibili emergenze abitative manifestate dai comuni.

2. Il comune segnala alla Giunta regionale le situazioni critiche, le proposte per risolverle in via temporanea o definitiva, sentita l'ATER competente, ed i relativi costi con la quota di cofinanziamento a carico del comune stesso.

3. La Giunta regionale, in relazione alla disponibilità delle risorse, alla riconosciuta criticità ed alla condivisione delle soluzioni proposte, assegna con il POA al comune il contributo necessario per attuare le soluzioni proposte, salvo che non ricorrano condizioni di assoluta urgenza che impongano alla Giunta regionale di provvedere con immediatezza.

Art. 16.

(Fondo di rotazione per le aree)

1. Il Piano triennale può prevedere la costituzione di un fondo di rotazione a favore dei comuni per l'acquisto

delle aree da destinare alla realizzazione di interventi per la locazione da parte di operatori pubblici e privati.

2. La Giunta regionale adotta norme regolamentari per disciplinare i criteri e le modalità di accesso alle risorse del fondo di rotazione, l'entità massima del finanziamento nonché le procedure per la restituzione del capitale concesso a partire dall'anno successivo alla conclusione dei lavori previsti nell'intervento.

Art. 17.

(Iniziativa di sperimentazione)

1. I finanziamenti riservati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera g) sono destinati a promuovere la realizzazione di interventi innovativi, a carattere sperimentale nella gestione del patrimonio, nel ricorso alla finanza di progetto, nel processo edilizio, perseguendo l'obiettivo della sicurezza, della qualità edilizia, tipologica e ambientale, della eco - compatibilità e del risparmio energetico.

2. Tra gli interventi di cui al comma 1 possono essere ricompresi anche progetti di autocostruzione per sperimentare nuove soluzioni organizzative nella realizzazione dei lavori e nell'integrazione sociale.

3. Gli interventi realizzati ai sensi della l.r. 18/2002 sono ricompresi nelle finalità di cui al presente articolo.

Art. 18.

(Qualità del processo edilizio)

1. La Regione promuove la qualità degli interventi edilizi assistiti dal contributo pubblico, con particolare riguardo alle fasi di programmazione, progettazione, esecuzione e gestione, in conformità alla normativa tecnica di riferimento.

2. La Giunta regionale, acquisito il parere favorevole del Comitato permanente per l'edilizia residenziale, adotta le linee - guida per definire e valutare la qualità del prodotto e del processo edilizio.

3. Le linee - guida comportano l'individuazione delle esigenze da soddisfare, la definizione dei requisiti tecnici e dei livelli di prestazione da raggiungere, le modalità di verifica dei risultati conseguiti e le forme di certificazione della qualità del patrimonio edilizio.

Art. 19.
(Costi massimi di costruzione)

1. La Giunta regionale stabilisce, con norme regolamentare, coerentemente con le determinazioni assunte in merito all'Elenco prezzi delle opere pubbliche, di cui alla legge regionale 20 maggio 1986, n. 19, i costi massimi ammissibili al contributo per interventi di recupero e nuova costruzione, con riferimento alle tipologie edilizie ricorrenti ed al livello qualitativo che si intende perseguire.

2. I costi di cui al comma 1 sono revisionati in relazione all'aggiornamento dell'Elenco regionale dei prezzi ed eventualmente sulla base della variazione degli indicatori del costo di costruzione di edifici con destinazione residenziale, determinati dalla Giunta regionale.

TITOLO III
BENEFICIARI DEGLI INTERVENTI

Art. 20.
(Requisiti generali dei beneficiari)

1. Per beneficiare dei contributi previsti nella presente legge occorre possedere i requisiti elencati negli articoli 21, 22 e 23, rispettivamente per il recupero, l'accesso alla proprietà dell'abitazione, ed alla locazione, nonché essere in una delle seguenti condizioni:

a) cittadini italiani o dei paesi che aderiscono alla Unione europea che risiedono o che prestano attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno;

b) cittadini dei paesi extracomunitari che siano in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della regione da almeno due anni;

c) cittadini italiani che siano residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

2. Il POA può stabilire ulteriori requisiti per coloro che beneficiano dei contributi della presente legge, in relazione a specifiche categorie di intervento.

Art. 21.
(Accesso ai contributi per gli interventi di recupero)

1. Beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 7, comma 3, lettera a) e comma 4, sono i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio o l'isolato e che, riuniti in condominio, in consorzio o in cooperativa, realizzano gli interventi.

2. Qualora il condominio, il consorzio o la cooperativa non siano costituiti, l'intervento può essere attuato da un unico soggetto, delegato alla realizzazione di tutte le opere necessarie, mediante procura resa dalle parti dinanzi a notaio, o pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

3. Possono beneficiare dei contributi, oltre ai soggetti di cui comma 1 ivi compresi i nudi proprietari; i titolari dei diritti di usufrutto, uso e abitazione.

4. Qualora l'intervento sia realizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto di proprietà sull'immobile, è necessario il previo assenso del medesimo.

5. Per i beneficiari dei contributi, oltre a quanto disposto dall'articolo 20, sono stabiliti con norme regolamentari adottate dalla Giunta regionale ulteriori requisiti differenziati a seconda delle tipologie di intervento di cui all'articolo 7, comma 3 lettere a) e b).

6. Beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 7, comma 3, lettera b) sono i proprietari delle singole unità immobiliari che possono realizzare gli interventi singolarmente o riuniti nelle forme di cui al comma 1. L'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.

Art. 22.

(Accesso alla proprietà della abitazione primaria)

1. Per beneficiare dei contributi destinati, ai sensi dell'articolo 8, all'accesso della proprietà dell'abitazione primaria, occorre:

a) non essere titolari della proprietà, dell'uso, dell'usufrutto o di altro diritto di godimento su di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel comune di residenza o in quello in cui il richiedente svolge la propria attività, o in quello sede dell'intervento;

b) non aver fruito di altro contributo pubblico per l'acquisto dell'abitazione. Dal possesso di tale requisito sono esclusi i richiedenti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare;

c) avere un reddito del nucleo familiare calcolato con modalità stabilite dalla Giunta regionale che tengano

conto del numero dei componenti e del tipo di reddito percepito, non superiore al limite massimo fissato dalla Giunta regionale stessa.

2. Le risorse per l'accesso alla proprietà dell'abitazione possono essere destinate a cittadini che si trovano in condizioni tali da costituire, per la Regione, motivo di priorità dell'intervento per:

a) la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi o lo spostamento dei medesimi;

b) la delocalizzazione di abitazioni costruite in conformità a strumenti urbanistici vigenti in aree a rischio idrogeologico, ovvero ricomprese in aree di forte degrado urbanistico ed oggetto di programmi urbani complessi di cui alla l.r. 13/1997 che ne impongono la demolizione e ricostruzione in altri siti;

c) l'acquisto ed il recupero, in centri storici, di abitazioni ove trasferire la residenza, con particolare riferimento ai nuclei familiari di nuova formazione.

Art. 23.

(Accesso alla locazione permanente ed a termine)

1. I conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente ed a termine devono possedere, oltre ai requisiti generali di cui all'articolo 20, un reddito del nucleo familiare calcolato con le modalità di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c) non superiore ai limiti massimi fissati della Giunta regionale.

Art. 24.

(Accesso ai contributi per categorie speciali)

1. Al fine di ottenere i contributi previsti per le categorie speciali, oltre al possesso dei requisiti generali di cui all'articolo 20, è necessario trovarsi in una delle seguenti condizioni:

a) se anziani, appartenere ad un nucleo familiare composto da non più di due persone, delle quali almeno una con più di sessantacinque anni di età;

b) se portatori di handicap, avere una diminuzione della capacità lavorativa superiore a due terzi.

2. Nel caso di interventi a favore di studenti universitari, gli stessi devono essere di età inferiore a ventisei anni, iscritti ad un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'alloggio e residenti in altro comune appartenente

a provincia diversa da quella del comune sede dell'intervento.

Art. 25.
(Operatori)

1. Gli interventi previsti negli strumenti di programmazione regionale sono realizzati da operatori pubblici o privati, nonché da singoli cittadini a seconda della categoria d'intervento.

2. Per operatori pubblici si intendono le ATER, i comuni e gli altri enti pubblici non economici con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di loro proprietà. Le ATER possono svolgere il ruolo di operatori per conto dei comuni e degli altri enti pubblici, previa convenzione ai sensi della l.r. 11/2002.

3. Per operatori privati si intendono gli enti morali, le imprese di costruzione o loro consorzi ed associazioni, le cooperative di abitazione o loro consorzi, i cittadini singoli o riuniti in forma associata con le modalità di cui all'articolo 21, comma 2.

4. Gli interventi di cui agli articoli 7 e 9, limitatamente alla locazione permanente, sono realizzati dalle ATER e dai comuni. Gli stessi interventi possono essere realizzati, previa stipula di una convenzione con il comune competente, da enti morali, proprietari degli immobili da recuperare, da cooperative di abitazione e da imprese di costruzione o loro consorzi e associazioni.

5. Gli interventi di cui agli articoli 7, 8 e 9, limitatamente alla locazione a termine o alla proprietà, sono realizzati da cooperative di abitazione e da imprese di costruzione o loro consorzi associazioni, previa stipula di una convenzione della durata minima di dieci anni con il comune competente.

6. Gli interventi di recupero di isolati o di edifici composti da più alloggi di proprietà privata, da cedere, in tutto o in parte, in proprietà o da destinare alla locazione a termine, sono realizzati dai proprietari riuniti in cooperativa, consorzio o condominio, previa stipula di una convenzione della durata minima di dieci anni con il comune.

7. La convenzione di cui ai commi 4, 5 e 6 è redatta sulla base dello schema tipo approvato dalla Giunta regionale e contiene:

a) le modalità di determinazione del canone di locazione, che comunque non può essere di entità superiore a quello fissato dalla normativa vigente, sia per la locazio-

ne permanente che a termine. Il canone di locazione va commisurato al quadro finanziario dell'intervento, all'entità dei contributi previsti ed ai costi di gestione;

b) la casistica delle violazioni della convenzione, gli effetti che queste producono e le eventuali sanzioni;

c) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, prima della scadenza della convenzione, sempre che l'acquirente si impegni a rispettare tutti i vincoli assunti per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza della convenzione stessa. I vincoli assunti dall'acquirente sono trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari;

d) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione a termine.

Art. 26.

(Selezione degli operatori)

1. La Giunta regionale attiva un sistema di accreditamento degli operatori privati che possono beneficiare dei contributi pubblici al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi.

2. Con le procedure per l'accredito degli operatori privati vengono acquisiti gli elementi utili per accertare le capacità professionali, gestionali, di ordine economico finanziario nonché i livelli di efficienza ed efficacia nell'attività svolta, con l'eventuale riferimento anche alle realizzazioni effettuate con contributi pubblici.

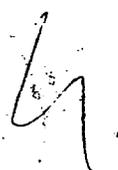
3. La sospensione o la revoca dell'accredito, vengono disposte a seguito della verifica annuale nel caso in cui si riscontrino difformità o mutamenti nelle condizioni e nei requisiti che precedentemente hanno consentito l'accredito. Nell'ipotesi in cui si verificano le condizioni di sospensione o di revoca dell'accredito la Giunta regionale provvede alla sospensione, revoca o decadenza dei contributi eventualmente concessi.

4. Il costo dell'accredito e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore. La Giunta regionale può concedere contributi per favorire il processo di certificazione, previa adozione di norme regolamentari per la definizione dei criteri e delle modalità di individuazione dei beneficiari e di concessione dei contributi.

5. La Giunta regionale definisce, con apposite norme regolamentari, i requisiti per l'accredito degli operatori ed i criteri per l'eventuale individuazione dei sog-

getti preposti alle procedure di accreditamento ed alla tenuta degli elenchi nonché le procedure di controllo.

6. Il comune provvede, con le modalità fissate dalla Giunta regionale, a trasmettere la documentazione richiesta per la rendicontazione fisica e finanziaria degli interventi attuativi del POA secondo scadenze fissate dalla stessa Giunta regionale.



TITOLO IV GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 27. *(Ambito di applicazione)*

1. Le norme del presente titolo disciplinano l'assegnazione, l'alienazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle relative pertinenze, siti nel territorio regionale, che presentano i seguenti requisiti:

a) essere di proprietà delle ATER, dei comuni o di altri enti pubblici;

b) essere stati recuperati, acquistati o realizzati, in tutto o in parte dall'ATER, dai comuni o da altri enti pubblici con contributi pubblici;

c) essere destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'articolo 43.

2. Sono esclusi dall'applicazione del presente titolo gli alloggi acquistati, costruiti o recuperati dagli operatori privati di cui all'articolo 25, comma 3, anche destinati alla locazione permanente o a termine. Sono, altresì, esclusi gli alloggi di servizio e quelli di proprietà degli enti pubblici previdenziali.

3. Possono essere esclusi, con provvedimento del comune, sentita l'ATER territorialmente competente, quegli alloggi, che per le modalità di acquisizione, per particolare carattere di pregio storico – artistico o per la destinazione funzionale, non siano utilizzabili per le finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Il comune, avvalendosi dell'ATER, individua, in sostituzione, un equivalente patrimonio abitativo, da reperire anche attraverso la locazione. Il patrimonio escluso può essere destinato, previa autorizzazione della Giunta regionale, anche ad un uso non residenziale ed è assoggettato ad un canone di mercato.

4. La Giunta regionale disciplina con norme regola-

mentari le modalità applicative delle esclusioni di cui al comma 3.

5. Gli alloggi non più funzionali per ubicazione, per mancanza di domanda o per particolare onerosità dei costi di gestione possono essere inseriti nei programmi di vendita di cui all'articolo 45.

Art. 28.

(Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) della l.r. 11/2002 le ATER gestiscono tutto il patrimonio di cui all'articolo 27, comma 1.

2. Per la finalità di cui al comma 1 le ATER stipulano con gli enti proprietari apposite convenzioni, con le quali sono disciplinati i compiti di amministrazione e di manutenzione degli alloggi, di contabilizzazione e di riscossione dei canoni di locazione.

3. Le ATER presentano annualmente alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione dei programmi costruttivi e sulla gestione del patrimonio.

Art. 29.

(Requisiti soggettivi per l'assegnazione)

1. I requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari per conseguire l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato membro della Unione europea e residenza o attività lavorativa, nel comune o nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso, da almeno un anno;

b) cittadinanza di altro Stato, possesso di regolare permesso di soggiorno da almeno tre anni e residenza o attività lavorativa, nel comune o nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso, da almeno tre anni;

c) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributo pubblico in proprietà immediata o futura o assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato, dalla Regione o da enti pubblici;

d) non titolarità del diritto di proprietà, usufrutto uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

e) reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato con modalità fissate dalla Giunta regionale tenendo conto del tipo di reddito e della composizione del nucleo familiare, inferiore al limite vigente al momento di emanazione del bando di concorso di cui all'articolo 30.

2. La Giunta regionale specifica, con norme regolamentari, i requisiti di cui al comma 1, ivi compreso il limite di reddito, di cui alla lettera e), adottando criteri per la salvaguardia delle famiglie numerose, monoreddito o di soli pensionati. Tale limite viene aggiornato biennialmente, entro il 31 dicembre, con determinazione del Dirigente del competente Servizio regionale, sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

3. Nel provvedimento di cui al comma 2 la Giunta regionale stabilisce il limite di reddito per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica. Tale limite viene aggiornato con le modalità di cui allo stesso comma 2.

4. Per nucleo familiare avente diritto si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati, con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare, purché conviventi, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado. Ad eccezione del convivente more uxorio, le persone non legate da vincoli di parentela o affinità, ancorché conviventi, sono incluse nel nucleo avente diritto solo qualora la convivenza sia stabile, finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e instaurata da almeno due anni alla data del bando di concorso. I minori in affidamento all'interno dei nuclei aventi diritto sono equiparati a quelli adottivi e naturali.

Art. 30.

(Procedure per l'assegnazione degli alloggi)

1. Il comune assegna gli alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante bando pubblico di concorso, indetto, di norma, biennialmente, entro il 30 settembre.

2. Il bando di concorso indica l'ambito territoriale, i requisiti prescritti dall'articolo 29, comma 1 il termine per la presentazione della domanda e le modalità di compilazione della stessa, le procedure per la formazione della graduatoria, i criteri per la determinazione del canone di locazione.

3. La Giunta regionale approva il modello tipo di bando ed il modulo tipo di domanda.

4. I comuni possono, dandone comunicazione alla

Giunta regionale:

a) emanare bandi annuali, qualora in occasione del bando precedente abbiano rilevato un'elevata domanda;

b) rinviare l'emanazione del bando biennale, qualora in occasione del bando precedente non abbiano ricevuto domande e non abbiano alloggi da assegnare;

c) predisporre, d'intesa con altri comuni, bandi sovracomunali, destinati all'assegnazione di alloggi a favore dei nuclei familiari residenti nell'ambito territoriale individuato;

d) emanare bandi di concorso speciali, in dipendenza di gravi emergenze abitative o per tutelare le esigenze di categorie particolari, ovvero per assegnare alloggi realizzati con specifiche finalità, indicando gli eventuali requisiti integrativi e le forme di pubblicità aggiuntive.

5. Il comune disciplina con proprie norme regolamentari il procedimento di formazione della graduatoria, mediante l'istituzione di apposite commissioni, e le relative modalità di pubblicizzazione, senza onere aggiuntivi per la Regione.

6. Le graduatorie devono essere approvate dai comuni entro il termine di sessanta giorni dalla scadenza dei bandi. Tale termine è prorogato di ulteriori trenta giorni qualora le domande pervenute siano in numero superiore a cinquecento.

Art. 31.

(Criteri per la formazione della graduatoria)

1. La Giunta regionale individua con norme regolamentari le condizioni soggettive ed oggettive di disagio, nonché i relativi punteggi, sulla base dei quali il comune colloca in graduatoria le domande inoltrate dai nuclei familiari aventi titolo tenendo conto dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare, valutato con le modalità di cui all'articolo 29, comma 1, lettera e), non superiore all'ottanta, al sessanta, al quaranta o al venti per cento del limite massimo vigente per l'accesso. Ai fini della presente lettera il canone di locazione corrisposto dall'aspirante assegnatario, purché risultante da contratto pluriennale registrato, viene detratto dal reddito del nucleo familiare prima dell'applicazione delle modalità di calcolo di cui all'articolo 29, comma 1, lettera e): - punti da 1 a 4;

b) nuclei familiari composti da cinque o più persone, ovvero presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni, di anziani superiori ai sessantacinque anni

o di portatori di handicap, con percentuale d'invalidità non inferiore al settantacinque per cento: - punti da 1 a 4;

c) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani superiori ai sessantacinque anni, da un solo genitore con uno o più minori a carico: - punti da 1 a 5;

d) nucleo familiare di recente o prossima costituzione: - punti da 1 a 3;

e) nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione sia considerato scadente o comunque privo dei servizi essenziali: - punti da 1 a 3;

f) nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento: - punti da 1 a 3;

g) nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di ordinanza di sgombero, di provvedimento esecutivo di sfratto, pronunciato su contratto pluriennale, che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione, ovvero di provvedimento di rilascio per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro o provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria: - punti da 1 a 5.

2. Il comune, con le norme regolamentari di cui all'articolo 30, comma 5, individua eventuali condizioni di disagio aggiuntive e determina i relativi punteggi da attribuire, complessivamente fino ad un massimo di punti sette.

Art. 32.

(Consegna dell'alloggio)

1. Il comune disciplina con proprie norme regolamentari le modalità e le procedure per la scelta dell'alloggio da parte del nucleo familiare assegnatario, la relativa consegna, l'eventuale rinuncia e i termini per l'occupazione.

2. L'ATER comunica al comune il numero di alloggi disponibili per l'assegnazione. La comunicazione contiene i dati relativi alle caratteristiche tipologiche degli alloggi ed al loro stato di conservazione e manutenzione ed è effettuata:

a) per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero, quattro mesi prima della data presunta di ultimazione dei lavori e almeno dieci giorni prima di quella dell'effettiva disponibilità;

b) per gli alloggi che si rendono disponibili per la



riassegnazione, almeno dieci giorni prima dell'effettiva disponibilità.

3. Nell'individuazione dell'alloggio da assegnare il comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze del nucleo avente diritto, con riferimento alla sua composizione e preferenza.

4. Il comune persegue l'obiettivo di assicurare la massima integrazione sociale tra nuclei familiari di cittadinanza diversa o appartenenti a categorie speciali. A tal fine le norme regolamentari di cui al comma 1 possono stabilire il limite massimo in percentuale di alloggi da destinare alle categorie speciali, ai nuclei familiari aventi cittadinanza italiana o di Stato membro della Unione europea, ovvero ai nuclei familiari aventi cittadinanza di Stato non appartenente alla Unione europea. I limiti percentuali sono fissati tenendo conto del numero degli aspiranti assegnatari collocati utilmente in graduatoria, prevedendo comunque, per ciascuna di esse, una percentuale non inferiore in ogni caso al dieci per cento.

5. Non possono comunque essere assegnati alloggi con un numero di vani convenzionali superiore di due rispetto ai componenti il nucleo familiare assegnatario.

6. Il numero di vani convenzionali è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare.

7. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto al comma 5, fino ad un massimo di quattro vani in più rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentano l'utilizzo del patrimonio pubblico a disposizione del comune.

8. Le assegnazioni effettuate ai sensi del comma 7 sono temporanee ed hanno validità sino al momento in cui è possibile effettuare il cambio dell'alloggio. A tal fine gli assegnatari sono inseriti d'ufficio dal comune nei programmi di mobilità di cui all'articolo 35.

9. Il comune con le norme regolamentari di cui al comma 1 disciplina modalità per l'eventuale assegnazione temporanea, a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili per assenza di domanda ai bandi di concorso o per rinuncia da parte degli aventi titolo collocati in graduatoria.

10. Le assegnazioni di cui al comma 9 hanno validità sino all'approvazione di una nuova graduatoria e non possono comunque eccedere la durata di anni quattro.

Art. 33.

(Subentro, ampliamento e ospitalità temporanea)

1. I componenti del nucleo avente diritto, purché conviventi, subentrano automaticamente nella titolarità dell'assegnazione in caso di decesso dell'assegnatario, ovvero di abbandono dell'alloggio. Hanno diritto al subentro, in particolare, i componenti del nucleo familiare come individuato all'articolo 29, comma 4, nonché coloro che sono venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di sopravvenienza di figli, di matrimonio o di convivenza anagrafica da almeno due anni, di accoglienza nell'abitazione di ascendenti o di affini in linea ascendente, ovvero per affidamento stabilito con provvedimento giudiziario.

2. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

3. L'ospitalità temporanea di persone diverse da quelle indicate al comma 1 è ammessa, per un periodo non superiore a due anni, prorogabile su istanza dell'assegnatario e previa autorizzazione dell'ATER, qualora sussistano esigenze di mutua solidarietà ed assistenza. Tale ospitalità non comporta ampliamento del nucleo avente diritto né costituisce titolo al subentro nell'assegnazione.

4. L'ospitalità di cui al comma 3, per produrre gli effetti di ampliamento del nucleo familiare per fini di assistenza, deve essere preventivamente autorizzata dall'ATER.

5. I provvedimenti di subentro sono disposti dal comune competente.

Art. 34.

(Assegnazioni per emergenza abitativa)

1. I comuni possono fornire una soluzione abitativa a nuclei familiari che versano in condizioni di grave emergenza assegnando loro alloggi di edilizia residenziale pubblica, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 30.

2. Le assegnazioni di cui al comma 1 non possono superare un terzo della disponibilità alloggiativa annuale di ciascun comune, comunicata dall'ATER ai sensi dell'articolo 32, comma 2.

3. Le condizioni di emergenza sono individuate dal comune con proprie norme regolamentari. Tra queste devono comunque essere inclusi:

a) provvedimenti esecutivi di sfratto, non intimati per inadempienza contrattuale;

b) ordinanze di sgombero, emesse in data non anteriore a tre mesi;

c) sistemazione di profughi o di emigrati che intendono rientrare nel comune trasferendovi la residenza;

d) trasferimento per motivi di ordine pubblico di appartenenti alle Forze dell'ordine, alle Forze armate e al corpo degli agenti di custodia;

e) sistemazione di soggetti fruitori di intervento socio-terapeutico gestito dai Servizi sociali del comune o dell'ASL;

f) sistemazione di locatari o proprietari di alloggi ricompresi in programmi urbani complessi che beneficiano di contributo pubblico e che richiedono il rilascio dell'abitazione per interventi di recupero o demolizione e ricostruzione.

4. In dipendenza di gravi condizioni di emergenza abitativa causate da calamità naturali, i comuni possono richiedere l'autorizzazione regionale ad assegnare alloggi di edilizia residenziale pubblica in deroga al limite stabilito al comma 2.

5. Nel caso in cui i beneficiari non siano in possesso dei requisiti di cui all'articolo 29, le assegnazioni di cui al presente articolo sono effettuate a titolo provvisorio, per la durata dello stato di bisogno, e, comunque, per un periodo di tempo non superiore a due anni. Il canone di locazione è calcolato sulla base di quanto disposto dall'articolo 44, comma 1, lettera c).

6. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera f) sono provvisorie, per un periodo di tempo non superiore a quattro anni. Il canone di locazione è calcolato, sulla base della normativa regionale che disciplina la materia, con riferimento a quanto disposto dall'articolo 2, comma 3 della l. 431/1998.

7. Le assegnazioni di cui al comma 3, lettera e) permangono per la durata dello stato di bisogno. Le modalità di utilizzo e di manutenzione degli alloggi, nonché di pagamento del canone di locazione, che deve essere corrisposto all'ATER dal comune, sono disciplinate nella convenzione all'uopo stipulata tra gli stessi.

Art. 35.
(Mobilità)

1. Il comune predisporre, d'intesa con l'ATER, apposite norme regolamentari al fine di disciplinare le modalità e le procedure per attuare la mobilità volontaria degli assegnatari negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in presenza di eventuali situazioni di disagio, in particolare:

a) inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita o di salute, con particolare riferimento alla presenza nel nucleo familiare di componenti portatori di handicap e di anziani;

b) condizioni di marcato sottoutilizzo dell'alloggio occupato;

c) distanza dal luogo di lavoro, cura e assistenza.

2. Nel caso di palese sottoutilizzo, il comune può disporre d'ufficio, d'intesa con l'ATER, il trasferimento dell'assegnatario in un alloggio situato nello stesso edificio o in edifici limitrofi a quello occupato ovvero in un alloggio da lui indicato e non occupato, situato in un quartiere da lui indicato. In caso di rifiuto al trasferimento l'ATER applica un canone di locazione corrispondente a quello per l'area di decadenza, come definito all'articolo 44, comma 1, lettera c).

3. Le norme regolamentari di cui al comma 1 prevedono modalità e criteri per l'adozione di eventuali programmi comunali, di mobilità, di norma biennali, con i quali sono individuati gli assegnatari interessati e gli alloggi da utilizzare.

4. L'ATER dispone d'ufficio, dandone comunicazione al comune, la mobilità finalizzata al trasferimento temporaneo di assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica sottoposti a ristrutturazione. In tali casi è garantita all'assegnatario la possibilità di rientrare nell'alloggio ristrutturato alla fine dei lavori. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle per il rientro in quello originario sono a carico dell'ATER.

Art. 36.
*(Partecipazione degli assegnatari
alla gestione degli alloggi)*

1. Le ATER favoriscono l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione degli immobili, fornendo agli organi della autogestione le relative risorse finanziarie nonché l'assistenza tecnica, amministrativa o legale neces-

saria per la loro costituzione e funzionamento e garantendo le quote degli assegnatari morosi.

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati il contratto di locazione deve prevedere l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari.

3. In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ATER può, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, deliberare di soprassedere all'attivazione dell'autogestione, ovvero di sospenderne la prosecuzione per i tempi strettamente necessari per far cessare le cause ostative assunte a base del deliberato.

4. Le ATER garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla gestione, ed in particolare alle spese di investimento o a quelle correnti. Il diritto all'informazione sulle spese d'investimento e su quelle correnti è garantito anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

Art. 37.

(Alloggi in amministrazione condominiale)

1. E' fatto divieto all'ATER di proseguire o iniziare l'attività di amministrazione negli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprietà. Dal momento della costituzione del condominio gli assegnatari in proprietà sono tenuti esclusivamente a rimborsare all'ATER le spese sostenute per il servizio di rendicontazione ed esazione delle rate di riscatto.

2. Il comma 1 si applica anche agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita che costituiscono un'autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sulla comunione e sul condominio.

3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ATER, per le deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi comprese quelle per il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministratore.

Art. 38.

(Annullamento dell'assegnazione)

1. L'annullamento del provvedimento di assegnazione viene disposto dal comune, in contraddittorio con

l'interessato, nei seguenti casi:

a) per contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione stessa;

b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false.

2. Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, non è soggetto a graduazioni o proroghe e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio.

Art. 39.

(Decadenza dall'assegnazione)

1. La decadenza dall'assegnazione è disposta dal comune, anche su richiesta dell'ATER, nei casi in cui l'assegnatario:

a) abbia abbandonato l'alloggio, senza gravi motivi, per un periodo di tempo superiore a tre mesi, ovvero abbia sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio o ne abbia mutato la destinazione d'uso;

b) abbia adibito l'alloggio a scopi illeciti o immorali;

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

d) si sia reso moroso per un periodo di tempo superiore a tre mesi, salvo quanto disposto all'articolo 40;

e) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c), d);

f) fruisca di un reddito superiore a quello stabilito all'articolo 29, comma 3 per due anni consecutivi, ovvero per quattro anni consecutivi, qualora nel nucleo familiare siano presenti figli conviventi portatori di reddito;

g) non abbia prodotto per due anni consecutivi la documentazione richiesta per l'accertamento del reddito del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;

h) abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto senza il prescritto titolo abitativo. E' fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto

dal comune.

2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento della sussistenza delle condizioni di cui al comma 1.

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

4. Il comune può concedere una dilazione non eccedente sei mesi per il rilascio dell'alloggio, in presenza di documentate condizioni di disagio familiare.

5. Il mancato rilascio dell'alloggio alla data stabilita nella dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c) e di una somma, a titolo di sanzione pecuniaria amministrativa, al comune, stabilita dalle stesse norme regolamentari di cui all'articolo 32, comma 1.

6. Il comune può promuovere, d'intesa con l'ATER, appositi programmi per la realizzazione di abitazioni in locazione o in proprietà, da destinare prioritariamente ai soggetti dichiarati decaduti ai sensi del comma 1, lettere e), f), g), h).

Art. 40.
(Morosità)

1. Sono considerati morosi gli assegnatari che si rendono inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi.

2. Sono equiparati a tutti gli effetti agli assegnatari di cui al comma 1 quelli che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori.

3. I componenti del nucleo familiare avente diritto sono obbligati, in solido con l'assegnatario, al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.

4. L'ATER, prima della dichiarazione di decadenza di cui all'articolo 39, comma 1, lettera d) da parte del comune verifica la possibilità di sanare la morosità mediante un piano di rientro, concordato con l'assegnatario, che consenta la restituzione della somma dovuta, maggiorata degli interessi legali. Tale sanatoria è consentita per non più di una volta nel corso dell'anno.

5. Non è causa di decadenza né applicazione degli interessi legali la morosità dovuta a stato di disoccupazione,

grave malattia o indigenza dell'assegnatario, accertati dall'ATER e comunicati al comune per gli eventuali provvedimenti assistenziali di competenza, ivi compreso il pagamento del canone.

Art. 41.

(Accertamento periodico dei requisiti)

1. La situazione reddituale e la permanenza dei requisiti per l'assegnazione sono accertate annualmente dall'ATER, anche attraverso la richiesta all'assegnatario di informazioni e di documentazione, nel caso in cui non è possibile acquisirle d'ufficio presso le amministrazioni competenti.

2. Qualora l'assegnatario non produca senza giustificato motivo la documentazione richiesta, l'ATER, previa diffida ad adempiere, applica il canone di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c). In caso di mancato adempimento per due anni consecutivi, l'ATER ne dà comunicazione al comune, il quale provvede a dichiarare la decadenza, ai sensi di quanto disposto all'articolo 39.

3. Le eventuali variazioni del canone di locazione, a causa delle mutate condizioni reddituali degli assegnatari, vengono applicate dall'ATER a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è stata effettuata la verifica.

4. L'assegnatario, su domanda, ha in ogni caso diritto ad essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora dimostri di aver subito, nell'anno solare precedente a quello della domanda, una diminuzione del reddito familiare. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dall'ATER con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello in cui è stata inoltrata la domanda.

Art. 42.

(Occupazioni illegali di alloggi)

1. Il comune persegue chi occupa senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica e ne dispone il conseguente rilascio.

2. Per la finalità di cui al comma 1, il comune diffida l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio, entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza dell'occupazione, ovvero a presentare, entro lo stesso termine, eventuali deduzioni scritte o documenti.

3. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il comune ordina il rilascio dell'alloggio da effettuarsi entro trenta giorni. L'ordinanza costituisce titolo esecutivo.

4. L'ATER è tenuta a segnalare al comune l'occupazione senza titolo degli alloggi.

5. Per il periodo di occupazione, l'occupante è tenuto a corrispondere, a titolo risarcitorio una indennità pari al canone di cui all'articolo 44, comma 1, lettera c).

Art. 43.

(Canone di locazione)

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui all'articolo 17, comma 1 è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del Fondo regionale di cui all'articolo 4.

2. Il canone di locazione di cui al comma 1 è calcolato dall'ATER con le modalità di cui all'articolo 44, con riferimento al valore dell'immobile determinato secondo criteri e parametri stabiliti dalla Giunta regionale, ed al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario, valutati secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale.

Art. 44.

(Applicazione del canone di locazione)

1. La Giunta regionale disciplina, con norme regolamentari, le modalità di calcolo del canone di locazione in relazione alle seguenti aree omogenee di utenza:

a) area di protezione sociale, costituita da assegnatari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, alla quale si applica il canone di locazione commisurato esclusivamente al reddito del nucleo familiare, valutato secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale. Il canone non può comunque essere inferiore ad un "canone minimo", calcolato al fine di assicurare la copertura dei costi di gestione degli immobili;

b) area amministrata, costituita da assegnatari in possesso di un reddito del nucleo familiare non superiore a quella di cui all'articolo 29, comma 3, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER sulla base del

valore dell'immobile, e graduato con riferimento alla capacità economica dei nuclei stessi entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalla Giunta regionale;

c) area di decadenza, costituita da assegnatari che risultano in possesso di un reddito del nucleo familiare superiore a quello di cui all'articolo 29, comma 3, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER apportando maggiorazioni rispetto ai canoni di cui alla precedente lettera b) entro il limite massimo fissato dalla Giunta regionale.

2. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente alle ATER le spese sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ATER medesima in relazione al costo dalle stesse calcolato sul complesso degli immobili gestiti, secondo criteri fissati dalla Giunta regionale, ovvero nella misura risultante dalle contabilizzazioni relative ai singoli immobili.

Art. 45.

(Alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'articolo 27, comma 6, la Giunta regionale, sentiti i comuni in cui sono ubicati gli alloggi da alienare, approva programmi di vendita del patrimonio di proprietà dell'ATER, al fine di soddisfare l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio stesso e favorire lo sviluppo del settore. I programmi possono comprendere anche la vendita del patrimonio di altri enti proprietari.

2. Il programma di vendita è formulato sulla base delle proposte avanzate dagli enti proprietari e stabilisce i criteri, le procedure e i tempi per pervenire alla vendita degli immobili, nonché le modalità per la determinazione dei relativi prezzi, che devono comunque essere commisurati ai valori di mercato.

3. Agli occupanti degli alloggi è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, ad un prezzo diminuito del trenta per cento rispetto a quello di cui al comma 2. La prelazione deve essere esercitata entro sessanta giorni dalla comunicazione di inserimento dell'immobile nel programma di vendita.

4. Qualora gli occupanti non esercitino il diritto di prelazione di cui al comma 3, ovvero gli alloggi messi in vendita non siano occupati, le alienazioni degli alloggi sono effettuate dagli enti proprietari mediante bandi di vendita ad asta pubblica. Gli assegnatari in possesso dei requi-

siti per la permanenza negli alloggi mantengono il diritto ad abitare in un alloggio adeguato al nucleo familiare. Il Programma di cui al comma 1 deve prevedere, a tal fine, opportune misure di salvaguardia.

5. La Giunta regionale stabilisce con il POA le modalità di utilizzo delle risorse derivanti dalle alienazioni da parte degli enti proprietari.

TITOLO V

ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA RELATIVI ALLA CRISI SISMICA INIZIATA IL 26 SETTEMBRE 1997.

Art. 46.

(Ambito di applicazione e finalità)

1. Gli alloggi acquistati, costruiti o recuperati dalle ATER e dai comuni ai sensi all'articolo 7 della legge 30 marzo 1998, n. 61, ad eccezione di quelli ricompresi nei Programmi di recupero urbano, e gli alloggi finanziati in base a quanto disposto dall'articolo 3 lettera q) della legge 8 agosto 1978, n. 457, localizzati nei comuni ricompresi nella fascia "A" di cui all'articolo 1, comma 2 dell'Ordinanza ministeriale n. 2694/1997, una volta cessate le esigenze di sistemazione temporanea dei nuclei familiari sgomberati a seguito degli eventi sismici, sono destinati a:

a) promuovere, in coerenza con le finalità generali della presente legge, politiche di reinsediamento abitativo nelle aree maggiormente colpite dagli eventi sismici con particolare riferimento a quelle soggette a calo demografico e ad invecchiamento della popolazione;

b) realizzare interventi a favore di particolari categorie sociali;

c) promuovere la locazione a canone concordato;

d) attivare processi di dismissione.

Art. 47.

*(Linee guida e Programma speciale
per l'utilizzo del patrimonio)*

1. Il Consiglio regionale approva le linee guida per la predisposizione del programma di cui al comma 3, finalizzato all'utilizzo degli alloggi di cui all'articolo 46, comma 1, ad eccezione di quelli realizzati nei prefabbricati in legno.

2. Nelle linee guida di cui al comma 1 il Consiglio regionale stabilisce l'entità massima degli alloggi da utilizzare per ciascuna delle seguenti finalità:

- a) assegnazione mediante le graduatorie ordinarie di edilizia residenziale pubblica;
- b) destinazione a favore di particolari categorie sociali;
- c) locazione a canone concordato;
- d) vendita.

3. La Giunta regionale, sulla base delle linee guida di cui al comma 1 e sentita l'ATER competente per territorio, approva il programma con il quale sono definite la quantità e l'ubicazione degli alloggi da destinare a ciascuna delle finalità di cui al comma 2, nonché le particolari categorie sociali di cui al comma 2, lettera b).

4. Il programma di cui al comma 3 è predisposto dalla Giunta regionale a seguito della concertazione e dell'espletamento delle procedure di partenariato istituzionale previste dall'articolo 5 della l.r. 13/2000.

5. La proposta del numero e dell'ubicazione degli alloggi da destinare a ciascuna delle finalità di cui al comma 2 è effettuata dai comuni sulla base dei fabbisogni abitativi venutisi a creare anche a seguito degli eventi sismici.

6. I comuni possono proporre l'esclusione dal programma degli alloggi di particolare pregio storico ed artistico ovvero di quelli che possono avere destinazioni funzionali diverse dalla residenza. In questo caso trova applicazione la disposizione di cui all'articolo 27, comma 3.

7. Il programma ha validità di tre anni e, nell'ambito di tale periodo, può essere modificato con la stessa procedura prevista per la sua approvazione.

Art. 48.

(Disposizioni per l'assegnazione degli alloggi)

1. L'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a), situati in comuni, circoscrizioni comunali, o frazioni con popolazione inferiore a seimila abitanti che si rendano disponibili dopo l'entrata in vigore della presente legge, può essere riservata per una quota non superiore al cinquanta per cento a favore dei nuclei familiari che siano in possesso dei seguenti requisiti:

- a) nuclei familiari che risiedano da almeno tre anni nel comune o nella frazione in cui l'alloggio è situato;

b) nuclei familiari che risiedevano nella località in cui l'alloggio è situato al momento degli eventi sismici e che dopo gli stessi si siano trasferiti in altra località;

c) nuclei familiari in cui siano presenti soggetti che nella località in cui l'alloggio è situato abbiano la sede principale di lavoro ovvero frequentino strutture scolastiche.

2. La riserva di cui al comma 1 può essere prevista anche per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b), c).

3. I nuclei familiari beneficiari delle riserve di cui al comma 2 sono tenuti a trasferire la residenza negli alloggi assegnati.

4. Effettuate le assegnazioni di cui al comma 1, gli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a) ancora disponibili sono assegnati dai comuni sulla base delle graduatorie ordinarie di edilizia residenziale pubblica.

5. La Giunta regionale approva gli schemi tipo di bando per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b), c) e specifica ed i requisiti soggettivi di cui all'articolo 29.

6. I comuni, sulla base degli schemi tipo di cui al comma 5, emanano bandi specifici e predispongono graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettere b), c).

Art. 49.

(Disposizioni generali per la vendita)

1. Le procedure di vendita degli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera d), resi effettivamente disponibili, sono attivate dagli enti proprietari.

2. La vendita viene effettuata sulla base di specifici bandi, riferiti anche a blocchi di alloggi ricompresi, di norma, in interi fabbricati, al fine di limitare la partecipazione di enti pubblici nei condomini misti.

3. La vendita degli alloggi di cui al comma 1 è rivolta a coloro che sono in possesso, alla data di approvazione del programma, dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c), d), ed il cui nucleo familiare ha un reddito complessivo non superiore a quello previsto dall'articolo 29, comma 3.

4. Gli assegnatari ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettere a), b) della legge regionale 12 agosto 1998, n. 30

che occupano l'alloggio posto in vendita hanno diritto di prelazione purché siano, al momento dell'approvazione del programma, in possesso dei requisiti soggettivi e di reddito di cui al comma 3.

5. E' consentito il subentro per l'esercizio del diritto di prelazione ai componenti del nucleo familiare dell'assegnatario secondo quanto disposto dall'articolo 33, comma 1.

6. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33, comma 2.

7. I bandi prevedono priorità per i soggetti assegnatari ai sensi dell'articolo 12, comma 1, lettera a) della l.r. 30/1998 diversi da quelli di cui al comma 4 ivi compresi gli assegnatari di alloggi realizzati da imprese e cooperative nell'ambito del programma straordinario di cui all'articolo 47, purché occupino tutt'ora l'alloggio ad essi assegnato, nonché per gli altri assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c), d) ed il cui nucleo familiare abbia un reddito complessivo non superiore a quanto previsto all'articolo 29, comma 3.

8. I bandi per la vendita degli alloggi per i quali non è stato esercitato il diritto di prelazione possono prevedere criteri di priorità per particolari categorie di soggetti di cui all'articolo 47, comma 2, lettera b).

9. La Giunta regionale approva lo schema tipo di bando al fine di assicurare la uniformità nell'ambito del territorio regionale.

10. La vendita degli alloggi avviene al prezzo di mercato ridotto del trenta per cento e gli alloggi non possono essere ceduti né locati dagli acquirenti per un periodo di cinque anni, salvo i casi di comprovata necessità e previo nulla osta dell'amministrazione comunale.

Art. 50.

(Ulteriori ipotesi di vendita)

1. Qualora le procedure di vendita di cui all'articolo 49 abbiano esito infruttuoso, gli enti proprietari possono procedere alla vendita al miglior prezzo, ponendo a base d'asta il valore di mercato del bene, mediante procedure di evidenza pubblica rivolte a coloro che sono residenti nel comune in cui è situato l'alloggio ovvero vi svolgono attività lavorativa esclusiva o principale e che nello stesso comune e nei comuni limitrofi non siano titolari di diritti

di proprietà o di altro diritto reale di godimento riferiti ad alloggi.

2. Qualora la procedura di cui al comma 1 dia esito infruttuoso gli enti proprietari possono procedere alla vendita al miglior prezzo mediante procedura di evidenza pubblica a chiunque vi abbia interesse.

Art. 51.

(Assegnazione a titolo definitivo ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a) della legge regionale 30/1998)

1. L'assegnazione a titolo definitivo di cui all'articolo 12, comma 2, lettera a) della l.r. 30/1998, qualora non già intervenuta, viene effettuata nei confronti di coloro che occupano l'alloggio in virtù di atti comunali emanati in attuazione della stessa norma, che sono in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di cui all'articolo 29, comma 1, lettere a), b), c), d) ed il cui nucleo familiare ha un reddito complessivo non superiore a quanto previsto all'articolo 29, comma 3 e che al momento dell'entrata in vigore della presente legge occupano ancora l'alloggio e non sono incorsi in alcuna causa di decadenza dall'assegnazione o revoca della stessa.

2. Il subentro è consentito ai componenti del nucleo familiare dell'assegnatario avente diritto ai sensi dell'articolo 33, comma 1.

3. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 33, comma 2.

4. Ai soggetti assegnatari di alloggi realizzati da imprese o cooperative nell'ambito del programma straordinario di cui all'articolo 46 in possesso dei requisiti di cui al comma 1, l'assegnazione definitiva viene effettuata a valere sugli alloggi di cui all'articolo 47, comma 2, lettera a) che si rendano disponibili.

Art. 52.

(Disposizioni in ordine ai prefabbricati)

1. I prefabbricati in legno realizzati nell'ambito dei programmi di cui all'articolo 46, comma 1, anche con fondi di edilizia residenziale pubblica, venute meno le esigenze connesse all'emergenza sismica, fanno parte, qualora non si proceda al loro smantellamento, del patrimonio indisponibile dei comuni in cui sono situati, con l'obbligo di manutenzione e con il vincolo di destinazione a strutture

permanenti per il ricovero della popolazione in caso di calamità naturali.

2. I comuni possono, previo assenso della Regione e fatta salva la pronta disponibilità in caso di calamità naturali, disporre utilizzi provvisori di tali strutture per favorire processi di sviluppo socio - economico delle aree interessate, anche mediante concessione a titolo oneroso.

Art. 53.
(Disposizioni finanziarie)

1. I comuni versano al fondo di cui all'articolo 4 i proventi delle vendite dei beni già in loro proprietà che sono stati acquistati, ristrutturati, ovvero acquistati e ristrutturati in tutto o in parte con oneri a carico dei programmi di cui all'articolo 46, nel limite del contributo concesso e rivalutato.

TITOLO VI
NORME FINALI, TRANSITORIE E FINANZIARIE

Art. 54.
(Abrogazioni)

1. Sono abrogate le leggi regionali 23 dicembre 1996, n. 33 e 20 novembre 2000, n. 23.

2. Restano abrogate le leggi regionali già abrogate dall'articolo 41 della legge regionale 33/1996.

3. I procedimenti amministrativi pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge sono portati a compimento ai sensi delle norme abrogate al comma 1.

4. Le norme di legge regionale che fanno rinvio a quelle abrogate ai sensi del comma 1 devono essere riferite alla presente legge, in quanto applicabili e compatibili, o alle singole norme corrispondenti della stessa.

Art. 55.
(Norme transitorie)

1. In sede di prima applicazione della presente legge i comuni sono tenuti ad emanare il bando per l'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 30, entro sei mesi dalla data di adozione da parte della Giunta regionale del modello tipo di bando e del modulo tipo di domanda di cui all'articolo 30, comma 3.

2. Le graduatorie vigenti o in corso di formazione alla data di entrata in vigore della presente legge esplicano la loro efficacia per un periodo di tempo non superiore a due anni e comunque sino alla formazione di quelle disposte a seguito del bando di cui al comma 1.

3. I regolamenti di cui agli articoli 30, comma 5, 32, comma 1, 34, comma 3 e 35, comma 1 sono adottati dai comuni entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

4. In sede di prima applicazione, il Piano triennale è adottato, con le modalità di cui all'articolo 2, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

5. Il canone di cui all'articolo 44 decorre dal primo gennaio del secondo anno successivo all'entrata in vigore della presente legge.

6. Fino all'emanazione delle norme regolamentari previste dall'articolo 57, la gestione degli alloggi assegnati ai sensi della l.r. 33/1996 e successive modificazioni è effettuata ai sensi della medesima legge.

7. Il primo Comitato permanente per l'edilizia residenziale di cui all'articolo 5, è costituito entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 56.
(Regolarizzazioni)

1. Le assegnazioni provvisorie comunque disposte antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge possono essere trasformate dai comuni in assegnazioni definitive, qualora i relativi beneficiari ne facciano richiesta, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e siano in possesso, alla stessa data, dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 29.

2. I comuni possono disporre la regolarizzazione dell'assegnazione nei confronti di coloro che, alla data di entrata in vigore della presente legge, occupano senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica e presentano la relativa domanda entro novanta giorni dalla stessa data, a condizione che:

a) l'occupazione sia ancora in corso e non sia avvenuta in forza di azione clandestina o violenta;

b) gli occupanti siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 29;

c) gli occupanti provvedano al pagamento, anche rateale, a favore dell'ATER, di una somma pari

all'importo determinato ai sensi dell'articolo 44, comma 1, lettera c) a decorrere dalla data di inizio della stessa.

3. La verifica dei requisiti soggettivi degli assegnatari di cui ai commi 1 e 2 è effettuata dal comune.

4. Qualora la regolarizzazione di cui al comma 2 non sia possibile, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 42.

Art. 57.

(Norme regolamentari)

1. In sede di prima applicazione la Giunta regionale adotta, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, norme regolamentari per la sua attuazione con riferimento agli articoli: 2, comma 4, 6 commi 2 e 3, 8 commi 2 e 4, 16 comma 2, 19 comma 1, 21 comma 5, 22 comma 1, lettera c), 27 comma 4, 29 comma 2, 31 comma 1.

2. In sede di prima applicazione la Giunta regionale adotta, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, norme regolamentari con riferimento all'articolo 44, comma 1.

3. In sede di prima applicazione la Giunta regionale adotta, entro duecentosettanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, norme regolamentari con riferimento agli articoli 11, comma 4 e 18, comma 2.

4. In sede di prima applicazione la Giunta regionale adotta lo schema tipo di cui all'articolo 25, comma 7 ed i modelli tipo di cui all'articolo 30, comma 3 entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

5. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale adotta le norme di cui all'articolo 26, comma 5.

Art. 58.

(Norma finanziaria)

1. Al finanziamento degli oneri di natura corrente connessi all'attuazione degli articoli 1 comma 3 lettera g) e 5 della presente legge si fa fronte per l'anno 2004 e successivi con lo stanziamento dell'unità previsionale di base 03.1.002, denominata "Studi e ricerche nel settore dell'edilizia residenziale", mediante utilizzo di quota parte delle risorse rivenienti dall'accordo di programma sottoscritto in materia di edilizia residenziale ex articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112.

2. Al finanziamento degli altri interventi previsti dalla presente legge, ad esclusione di quelli di cui al precedente comma 1, si fa fronte con le risorse allocate nel Bilancio regionale di previsione 2004 e successivi nella unità previsionale di base 03.2.007, che assume la nuova denominazione di "Fondo regionale per le politiche abitative".

3. Dall'esercizio finanziario 2004 nella unità previsionale di base 03.2.007 confluiscono quote degli stanziamenti allocati nella unità previsionale di base 03.2.005 e relativi all'accordo di programma in materia di edilizia residenziale ex articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112 (cap.7023) e ai fondi residui in materia di edilizia residenziale pubblica (cap.7008,7014,7024) ad eccezione delle risorse destinate al finanziamento della legge regionale 23 ottobre 2002, n.18.

4. Alla quantificazione delle risorse di cui ai commi 1 e 3 si provvede con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'art.27, comma 3, lett. c), della vigente legge regionale di contabilità e per la parte relativa alla quantificazione dei fondi residui in materia di edilizia residenziale con legge di bilancio.

5. Il fondo di cui al comma 2 è inoltre alimentato dai rimborsi connessi all'attuazione degli interventi di cui all'art.16 e dai proventi derivanti dalle alienazioni di cui all'art.53 della presente legge.

6. I rimborsi e i proventi di cui al comma 5 sono introitati a partire dal bilancio regionale 2004 nella nuova unità previsionale di base 4.02.004 denominata "Crediti diversi in materia di edilizia".



**CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI dell'UMBRIA***Lr. 14 Ottobre 1998, n.34*

Prot.21

Perugia, 30 gennaio 2003

Al Presidente della Giunta Regionale
MARIA RITA LORENZETTIAl VICE PRESIDENTE DELLA GIUNTA
REGIONALE
DANILO MONELLILORO SEDI

Oggetto: Schema di Disegno di Legge "Riordino dell'Edilizia Residenziale Pubblica".

Con la presente si comunica che il Consiglio delle Autonomie Locali nella seduta del 23 gennaio 2003 ha esaminato il disegno di legge in oggetto esprimendo unanime parere positivo con le seguenti integrazioni, che si auspica, la Giunta Regionale recepisca nella sua proposta di legge al Consiglio Regionale.

1. Si è constatato come di recente il giusto meccanismo non discriminatorio tra cittadini italiani e stranieri, in particolare extra comunitari, abbia di fatto creato una situazione che vede l'assegnazione della quasi totalità degli alloggi di E.R.P. a cittadini extracomunitari. Ciò nel mentre crea un sensibile disagio per i cittadini italiani manifestato in particolare agli amministratori locali, contraddice anche il principio affermato dalla proposta di legge in oggetto teso alla integrazione abitativa tra le due citate categorie di cittadini.

Al fine di correggere pertanto il fenomeno in essere si suggerisce una modificazione in particolare agendo sia sull'art.20) lettera d), prevedendo non uno ma più anni di attività lavorativa in un Comune della Regione, sia sull'art.31, comma 2) integrando i punteggi che il Comune può attribuire per eventuali condizioni di disagio aggiuntive con "e punteggi aggiuntivi relativi agli anni residenziali nel Comune fino ad un massimo di punti 10".

.../...

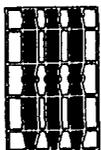
**CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI dell'UMBRIA***l.r. 14 Ottobre 1998, n.34*

- 2 -

2. Al fine di consentire l'integrazione di cui al punto 1) appare opportuno togliere anche il limite di almeno otto alloggi, di cui all'art.32, comma 4).
3. Parimenti opportuno si ritiene prevedere un parere preventivo del Comune ove sono ubicati gli alloggi da alienare (art.45).
4. Nel caso di interventi manutentivi inclusi nella più generale funzione di gestione degli alloggi prevista dall'art.28 della proposta di legge ed attribuita in via totalitaria alle A.T.E.R., si richiede una integrazione del comma 2) prevedendo espressamente che le convenzioni possano prevedere che, nel caso dei Comuni proprietari di alloggi, gli stessi possano affidare l'attività di manutenzione a Società partecipate maggioritariamente, il cui scopo sociale lo consenta.
5. Nel caso di alloggi ricompresi in interventi straordinari e di emergenza (es.terremoto) si rende necessario escludere gli stessi da ipotesi di alienazione marcando maggiormente viceversa, le procedure di rilascio, una volta cessata l'emergenza .

Il Segretario
Avv. *Franco Galfei*

Il Vice Presidente
Avv. *Andrea Cavicchioni*



TAVOLO TEMATICO

“Riqualficazione e sostenibilità del sistema del welfare, tutela del diritto alla salute e promozione dei diritti di cittadinanza”

20.03.03 ore 16,00

Oggetto: scheda ddl regionale “Riordino dell’edilizia residenziale pubblica”

Presenti: componenti Tavolo concertazione, Assessore Vincenzo Riommi, Ing. Luciano Tortoioli (Direttore regionale), Ing. Giuliana Mancini e Dr.ssa Maria Grazia Mainiero (Servizio Politica della casa e riqualificazione urbana), Raffaella Chiavini e Daniela Rossi per il Segretariato della Concertazione.

Ha giustificato la propria assenza il rappresentante della UIL regionale.

Presentazione dello schema di disegno di Legge

Ing. Luciano **Tortoioli** – Direttore regionale

Il disegno di Legge inviato, è un provvedimento complesso che ha bisogno di essere affinato, che si pone un obiettivo ambizioso che è quello di riordinare complessivamente tutta la materia dell’Edilizia pubblica, ricostituendo un quadro di riferimento generale cui far seguire provvedimenti di tipo amministrativo per un nuovo percorso di rifondazione dell’edilizia pubblica.

Ora che le Regioni sono competenti completamente per l’Edilizia pubblica, si è ritenuto che si dovesse comunque ricostruire dalle basi il quadro normativo. La Regione ne ha competenza ed è la prima Regione che si cimenta in una Legge organica, da qui la complessità. E’ certo appesantita dal quadro di riferimento nazionale e dalla criticità finanziaria.

Il settore è stato alimentato in maniera prevalente dai finanziamenti GESCAL, cessati sin dal 1998, ora gli è venuto a mancare anche il finanziamento da parte dello Stato.

Il Fondo nazionale per l’affitto è un intervento che aveva finalità ben precise, e alimentava risorse destinate alle Regioni per programmi ad ampio spettro.

E’ utile esprimere quelli che sono i contenuti dei principi ispiratori della Legge di riordino del settore, basati sul tentativo di individuare, con maggiore precisione, quelli che sono i bisogni della nostra regione.

Interventi per categorie specifiche per aree ben individuate, puntando al recupero e alla riqualificazione delle città.

Il tema del recupero si propone di poter migliorare i nostri centri storici, tentando di ripopolarli con nuclei familiari per evitarne lo spopolamento.

Programmi in affitto per varie categorie sociali, cominciando da quelle che non hanno risorse per poter accedere all’acquisto e che non rientrano nelle fasce sociali della proprietà pubblica.

Sostegno alle famiglie che abitano in alloggi privati con contratti di locazione registrati (fondo per l’affitto è nel 2002 decurtato del 25% e dal Ministro Tremonti



E' ovvio che in questo settore ci sarà un disagio che si tradurrà in difficoltà notevoli, anche perché la domanda è aumentata.

La norma prevede un corpo generale che riguarda gli aspetti della programmazione di Edilizia pubblica che si articola in due fasi fondamentali:

1. programma triennale, proposto dalla Giunta regionale dopo l'espletamento della concertazione e delle procedure di partenariato, approvato del Consiglio Regionale, nel quale si definiscono molte delle cose che la Legge non puntualizza: risorse, recuperi, interventi per le categorie speciali;
2. Piano annuale, di competenza della Giunta regionale, persegue gli obiettivi generali del Piano triennale, mediante i P.O.R. (Programmi Operativi Annuali).

La norma prevede anche la costituzione di un fondo unico regionale per le politiche abitative provenienti dalle risorse dell'Unione Europea; dalle risorse statali per il sostegno alla locazione; dai rientri derivanti dall'applicazione dell'art.5 della Legge 179/92 e dal Fondo di rotazione previsto dalla presente Legge; dalle risorse regionali appositamente previste con legge finanziaria annuale; dai canoni di locazione del patrimonio pubblico; dai rientri per le alienazioni di alloggi (razionalizzazione della gestione del patrimonio pubblico). Si prevede la costituzione di un Comitato permanente per l'Edilizia residenziale, come sede permanente di confronto e quale osservatorio sulla condizione abitativa.

Il Titolo II indica le varie categorie di intervento che sono:

- recupero del patrimonio esistente, con specificate le modalità di intervento;
- recupero per acquisto dell'alloggio;
- la locazione permanente rivolta a categorie sociali che non hanno bisogno di un canone proporzionale al reddito;
- interventi per anziani autosufficienti e per studenti universitari, due categorie speciali che sono trattate in maniera diversa;
- sostegno al reddito;
- gravi emergenze abitative;
- fondo di rotazione per le aree, etc.
- Un articolo che riguarda l'aiuto ai Comuni che non sempre sono in grado di poter fronteggiare le richieste, che li metta in condizione di poter disporre di un pacchetto di risorse.
- Ci sono interventi per l'acquisizione di aree, iniziativa di sperimentazione di tipo anche gestionale, e c'è poi un articolo indicativo della svolta che si vorrebbe dare al processo edilizio: qualità degli operatori e dei prodotti.

La Legge dedica attenzione agli operatori che si cimentano in questo settore, certamente in modo selettivo. Ci saranno delle norme regolamentari per poter approntare un elenco dei soggetti. Gli operatori sono messi tutti alla stessa stregua, sia pubblici, che privati.

Un articolo sui costi massimi di costruzione.



Il Titolo III elenca i requisiti di carattere generale sugli interventi e indica i requisiti per le varie categorie di intervento (recupero-costi).

Il Titolo IV tende a valorizzare sempre di più i Comuni sul versante delle graduatorie, dei punteggi, dell'incrocio tra domanda ed offerta, fermo restando l'affermazione che il patrimonio deve avere una gestione unitaria (sia esso di proprietà delle ATER che dei Comuni) è affidato alle ATER.

Il Titolo V definisce tre fasce uguali a quelle stabilite dalla Legge 33/96. E' dedicato ad una specifica questione che è quella dei Comuni colpiti dal sisma, dove è stata massiccia la ricostruzione tramite l'Edilizia residenziale pubblica. Questo patrimonio in genere determina una situazione di tipo socio economico del tutto particolare.

Il Titolo VI definisce le risorse per i prossimi anni (che saranno di poca entità). Per ora si fa riferimento alle economie che si faranno dal 2003 in poi sui mutui contratti negli anni passati, che si stanno estinguendo e che si stanno pagando per le operazioni contratte negli anni passati. Il flusso di case continuerà ad essere quello iniziale; ci sono delle risorse modeste che consentiranno di dare sostanza alla norma.

La speranza è che si apra una forma di colloquio tra Stato e Regioni.

Gabriele **BONINI** –ATER Terni

Il meccanismo della determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica discende dalla L. 33/96. Si tratta di un meccanismo apprezzabile, che ha dato buoni risultati. Il nuovo sistema di determinazione del reddito ai fini della locazione, il cosiddetto "sistema ISE", non consente, al di là delle pretese, la stessa precisione e oggettività. Rispetto a 3000 accertamenti effettuati, non si è riscontrato nessun soggetto che, ad esempio, abbia dichiarato d'essere titolare di un conto corrente bancario. Il sistema dei questionari non è attendibile, i soggetti sottoposti a questionario manifestano diffidenza nei confronti dello strumento e danno risposte non attendibili, o non ne danno affatto. Non si ritiene opportuno appesantire i rapporti tra Ente e cittadini con questionari che generano timori e diffidenze reciproche, sostituendo un meccanismo in uso da anni, semplice, utile, acquisito dagli utenti, con un altro meccanismo che, anche se andasse a regime, comunque, creerebbe pochi o nulli scostamenti di risultato.

La Regione deve stabilire qual è il canone oggettivo, ma potrebbe rimanere in piedi il meccanismo già esistente.



Rossano **IANNONI** – SUNIA di TERNI

Il sindacato degli inquilini chiede due cose: un canone giusto e la sicurezza dell'abitare.

Sulla linea di queste due direttrici a Terni è stato firmato nel corrente mese un protocollo d'intesa tra IERP, sindacati e Comune, che è in linea con i criteri ispiratori del disegno di legge oggi in discussione. In particolare l'ADiSU, il SUNIA e il Comune di Terni hanno fatto un accordo per calmierare i prezzi di affitto agli studenti, e il Disegno di legge illustrato va nella stessa direzione.

Un problema da segnalare è quello della scarsità dei finanziamenti per la realizzazione di nuova edilizia abitativa agevolata.

Un altro problema che preme segnalare è di fare attenzione a non modificare il meccanismo della determinazione del canone abitativo, quello attuale va benissimo, e inutile e dannoso introdurre l'ISE. Inoltre, innalzando troppo il tetto massimo del canone d'affitto dell'edilizia agevolata, esso sarebbe non più competitivo sul mercato: così a Terni si è verificato che molti alloggi dell'ATER sono rimasti sfitti e l'Istituto non li può riassegnare perché abbisognano di preventiva ristrutturazione per la quale l'Istituto non ha i fondi sufficienti.

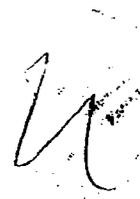
Abbiamo nella nostra regione due ATER che sono in grado di fronteggiare i propri impegni economici, non alteriamo i meccanismi. A Terni sono stati costruiti 600 appartamenti con i fondi dell'Edilizia agevolata, quindi l'Istituto sta bene; si devono mantenere gli stessi canoni di locazione.

Vanno rivisti i criteri di determinazione dei soggetti aventi diritto: le giovani coppie e le donne sole con figli a carico vanno avvantaggiate, creando delle riserve di posti, onde favorire una diversificazione dell'utenza ed evitare la creazione di quartieri a rischio.

Paolo **BOCCI** – LEGA COOPERATIVE

Nell'esprimere il pieno apprezzamento per questa legge-quadro organica, si intendono sollevare solo alcune problematiche, per titoli:

- **FINANZIAMENTI**: ci sono poche fonti di finanziamento per l'edilizia agevolata. Poiché ci sono più soggetti attuatori rispetto agli operatori pubblici, diventa fondamentale il problema del reperimento delle aree. Se non si affronta questo nodo, la legge resterà ampiamente inapplicata. I Comuni, non solo debbono individuare i fabbisogni, ma anche partecipare destinando una percentuale di aree a questo scopo, nell'ambito delle lottizzazioni.
- **RECUPERO**: bisogna incidere con forza sulle procedure dei piani di recupero. I tempi delle concessioni edilizie sono troppo lunghi, con un iter medio di circa 24 mesi.
- **AUTOCOSTRUZIONE**: potrebbe mal conciliarsi con la sicurezza abitativa. Che questa voce sia inserita nella legge-quadro crea qualche perplessità.
- **SOSTEGNO A COOPERATIVE IN DIFFICOLTA'**: anche questa voce non va inserita nella legge-quadro (art. 10 – comma 2) che deve tendere a garantire la qualità, mentre una ditta in difficoltà non sempre può dare garanzie.



- **LOCAZIONE PERMANENTE:** invece della locazione permanente, sarebbe più opportuno stabilire una locazione a termine, con successiva possibilità di acquisto per il locatario. Questo metodo eviterebbe spese per manutenzione immobili e consentirebbe di reinvestire.

Nel "Patto per lo sviluppo" c'è un impegno firmato da tutte le cooperative che recita: "Le risorse pubbliche generano patrimonio pubblico", per cui si prevedeva un impegno Regione-Comuni che non si ritrova nella Legge.

Maurilio **TURCHETTI** – Unione Inquilini

Prima di tutto andrebbe fatta una ricognizione della condizione abitativa nella nostra regione, delle famiglie che vivono in locazione, delle scelte politiche, solo dopo si può entrare nel merito dell'articolato, che può rappresentare solo la cornice e non il contenuto.

Un secondo elemento: i canoni IERP non si toccano, le modalità con le quali sono stati definiti restano in atto. Tenere fermi gli attuali meccanismi anche in virtù di una sofferenza sociale altissima.

La Regione deve fissare gli indirizzi generali di politica regionale, in modo che certi provvedimenti siano generalizzati a tutto il territorio. A titolo di esempio porta l'agevolazione dell'ICI applicata dal Comune di Terni per la locazione agli studenti; non risulta che il Comune di Perugia abbia preso provvedimenti in questo senso. Inoltre andrebbero realizzate intese per cui una percentuale di appartamenti negli edifici di nuova costruzione vadano destinati alla locazione.

La Regione non ha avuto un ruolo nell'affrontare le problematiche abitative, ha stanziato pochi fondi. Inoltre ci sono centinaia di decreti di sgombero per alloggi non più ritenuti idonei.

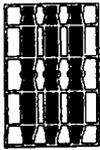
C'è una grande difficoltà a discutere dello schema di legge presentato oggi. Occorre trovare gli strumenti e le risorse per poi affrontare l'impianto legislativo.

(ASS.RE RIOMMI – due precisazioni: *si intende che non vanno innalzati gli affitti, oppure che si è contrari al principio dell'ISE?*

La Regione, che pure ha un bilancio ridotto a causa dei tagli della finanziaria, ha investito 2 milioni di euro nell'edilizia residenziale pubblica, a fronte di uno Stato latitante che da due anni non investe nulla.)

Claudio **FALLARINO** – CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

Il problema della casa è un problema sociale. Tutti gli amministratori locali sono alle prese con questa problematica. Esprime perciò un parere di massima positivo sul disegno di legge, segnalando alcuni elementi di riflessione, per i quali dà lettura del documento predisposto dal Consiglio nella seduta del 23 gennaio u.s.:



“Si è constatato come di recente il giusto meccanismo non discriminatorio tra cittadini italiani e stranieri, in particolare extra comunitari, abbia di fatto creato una situazione che vede l'assegnazione della quasi totalità degli alloggi di Edilizia residenziale Pubblica a cittadini extracomunitari. Ciò nel mentre crea un sensibile disagio per i cittadini italiani manifestato in particolare agli amministratori locali, contraddice anche il principio affermato della proposta di legge in oggetto teso alla integrazione abitativa tra le due citate categorie di cittadini.

Al fine di correggere, pertanto, il fenomeno in essere si suggerisce una modificazione in particolare agendo sia sull'art. 20 – lettera d.), prevedendo non uno ma più anni di attività lavorativa in un Comune della regione, sia sull'art. 31 – comma 2.), integrando i punteggi che il Comune può attribuire per eventuali condizioni di disagio aggiuntive con punteggi aggiuntivi relativi agli anni di residenza nel Comune, fino ad un massimo di 10 punti.

Al fine di consentire l'integrazione appare opportuno togliere anche il limite di almeno otto alloggi, di cui all'art. 32 – comma 4.) e parimenti opportuno si ritiene prevedere un parere preventivo del Comune, ove sono ubicati gli alloggi da alienare (vedi art, 45)”.

Armando **FRONDUTI** – U.N.C.I.

Non entra nel merito dei canoni di locazione delle ATER, anche se certamente occorre un maggiore impegno nel rivedere certi redditi.

Si parla del recupero agevolato e delle nuove costruzioni con più soggetti attuatori: c'è necessità.

Condivide la questione delle aree riservate che limitino la speculazione privata.

Trova molto utile lo strumento del POA - Programma Operativo Annuale – per il perseguimento del Piano triennale.

Ha notato che dove c'è l'abbassamento dell'ICI i contratti di affitto si fanno di nuovo.

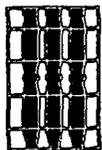
Assessore Vincenzo **RIOMMI**

C'è bisogno di riaprire un Tavolo sia sulla Legge che per un confronto sul problema dell' "Osservatorio casa" che accompagni il percorso.

La politica della casa emerge se c'è una cooperazione tra i vari soggetti (Regione, Comuni dell'Umbria), perché c'è molto da potere e dover fare. C'è anche la partita costi ed equilibri finanziari degli ATER, perché progressivamente si riducono le possibilità e le risorse a disposizione; occorre un Tavolo regionale per confrontarsi.

C'è necessità di un ulteriore approfondimento, però la Legge non è l'unico strumento della politica della casa. Inviterei a rifletterci sopra.

Per tutti i problemi sottoposti, per una funzionalità ed efficacia dell'Istituto Case Popolari c'è bisogno di una nuova Legge, se si rinverrà “sine die”, si determinerà un ulteriore incancrenimento della situazione.



REGIONE DELL'UMBRIA
Giunta regionale
Presidenza
Segretariato per la Concertazione

E' giusto ragionare per costruire un percorso condiviso, ma prima della pausa estiva occorre varare la nuova Legge. Ci sarà un ampio dibattito in Consiglio Regionale perché è un tema molto sentito da tutti i Partiti politici.

La riunione termina alle ore 19,15.

Perugia, 25 marzo 2003

Per il Segretariato della Concertazione

Raffaella Chiavini

Daniela Rossi

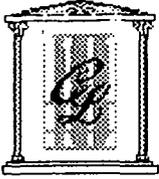
REGIONE DELL'UMBRIA
Giunta regionale
Presidenza



PRESENZE SEDUTA 20 marzo 2003 – ore 16,00

OGGETTO: Tavolo tematico: "Riqualficazione e sostenibilità del sistema del welfare, tutela del diritto alla salute e promozione dei diritti di cittadinanza".

NOME COGNOME <i>(in stampatello)</i>	ORGANIZZAZIONE	FIRMA
FABIO VALLORINI	AGEI - UMBRIA	Fabio Vallorini
TURCHETTI-DEMPERIO	UNIONE-INDUSTRIALI-PCI	Turchetti
ANDREA BIGOTTI	SICET- PG	Andrea Bigotti
BIAZUCCHI CARLA	CONFEDERAZIONE SISTEMI FATTORI	Carla Biazucchi
CLAUDIO URBANI	CONFEDERATIVE	Claudio Urbani
ARMANDO FROMONTI	UNCi	Armando Fromonti
VIRGILIO DI GIACOMO	UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PERUGIA	Virgilio Di Giacomo
IANHONI ROSSANO	SUNIA REGIONALE	Rossano Ianhoni
Desantis Sim	Uniat Regionale	Desantis Sim
BACCICO PAOLO	SICET-REGIONALE	Paolo Baccico
Giuseppe Bonini	ATER TR	Giuseppe Bonini
Pietro ReDionigi	ANCE Umbria	Pietro ReDionigi
PAOLO EGINI	ANCE UMBRIA	Paolo Egin
MAANI MAURO	Sviluppumbria SpA	Maani Mauro
GAETANO LAVERGNA	ATER - PERUGIA	Gaetano Laverogna
CARLO PEDIANI	ATER - PG	Carlo Pediani
BRUSCHI ANTONIO	CONFEDERAZIONE Reg. UMBRIA	Antonio Bruschi
SARNARI DANIELE	CNA UMBRIA PG	Daniele Sarnari
PAOLO JOZZI	ACEAS Legacoop	Paolo Jozzi



REGIONE DELL'UMBRIA
GIUNTA REGIONALE
Presidenza della Giunta regionale

Comitato Legislativo

Prot. n° = 783

Perugia 14 MAG. 2003

Al Direttore alle politiche
territoriali ambiente e
infrastrutture
Ing. Luciano Tortoioli

S e d e

Oggetto: Disegno di legge : "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica".

Con riferimento alla Vostra nota prot. n. 9916/IA del 06 maggio 2003, si comunica che il Comitato legislativo nella seduta del 12 maggio 2003 ha espresso parere favorevole sulla proposta di disegno di legge in oggetto, ad esclusione degli articoli 4 e 58 che dovranno essere concordati con il Servizio Bilancio, nel testo che si allega in copia, concordato con le rappresentanti della Sua Direzione, ing. Giuliana Mancini e la dr.ssa Maria Grazia Mainiero.

Il Comitato ha tuttavia sottolineato che si sarebbe potuto applicare il principio di delegificazione in modo più significativo e che alcuni aspetti di dettaglio avrebbero potuto essere rimessi alla autonomia dei Comuni e delle ATER.

Cordiali saluti.

Il Presidente
avv. Marco Rufini

Allegato: n. 1 DDL



REGIONE DELL'UMBRIA
GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale alle Risorse Finanziarie, Umane e Strumentali

Servizio Bilancio e Controllo di Gestione

Cod. fisc. 8000013 054 4
part. IVA 0121282 054 0

Regione dell'Umbria - Dir. Risorse

Prot. Uscita del 1/7/2003

nr. 0045534/

4 - 5 - Fasc. 1



Oggetto: D.D.L.: "Riordino dell'edilizia residenziale pubblica."
Norma finanziaria.

Al Direttore regionale
Politiche Territoriali,
Ambiente e Infrastrutture
Ing. Luciano Tortoli
S E D E



In riferimento al d.d.l. in oggetto si esprime parere favorevole in ordine alla formulazione della norma finanziaria nei termini in cui è di seguito riportata.

Art.
(Norma finanziaria)

1. Al finanziamento degli oneri di natura corrente connessi all'attuazione degli articoli 1 comma 3 lettera g), e 5 della presente legge si fa fronte per l'anno 2004 e successivi con lo stanziamento dell'unità previsionale di base 03.1.002, denominata "Studi e ricerche nel settore dell'edilizia residenziale", mediante utilizzo di quota parte delle risorse rivenienti dall'accordo di programma sottoscritto in materia di edilizia residenziale ex articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.
2. Al finanziamento degli altri interventi previsti dalla presente legge ad esclusione di quelli di cui al precedente comma 1, si fa fronte con le risorse allocate nel Bilancio regionale di previsione 2004 e successivi nella unità previsionale di base 03.2.007, che assume la nuova denominazione di "Fondo regionale per le politiche abitative".
3. Dall'esercizio finanziario 2004 nella unità previsionale di base 03.2.007 confluiscono quote degli stanziamenti allocati nella unità previsionale di



REGIONE DELL'UMBRIA
GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale alle Risorse Finanziarie, Umane e Strumentali

Servizio Bilancio e Controllo di Gestione

Cod. fisc. 8000013 054 4
part. IVA 0121282 054 0

base 03.2.005 e relativi all'accordo di programma in materia di edilizia residenziale ex articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (cap.7023) e ai fondi residui in materia di edilizia residenziale pubblica (cap. 7008, 7014, 7024) ad eccezione delle risorse destinate al finanziamento della legge regionale 23 ottobre 2002, n.18.

4. Alla quantificazione delle risorse di cui ai commi 1 e 3 si provvede con la legge finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 27, comma 3, lett. c) della vigente legge regionale di contabilità e per la parte relativa alla quantificazione dei fondi residui in materia di edilizia residenziale con legge di bilancio.
5. Il fondo di cui al comma 2 è inoltre alimentato dai rimborsi connessi all'attuazione degli interventi di cui all'articolo 16 e dai proventi derivanti delle alienazioni di cui all'articolo 53 della presente legge.
6. I rimborsi e i proventi di cui al comma 5 sono introitati a partire dal bilancio regionale 2004 nella nuova unità previsionale di base 4.02.004 denominata "Crediti diversi in materia di edilizia".

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Dott. Giampiero Antonelli

VARIAZIONI ATTINENTI ALL'ESERCIZIO IN CORSO:

Non sono previste variazioni nel corrente esercizio per le motivazioni espresse al punto precedente.

MODULAZIONE RELATIVA AGLI ANNI COMPRESI NEL BILANCIO PLURIENNALE:

	2003	2004	2005
Saldo da finanziare	€ 00,00	€ da definire	€ 00,00
• Spesa corrente	€ 00,00	€ 00,00	€ 00,00
• Spesa in conto capitale	€ 00,00	€ 00,00	€ 00,00

MODALITÀ DI COPERTURA NEGLI ANNI SUCCESSIVI AL PRIMO:

La copertura finanziaria, a partire dal primo esercizio gestionale che è il 2004, è assicurata con le risorse individuate congiuntamente dalla legge finanziaria regionale, per la parte di competenza annuale (tenuto conto degli oneri a carattere pluriennale e comunque degli oneri che hanno riflessi sugli esercizi successivi già in essere), e dal bilancio di previsione, per le economie che si realizzano nell'anno precedente sugli interventi effettuati in base alle normative di settore.

ANNOTAZIONI:

Il disegno di legge in oggetto prevede a partire dal 2004 la modifica della struttura del bilancio regionale, sia in entrata sia nella spesa, in modo da rendere la stessa più rispondente alla gestione della presente legge.

Servizio Bilancio e controllo di gestione

