

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPOSTA DI LEGGE “DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”

Inquadramento normativo

La materia dell'edilizia residenziale pubblica, per quanto attiene al riparto costituzionale delle competenze legislative, non è stata inclusa né tra le materie su cui lo Stato ha competenza legislativa esclusiva (articolo 117, secondo comma), né tra quelle in cui la competenza è concorrente (articolo 117, terzo comma).

Pertanto, ai sensi del comma quarto dell'articolo 117 della Costituzione, e in virtù della c.d. clausola di residualità, tale materia appartiene tendenzialmente all'ambito della competenza esclusiva delle Regioni, anche se la Corte Costituzionale, in realtà (n. 94/2007), ne ha negato l'autonoma configurabilità, e l'ha piuttosto inquadrata come la risultante di competenze appartenenti non solo all'ambito regionale, ma anche statale, esclusivo e concorrente (“determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali” ex art. 117 co. 2 lett. “m”, e “governo del territorio” ex art. 117 co. 3 Cost.).

Attualmente, per grandi linee, la materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata ancora da diverse leggi statali ed in particolare dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), e dal decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015).

Un recente, significativo intervento normativo è costituito dal decreto ministeriale 24 febbraio 2015 (Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica) emanato d'intesa con la Conferenza Unificata in attuazione del citato decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, al fine di assicurare, tra l'altro, i “livelli essenziali delle prestazioni”, ossia nell'esercizio di una competenza legislativa esclusiva dello Stato. Tale decreto disciplina gli aspetti sostanziali dell'alienazione degli alloggi, anche con riferimento alla determinazione del prezzo di vendita, e prefigura un'incisiva affermazione della competenza legislativa statale in materia di alienazione di alloggi E.R.P..

Occorre inoltre tener conto dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) che prevede che lo Stato stabilisca con apposito decreto ministeriale le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato alla Commissione UE.

Il Ministero delle infrastrutture, con il decreto 22 aprile 2008, ha infatti definito alloggio sociale “l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato”. Il decreto ministeriale citato stabilisce altresì che l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, e che lo stesso, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce *standard* urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, in base a legge regionale e con le modalità da essa stabilite.

Inoltre, sebbene la tematica delle società a partecipazione pubblica abbia un carattere di trasversalità rispetto a diverse materie, è indubbio che il recentissimo decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica) potrebbe incidere sull'assetto delle società di gestione del patrimonio di E.R.P. Tale decreto non si limita infatti a dettare norme 'a regime' sulla struttura organica delle società partecipate, ma, in via transitoria, prevede una revisione straordinaria delle partecipate, incluse quelle che, all'esito di una ricognizione cui sono tenute le amministrazioni comunali, risultino necessitare di un contenimento dei costi di funzionamento; a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 251/2016, sono state adottate disposizioni integrative e correttive al suddetto decreto legislativo.

A livello regionale, invece, la materia è regolata principalmente dalle disposizioni contenute nella legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica), che disciplina i profili istituzionali della materia disegnando la *governance* del sistema regionale di E.R.P., e nella legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), recentemente modificata con legge regionale 41/2015, il cui oggetto è invece costituito dalla disciplina dei molteplici e complessi aspetti gestionali della materia. Per quanto concerne specificamente la disciplina dell'alienazione degli alloggi, si possono citare la legge regionale 2 novembre 2005, n. 59 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a favore dei profughi di cui all'articolo 17 della legge 4 marzo 1952, n. 137 “Assistenza a favore dei profughi” ovvero all'articolo 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763 “Normativa organica per i profughi”) che disciplina la cessione degli alloggi con riferimento ad una particolare categoria di cittadini, e la legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di E.R.P.).

La legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo) prevede la possibilità, per i comuni associati negli ambiti LODE, di istituire apposite commissioni per il contrasto del disagio abitativo dei nuclei familiari

soggetti a procedure esecutive di sfratto. La costituzione di tali organismi è riconosciuta tra i criteri di priorità ai fini della ripartizione tra i LODE dei finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Finalità e oggetto della proposta di legge

La presente legge è finalizzata a conferire organicità ad una materia, che come illustrato nel precedente paragrafo, è disciplinata da varie normative regionali, che necessitano di confluire in un *corpus* unitario, per agevolarne in tal modo la conoscenza a beneficio della certezza del diritto: l'oggetto è costituito dalla disciplina della *governance* e dalla gestione degli alloggi di E.R.P., con particolare riferimento all'assegnazione, alla determinazione del canone ed alla gestione dei contratti di locazione.

Tuttavia, lungi dall'esaurirsi in un mero riordino compilativo della legislazione, la presente proposta di legge apporta modifiche sostanziali della disciplina, sia per quanto concerne la parte gestionale, sia, particolarmente, per quanto riguarda la parte istituzionale: in relazione a quest'ultima, infatti, l'impianto stesso della *governance* è oggetto di un importante riassetto sia strutturale che funzionale.

In relazione alla *ratio* delle norme di carattere istituzionale, possono sinteticamente richiamarsi le considerazioni fatte nel paragrafo 4 del documento preliminare alla presente proposta (oggetto dell'informativa n.10, esaminata dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 48 dello Statuto, nella seduta del 14 marzo u.s.): l'attuazione della l.r. 77/1998 ha infatti evidenziato una scarsa omogeneità dei modelli gestionali adottati nei vari ambiti LODE, e l'esistenza di livelli di diseconomicità risultanti principalmente dal rapporto tra la spesa sostenuta da ciascuna società di gestione per gli organi amministrativi ed il personale, ed il numero di alloggi gestiti dalla società stessa. Con la presente proposta si incide fortemente sul sistema di *governance*, disponendo una riduzione significativa degli ambiti di esercizio dagli attuali undici a tre, in linea con scelte legislative effettuate recentemente nel comparto socio-sanitario e nella gestione di servizi pubblici locali; viene comunque mantenuta un'articolazione, interna ai futuri tre ambiti, a livello di conferenze territoriali (corrispondenti agli attuali ambiti LODE). I Comuni, che restano proprietari del patrimonio di E.R.P., sono rappresentati, tramite le conferenze territoriali, in un'assemblea di ambito: organo che, per ciascuna delle future tre macroaree, esercita penetranti poteri di direzione e di controllo sulla rispettiva società di gestione, deputata, come avviene attualmente, allo svolgimento delle funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa del patrimonio.

In relazione alla *ratio* delle norme attinenti alla gestione degli alloggi, è opportuno distinguere quella di natura “manutentiva”, ossia consistente nella più ponderata

redazione di alcune disposizioni (ad esempio, la periodicità quadriennale dei bandi di concorso), rispetto a quella che presenta invece un carattere sostanziale: si segnalano a tal proposito, in particolare, le norme sulla determinazione dei canoni di locazione e quelle sul sottoutilizzo degli alloggi.

Nel primo dei due suddetti casi, le modifiche sono necessitate dal carattere parziale dell'intervento effettuato con la legge regionale 41/2015, che è stato limitato alla determinazione del solo canone minimo, rendendo quindi indispensabile una riparametrazione delle restanti tipologie di canone (in numero di quattro, nella presente proposta). Sempre in materia di canoni, viene anche determinato un valore locativo, risultante dal prodotto di una determinata somma per la superficie convenzionale dell'alloggio (prodotto a cui vengono applicati speciali coefficienti correttivi), che è destinato ad operare principalmente come limite oggettivo del canone di locazione determinato in base alle fasce di reddito.

Nel secondo caso, si ritiene che le attuali disposizioni non siano sufficienti a risolvere un problema annoso come quello del sottoutilizzo degli alloggi, fonte di danni anche economici: nella determinazione del canone, infatti, rilevano esclusivamente le condizioni reddituali, mentre è del tutto ragionevole ed equo attribuire un rilievo maggiore proprio alle dimensioni ed alle caratteristiche dell'alloggio. Questa volontà si traduce nella previsione di un' importante maggiorazione del canone per ogni vano utile che determina il sottoutilizzo dell'alloggio, destinata a scattare già dal momento in cui tale situazione viene accertata e comunicata all'assegnatario, in assenza di una sua disponibilità alla mobilità; nella determinazione della suddetta maggiorazione è utilizzato il valore locativo convenzionale di cui si è detto al precedente capoverso.

Altre disposizioni di rilievo sono quelle concernenti la decadenza dall'assegnazione, con particolare riferimento alla soglia di valore del patrimonio, mobiliare e immobiliare, oltre la quale viene dichiarata la decadenza, e agli aspetti procedurali, oggetto di una disciplina più dettagliata. Inoltre, l'obiettivo di estendere il novero dei soggetti legittimati a presentare domanda di partecipazione al bando di assegnazione è raggiunto con una riscrittura dell'articolo relativo ai soggetti richiedenti.

Sintesi dell'articolato

Nella seguente sintesi sono illustrate le norme maggiormente qualificanti della presente proposta, anche e soprattutto per il loro contenuto innovativo rispetto alle relative leggi di settore (in particolare, la l.r. 96/1996, modificata nel 2015 con la l.r. 41).

Dopo il **Titolo I (Disposizioni generali)**, dedicato all'oggetto e alla finalità della legge, il **Titolo II (Artt. 3-11. Assetto istituzionale del sistema regionale di E.R.P.)** disciplina la *governance*, prevedendo innanzitutto una rideterminazione degli ambiti territoriali di esercizio delle funzioni, che passano dagli attuali undici a tre: si tratta di macroaree denominate Ambito Toscana Nord- Ovest, Ambito Toscana Centro e Ambito Toscana Sud-Est, rette ciascuna da un'Assemblea di Ambito, e suddivise in

Conferenze territoriali corrispondenti agli attuali LODE (l'art. 6 rinvia all'allegato A per l'elenco completo dei Comuni facenti parte delle varie Conferenze territoriali). Il medesimo articolo 6 prevede che le Conferenze territoriali nominino i propri rappresentanti, ciascuna nel numero massimo di cinque, nella rispettiva Assemblea di Ambito, sulla base di criteri demografici, di estensione territoriale e di patrimonio E.R.P. in relazione al disagio abitativo, che la Conferenza definisce con apposito regolamento. Oltre alla nomina di tali rappresentanti, competono alla Conferenza la proposta degli interventi relativi al patrimonio di E.R.P. (con l'indicazione di eventuali priorità, e comunque nel limite delle risorse finanziarie quantificate dall'Assemblea), e le proposte per il miglioramento dell'organizzazione e della qualità del servizio (proposte destinate, come quella suddetta degli interventi, ad essere approvate dall'Assemblea).

L'art. 7 (Assemblea di Ambito) prevede composizione e funzioni di tale organo, costituito da rappresentanti dei Comuni eletti dalle rispettive Conferenze territoriali, in numero non superiore a venti. Tra le principali competenze dell'Assemblea, possono menzionarsi quelle relative agli interventi sul patrimonio: l'approvazione delle proposte formulate in proposito dalle Conferenze territoriali, dei piani operativi di reinvestimento delle risorse rivenienti dalla gestione del patrimonio, dei criteri per la ripartizione delle risorse; l'Assemblea definisce inoltre gli *standards* qualitativi del servizio e i livelli prestazionali minimi da assicurare, in conformità a direttive impartite dalla Giunta regionale con deliberazione.

Le restanti funzioni dell'Assemblea attengono al rapporto con il Soggetto gestore del patrimonio, e, come già illustrato nel documento preliminare alla presente proposta, si esplicano essenzialmente nella nomina dell'organo amministrativo, nella formulazione di indirizzi gestionali ad esso rivolti, nell'approvazione dei principali atti di programmazione e contabili, nell'approvazione del contratto di servizio con il gestore (in conformità a direttive stabilite con la suddetta deliberazione di Giunta), nella determinazione di criteri per lo svolgimento delle attività di verifica sul possesso dei requisiti di permanenza negli alloggi (attività che sarà poi svolta dai Comuni e dai gestori).

Gli artt. 8-9 disciplinano le funzioni del Soggetto gestore, distinguendo tra quelle di carattere trasversale che vengono svolte in forma unitaria per l'intero Ambito, e quelle destinate ad essere svolte in forma decentrata mediante sedi periferiche individuate dal gestore stesso, al fine di consentire un più agevole rapporto con l'utenza.

L'art. 10 detta disposizioni relative ai criteri di efficienza ed efficacia nella gestione, demandandone la definizione alla menzionata deliberazione della Giunta regionale.

L'art. 11 facoltizza le Conferenze territoriali all'istituzione di Commissioni per il contrasto del disagio abitativo, composte da rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini e delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, che annualmente predispongono una relazione sull'attività di monitoraggio svolta, con l'esposizione dei dati relativi alle procedure di sfratto e agli esiti delle azioni di graduazione; l'avvenuta costituzione delle Commissioni è riconosciuta tra i criteri di priorità ai fini del riparto tra gli Ambiti dei finanziamenti ai programmi di costruzione, acquisizione e recupero degli alloggi di E.R.P.

Il **Titolo III della presente proposta (artt. 12-45)** è dedicato alla gestione degli alloggi di E.R.P., nei suoi vari aspetti relativi all'accesso ed assegnazione, alla mobilità, alla determinazione del canone di locazione, alle autogestioni e condomini, alla decadenza dall'assegnazione ed alla conseguente risoluzione del contratto di locazione. Tali aspetti costituiscono l'oggetto di altrettante partizioni del Titolo II, di cui si illustrano le principali disposizioni, a cominciare dal **Capo I** che disciplina appunto le modalità di accesso, assegnazione e utilizzazione degli alloggi di E.R.P..

L'art. 13 disciplina i bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., prevedendo anche la presenza di un rappresentante delle organizzazioni degli inquilini in possesso delle necessarie competenze tecniche, e la cadenza quadriennale per l'emanazione del bando. I Comuni adottano un apposito regolamento per disciplinare le modalità di assegnazione degli alloggi, con cui stabiliscono anche la forma di esercizio, singola oppure associata, di tale funzione (in ogni caso, con un limite demografico minimo di diecimila abitanti).

L'art. 15 individua la composizione del nucleo familiare per cui può essere presentata domanda di assegnazione, prevedendo altresì la possibilità di domanda distinta da parte di soggetti pur anagraficamente conviventi all'interno di un nucleo familiare più ampio, e da parte dei componenti di coppie di futura formazione, non necessariamente coniugate o conviventi *more uxorio* al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

L'art. 16 prevede la possibilità di aggiornamento della graduatoria di assegnazione tramite l'emanazione di bandi biennali o annuali.

L'art. 18 disciplina la prima modalità di assegnazione degli alloggi, ossia quella ordinaria, prevedendo che i Comuni accertino la sussistenza e la permanenza dei requisiti richiesti all'atto dell'assegnazione dell'alloggio. Viene definita puntualmente, con un rinvio all'Allegato D, la situazione di sottoutilizzo dell'alloggio, trattandosi di una situazione impeditiva dell'assegnazione dell'alloggio stesso.

L'art. 19 disciplina la seconda modalità di assegnazione, ossia quella in mobilità, prevista per i casi di accertato sottoutilizzo e sovraffollamento, stabilendo nel primo caso, come si vedrà, una maggiorazione del canone di locazione.

L'art. 20 disciplina la terza modalità di assegnazione, ossia l'utilizzo autorizzato dell'alloggio, con una dettagliata elencazione delle fattispecie che consentono di farvi ricorso.

L'art. 22 prevede che gli assegnatari possano provvedere direttamente alle opere di integrazione, riqualificazione e ordinaria manutenzione degli alloggi, stabilendo che tali attività siano oggetto di specifiche convenzioni tra Soggetti gestori e assegnatari, per la definizione delle tipologie di lavori da eseguire e delle relative spese.

L'art. 23 disciplina le variazioni del nucleo familiare assegnatario intervenute successivamente all'assegnazione, introducendo una penalità in caso di variazione non comunicata, non autorizzata o comunque accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza nell'alloggio.

L'art. 24 disciplina l'ospitalità temporanea, prevedendo una sensibile riduzione del periodo per il quale è consentita (non oltre tre mesi), e stabilendo l'applicazione per tale periodo di un'indennità aggiuntiva pari al venticinque per cento del canone di locazione.

Il **Capo II** contiene le disposizioni relative alla mobilità, il cui scopo è principalmente quello di incentivarne l'impiego al fine di ovviare al problema del sottoutilizzo dell'alloggio. L'art. 26 individua i presupposti della mobilità sia nelle situazioni di sovraffollamento, sia appunto in quelle di accertato sottoutilizzo: in quest'ultimo caso, l'assegnatario riceve una comunicazione del sottoutilizzo, e si impegna ad acconsentire alla procedura di mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate (che sarà successivamente individuato e messo a sua disposizione). Qualora rifiuti l'assunzione di tale impegno, scatta la maggiorazione del canone, consistente nell'incremento di cinquantasei euro per ogni vano utile che determini la situazione di sottoutilizzo (la norma rinvia all'articolo 33, nel Capo relativo alla determinazione del canone). Tale somma risulta dal prodotto del valore locativo base dell'alloggio al metro quadrato, pari a quattro euro, per la misura minima di un vano utile intero, pari a quattordici metri quadrati.

Il **Capo III** contiene le norme relative alla rideterminazione dei canoni di locazione, che vengono distinti in quattro tipologie: minimo; sociale; ordinario protetto; massimo di solidarietà. Gli articoli 29-32 definiscono le fasce di reddito cui si applicano tali canoni, calcolati in misura percentuale rispetto al reddito stesso. Si segnala inoltre l'individuazione, nell'articolo 28, di un valore locativo convenzionale, risultante, come visto, dal prodotto del valore base al metro quadrato per la superficie convenzionale dell'alloggio: tale valore ha la duplice funzione di costituire la base su cui viene calcolata la maggiorazione del canone per sottoutilizzo (art. 33), e di rappresentare (previa applicazione dei coefficienti correttivi indicati dall'Allegato D) il limite oggettivo del canone ordinario protetto e del canone massimo di solidarietà, limite correlato appunto alle caratteristiche dell'alloggio.

L'art. 36 disciplina la morosità di pagamento del canone di locazione, e prevede un aumento della misura percentuale della penale applicabile per ogni mese di ritardo del pagamento, portandola all'1,5 per cento dell'importo totale delle somme dovute, anziché del solo canone di locazione.

L'art. 37 prevede un Fondo sociale di ambito costituito dal Soggetto gestore, alimentato da una quota annuale delle entrate da canoni di locazione (pari al tre per cento), e finalizzato alla realizzazione di interventi di manutenzione non programmati e al pagamento delle utenze nei casi di morosità incolpevole.

Il **Capo IV** reca la disciplina delle autogestioni e dei condomini, introducendo limitate modifiche: è previsto che il Soggetto gestore possa concordare con gli assegnatari i servizi oggetto di autogestione e la relativa regolamentazione, sulla base di uno schema tipo definito dalla Regione (art. 38).

L'art. 40 prevede la possibilità per i Soggetti gestori di concorrere sempre al pagamento delle quote per i servizi comuni dovute dagli assegnatari in situazioni di particolare disagio economico, attingendo a tale scopo al suddetto fondo sociale di ambito, previsto dall'art. 37.

Il **Capo V** disciplina le fattispecie di annullamento e decadenza dall'assegnazione e di

risoluzione del contratto di locazione, introducendo modifiche circoscritte: all'art. 42 viene riscritta più accuratamente la disposizione relativa alla fattispecie dell'allontanamento dell'assegnatario dalla casa domestica per fatti riconducibili alla violenza domestica, prevedendo la sospensione della qualifica di soggetto titolare del diritto all'assegnazione e la permanenza nell'alloggio dei restanti componenti del nucleo familiare, durante tale periodo di sospensione.

Nell'art. 43, relativo all'occupazione degli alloggi, si specifica che nei casi di decadenza, annullamento o mancato subentro nel diritto all'assegnazione o nel contratto di locazione, l'indennità di occupazione addebitata dal Soggetto gestore all'occupante senza titolo non può comunque essere inferiore al canone di locazione già applicato.

L'art. 44 reca la disciplina delle fattispecie di decadenza dall'assegnazione, introducendone una relativa alla disponibilità di un patrimonio mobiliare di valore superiore a 75.000 euro, e alla disponibilità di un patrimonio complessivo di valore superiore a 100.000 euro. Nei commi finali viene inoltre introdotta una disciplina più dettagliata per gli aspetti procedurali della dichiarazione di decadenza, prevedendo appositi termini per il contraddittorio tra il Comune e l'assegnatario cui sia notificata la decadenza.

Il **Titolo IV** reca le disposizioni di prima applicazione, transitorie e finali, finalizzate a regolare il passaggio di alcune leggi di settore attualmente vigenti ad una normativa in cui vengono trasfuse seppur con modifiche sostanziali.

L'art. 46 (Norma di prima applicazione relativa all'assetto istituzionale del sistema regionale di E.R.P.) regola il meccanismo di concreta operatività della disciplina relativa appunto alla *governance*, e deve perciò essere letto nel combinato disposto con gli articoli del Titolo II, in particolare gli articoli 6 e 7: esso stabilisce infatti che ciascuna Conferenza territoriale, entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della legge, approvi un regolamento di funzionamento che, sulla base dei criteri demografici, territoriali e di patrimonio E.R.P. in relazione al disagio abitativo ivi stabiliti, regoli l'elezione dei propri rappresentanti in seno all'Assemblea di Ambito; tale elezione si terrà entro il termine di trenta giorni dall'approvazione del regolamento stesso.

Si dispone anche che, nel termine di un anno dalla data di entrata in vigore della legge, l'Assemblea di ciascun Ambito deliberi in merito ai tempi di riallocazione nel rispettivo Soggetto gestore del personale e delle funzioni delle società di gestione attualmente operative.

L'art. 47 (Norma transitoria relativa alla disciplina gestionale degli alloggi di E.R.P. di cui al Titolo III), è finalizzato a garantire il riconoscimento del titolo al subentro nel nucleo familiare ai soggetti che lo avevano già acquisito alla data di entrata in vigore della l.r. 41/2015 (modificativa della l.r. 96/96), ossia alla data del 23 aprile 2015, in base alle disposizioni della previgente normativa: a tal fine, la norma individua i titolari del diritto all'assegnazione, oltre che nei soggetti già facenti parte del nucleo familiare alla data dell'assegnazione e in quelli ivi presenti in modo continuativo da oltre cinque anni, anche in quelli che alla data del 23 aprile 2015

avevano maturato il titolo al subentro ai sensi della previgente normativa.

La disposizione che prevede la rideterminazione del canone di locazione, in luogo della decadenza, si applica ai soggetti già assegnatari alla data del 23 aprile 2015, e a quelli divenuti assegnatari dopo tale data, ma secondo l'ordine delle graduatorie già approvate, o in corso di aggiornamento, in base alla previgente normativa.

Si prevede anche che i Comuni possano procedere all'assegnazione in utilizzo autorizzato di alloggi di E.R.P. nei confronti di soggetti che, alla data del 23 aprile 2015, risultino essere assegnatari in via provvisoria di alloggi di ERP in modo continuativo da non meno di cinque anni, ma che abbiano perduto i requisiti di accesso, previo accertamento del possesso dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione, della regolarità nel pagamento dei canoni, e comunque a seguito di richiesta degli interessati; la medesima possibilità è prevista per soggetti non assegnatari, ma alla diversa condizione del possesso dei requisiti per l'accesso.

L'art. 48 reca la disposizione abrogativa delle leggi di settore, ossia delle seguenti: l.r. 96/1996 (come modificata dalla l.r. 41/2015); l.r. 77/1998; l.r. 75/2012.

Fanno parte integrante dell'articolato anche i quattro allegati finali, contenenti prescrizioni che, per il loro carattere eminentemente tecnico, trovano più idonea collocazione in una sede distinta dall'articolato, anche per non rendere disagiata la lettura di una normativa già molto complessa. Essi sono i seguenti:

Allegato A- Elenco dei Comuni ripartiti per Conferenza territoriale all'interno degli Ambiti di esercizio (art. 6)

Allegato B- Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. (art. 13).

Le modifiche di rilievo attengono innanzitutto al richiesto requisito di residenza o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nel Comune in cui viene presentata la domanda, ed alla determinazione della situazione economica del nucleo familiare nel caso specifico dei componenti di coppie di futura formazione: in quest'ultima evenienza (che comunque costituisce statisticamente una casistica poco diffusa), le attuali modalità di rilevazione del valore ISEE (che non prevedono il c.d. "ISEE estratto") inducono a considerare l'indicatore di ciascuno dei nuclei familiari di provenienza di tali soggetti, e, ai fini della collocazione nella graduatoria, l'indicatore del nucleo di provenienza del soggetto che presenta la domanda.

Quanto alla durata quinquennale del requisito di residenza nel territorio regionale, che resta immutata, essa è coerente con la funzione di tale requisito, così come è stata recentemente interpretata dalla Corte costituzionale (da ultimo, sentenza n. 168/2014): la legge può richiedere ai potenziali beneficiari dell' E.R.P. un requisito di residenza protratto nel tempo al fine di assicurare un radicamento territoriale sufficientemente stabile, che denoti una reale integrazione nella comunità di appartenenza, ed eviti avvicendamenti troppo frequenti tra i conduttori degli alloggi, che andrebbero a detrimento dell'efficacia dell'azione amministrativa. Tuttavia, tale requisito deve essere contenuto entro limiti non palesemente arbitrari, che evitino

irragionevoli discriminazioni, anche indirette, sia nei confronti di cittadini dell'Unione Europea, sia nei confronti di cittadini di Paesi terzi che siano soggiornanti di lungo periodo.

Inoltre, i requisiti per la partecipazione al bando di assegnazione, relativi in particolare ai beni immobili e ai mobili registrati, vengono ridefiniti sulla base di parametri che consentano una determinazione oggettiva del loro valore: il requisito della titolarità di beni mobili registrati, che si era rivelato di difficoltosa gestione per l'incertezza dei criteri di determinazione del valore venale di tali beni, viene infatti ridefinito sulla base di parametri relativi alla potenza fiscale dei veicoli. Per i beni immobili ad uso abitativo si fa riferimento ai parametri IMU (e IVIE per quelli ubicati all'estero), introducendo anche una distinzione a seconda della distanza dal Comune in cui viene presentata domanda di partecipazione al bando.

Allegato C- Condizioni per l'attribuzione dei punteggi (art. 16)

Allegato D- Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di E.R.P. (art. 28). Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di E.R.P. (art. 18).

Vengono definiti direttamente gli elementi in base a cui è determinato il valore locativo convenzionale dell'alloggio, destinato, come detto, ad operare come limite oggettivo del canone di locazione e come base di calcolo per la maggiorazione del canone nei casi di sottoutilizzo dell'alloggio, oltre che in una serie di casi in cui assume una valenza sanzionatoria: il mancato rispetto delle norme regolamentari e contrattuali che regolano l'assegnazione dell'alloggio; la mancata comunicazione di variazioni del nucleo familiare; la mancata autorizzazione, da parte del Soggetto gestore, all'ospitalità temporanea di persone estranee al nucleo familiare; l'occupazione senza titolo, per la quale il Soggetto gestore addebita all'occupante un'indennità determinata appunto in base a tale valore.