

**proposta di legge “modifiche alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96  
“disciplina per l’assegnazione, gestione e determinazione  
del canone di locazione degli alloggi di edilizia”**

**Relazione illustrativa**

**Premessa**

La materia dell’edilizia residenziale pubblica comprende il complesso delle attività delle amministrazioni e degli enti pubblici dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali.

Il trasferimento dell’intera materia alla competenza regionale è avvenuto *in primis* con il decreto legislativo n. 112 del 1998, con la soppressione del Comitato per l’edilizia residenziale (avente il compito di provvedere al riparto dei fondi previsti per i piani di ERP, alla redazione di essi ed alla verifica della loro attuazione) e con l’attribuzione alle regioni dei fondi volti al finanziamento degli interventi, accanto alla competenza in ordine alla fissazione dei criteri per l’assegnazione degli alloggi e per la definizione dei canoni.

Allo Stato sono rimasti i compiti di semplice determinazione di principi e finalità di carattere generale, di raccolta di informazioni, di impulso, di garanzia e di sostegno delle fasce economicamente più deboli.

La ripartizione di competenze operata dal citato decreto legislativo presenta carattere di marcata novità rispetto alla precedente disciplina che aveva mantenuto allo Stato le funzioni di programmazione nazionale dei finanziamenti dell’edilizia residenziale pubblica.

Nel ristretto e definito nucleo di competenze mantenute allo Stato dall’articolo 59 del decreto legislativo n. 112 del 1998, non compare più infatti tale funzione, mentre al successivo articolo 60, fra le funzioni conferite alle regioni viene indicata la «programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore» (programmazione/localizzazione).

Tali norme vengono integrate dal successivo articolo 61 che reca l’insieme delle disposizioni di dettaglio necessarie a rendere effettivo l’accreditamento alle singole regioni delle risorse finanziarie previste dalle numerose leggi vigenti che hanno previsto finanziamenti di interventi di edilizia residenziale pubblica.



Con la riforma del Titolo V della Costituzione del 2001, la materia dell'edilizia residenziale pubblica 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 del nuovo articolo 117 della Costituzione, tale materia appartiene alla competenza esclusiva di carattere residuale delle Regioni, fatta salva la determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, riservata alla legislazione dello Stato.

Preme ricordare che la materia in oggetto, per quanto attiene ai profili strettamente collegati all'assetto del territorio, rientra nel c.d. "governo del territorio", che costituisce materia di legislazione concorrente, così come precisato di recente dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 451 del 2006. Sotto questo profilo occorre ricordare la nostra legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), che all'articolo 71 "Piani per l'edilizia economica e popolare" stabilisce che i Comuni possono dotarsi di un piano per la realizzazione di alloggi a carattere economico o popolare nonché delle relative opere di urbanizzazione ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare). Quest'ultima legge è molto importante perché ricollega i programmi di edilizia abitativa pubblica alla pianificazione urbanistica attraverso i piani di zona per l'edilizia economica e popolare.

La proposta di legge in oggetto non intende in alcun modo incidere sugli aspetti attinenti alla pianificazione territoriale.

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).

Di particolare rilevanza è l'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 italiano stabilisca con apposito decreto le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica.

Il Ministero delle infrastrutture, con il decreto ministeriale 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 richiamato 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, sulla base e le modalità stabilite da legge regionali.

Tale decreto prevede fra l'altro che:

- Le regioni definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale,
- Il canone di locazione dell'alloggio sociale e' definito in relazione alle diverse capacita' economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio,
- Il canone di locazione dell'alloggio sociale non puo' superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431,
- L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina.

La disciplina dell'intera materia "edilizia residenziale pubblica" può essere quindi adeguata in virtù dell'ordinamento costituzionale vigente che ha attribuito alle Regioni "competenza esclusiva residuale" per quanto concerne le politiche della casa; in tale adeguamento normativo occorre comunque considerare i vincoli derivanti da competenze legislative esclusive dello Stato quali quelli relativi ai livelli essenziali delle prestazioni in relazione ai diritti sociali.

A livello regionale attualmente la materia è regolata dalle disposizioni contenute nella legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) 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), e per quanto concerne invece la disciplina dell'alienazione degli alloggi, la legge regionale 22 gennaio 2014 n. 5 ha ridisegnato il sistema di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), con la finalità di assicurare lo sviluppo del servizio pubblico, l'economicità della sua gestione, nel rispetto del principio della piena correlazione tra alienazioni e reinvestimenti, l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio, nonché di



assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo di ERP esistente per consentirne anche la riassegnazione, superando così la legge nazionale 560/1993.

Recentemente la Regione Toscana si è dotata inoltre di uno strumento legislativo, la legge n.75 del 2012, con il quale, nell'istituire le Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo, ha individuato i flussi informativi che faranno parte di una relazione annuale che la Giunta Regionale trasmetterà al Consiglio, e che contenga, tra l'altro, dati e informazioni inerenti anche le procedure di sfratto e gli esiti delle azioni di graduazione. E' stata quindi normata, nell'ambito del sistema informativo regionale e in raccordo con l'Osservatorio nazionale, la costituzione del basamento informativo sulla condizione abitativa, volto a effettuare il monitoraggio dell'evolversi dei principali caratteri riferiti alla domanda e all'offerta di abitazioni, prevedendo una raccolta puntuale e sistematica di dati e informazioni sulla condizione abitativa come strumento fondamentale per l'individuazione di misure dirette a favorire azioni di contrasto alla cosiddetta "emergenza casa".

### **Provvedimenti della Regione Toscana in merito alla disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica**

In materia di assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si evidenzia la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) con cui sono stati regolamentati:

- requisiti e soglie di accesso e di uscita dall'erp: presenza di alcuni pre-requisiti (residenza , mancanza di un alloggio adeguato ecc.), di alcune condizioni reddituali (reddito inferiore ad una certa soglia).
- criteri di selezione dei beneficiari (punteggi e graduatorie), condizioni soggettive e oggettive che danno diritto a punteggi aggiuntivi (presenza di anziani, di persone con handicap, residenza in alloggio improprio o sovraffollato, ecc.).
- costo della locazione per i beneficiari: determinazione del canone di locazione in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi titolo, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'unità abitativa.
- funzioni ordinarie di gestione del patrimonio: mobilità,decadenza e morosità, destinazione dei canoni e fondi di solidarietà, riserve di alloggi per emergenza abitativa, autogestioni, ecc.



Tale legge è stata più volte modificata con vari provvedimenti di legge:

- L.R. 21 febbraio 1997, n. 13;
- L.R. 24 aprile 1997, n. 30;
- L.R. 3 ottobre 1997, n. 72;
- L.R. 31 luglio 1998, n. 45;

nonché per quanto riguarda i criteri di accesso ed i punteggi con varie deliberazioni del Consiglio regionale:

- del. C.R. 1 luglio 1998, n. 200;
- del. C.R. 10 novembre 1998, n. 345;
- del. C.R. 13 febbraio 2001, n. 47;
- del. C.R. 26 luglio 2001, n.157;
- del. C.R. 19 ottobre 2004, n. 132;
- del. C.R. 27 luglio 2011, n. 54;

e, più recentemente:

- del. C.R. 10 febbraio 2010, n. 30;
- del. C.R. 29 marzo 2011, n. 22.

## **Principi ispiratori della proposta di legge**

Gli anni passati dall'approvazione della legge regionale 96/1996 e la pratica di applicazione quotidiana sono elementi utili per approfondire le principali problematiche emerse in questi anni di attività e quindi suggerire gli opportuni interventi di adeguamento per meglio rispondere alla sempre più pressante attesa di servizi di edilizia sociale a fronte di una situazione in cui le disponibilità finanziarie sono ridotte e le risposte limitate, per cui il rigore nelle regole di assegnazione e gestione dell'erp diventa non solo rispetto di procedure ma elemento di giustizia sociale.

Per quanto riguarda gli aspetti istituzionali della materia, in applicazione dei principi di sussidiarietà e differenziazione, è da rafforzare l'attribuzione delle competenze già operata dalla legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze nella materia dell'edilizia residenziale pubblica), conferendo ai comuni tutte le funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica ed esclusione di quelle concernenti programmazione, indirizzo, verifica e controllo che sono state attribuite alla Regione.

Tuttavia il livello comunale talvolta non si è rivelato sufficiente all'esercizio di alcune delle funzioni amministrative, pertanto occorrerà prevedere in una prossima



rivisitazione legislativa forme associative tra comuni a livelli territoriali ritenuti più congrui al fine di consentire la massimizzazione dell'efficienza, dell'efficacia e della qualità nell'esercizio delle competenze, nonché prevedere forme associative anche dei soggetti gestori in ambiti territoriali di area vasta.

Alla luce della complessità e delicatezza della materia, al momento non si è ritenuto opportuno introdurre nuove regole di determinazione del canone, in quanto la definizione di parametri economici deve essere correlata ad un sistema di valutazione caratterizzato da criteri di progressività e sostenibilità che tenga conto sia della situazione economico sociale del nucleo familiare nonché delle caratteristiche sia dimensionali che qualitative dell'alloggio, per cui ogni innovazione necessita di un congruo periodo di verifica e sperimentazione.

Le finalità che si vogliono perseguire con la proposta sono quindi:

- ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.
- Garantire che il sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica sociale sia informato a principi di economicità ed equità.
- Favorire processi di razionalizzazione promuovendo la manutenzione, la messa in efficienza e la qualificazione del patrimonio residenziale pubblico.
- Introdurre più rigorosi requisiti di accesso basati su una severa valutazione dei requisiti e delle condizioni sociali delle famiglie, nonché di permanenza negli alloggi onde evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio
- Prevenire possibili abusi e speculazioni (ad esempio subentri, morosità, decadenza, sottoutilizzo, mancata occupazione ecc.).
- Assumere come parametro di valutazione della situazione socio-economica, migliorandone la capacità selettiva degli assegnatari, l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE);
- Assicurare garanzie per l'utenza (partecipazione, gestione dei beni a comune, mobilità, ecc.).



## **Effetti finanziari sul bilancio regionale**

I costi dei soggetti gestori, in quanto società per azioni interamente partecipate dai comuni costituenti ciascun LODE, non hanno nessun rapporto né influenza sul bilancio regionale. Con una ridefinizione della disciplina delle modalità di assegnazione e gestione degli alloggi erp, si mira a una maggiore economicità della gestione ed al miglioramento dei livelli di efficienza e di efficacia. Pertanto la proposta non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

## **Impatto sotto il profilo organizzativo e procedurale**

Per quanto concerne il coinvolgimento di soggetti istituzionali, i soggetti coinvolti restano:

- i Comuni;
- i soggetti affidatari dell'esercizio in forma associata delle funzioni di recupero, manutenzione e gestione del patrimonio destinato all' ERP;
- i soggetti beneficiari finali delle politiche pubbliche per la casa e relativi organismi di rappresentanza (organismi sindacali, autogestioni).

La proposta di legge ha effetto quindi solo sotto il profilo gestionale, e non va sostanzialmente a modificare le attuali procedure di competenza regionale, per cui inciderà in minima parte sull'organizzazione degli uffici regionali coinvolti.

## **Sintesi dell'articolato**

### **Finalità e ambito di applicazione**

La proposta di legge, unitamente agli **Allegati A e B**, ha per oggetto l'assegnazione, la gestione e la determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).



### requisiti di accesso

Si stabilisce che gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base di una apposita graduatoria, ai richiedenti in possesso dei requisiti richiesti e gli stessi, pur nella specificità della relativa casistica, devono permanere successivamente nel corso del rapporto locativo pena la decadenza dall'assegnazione.

Per quanto si riferisce ai requisiti di accesso si è ritenuto che il soddisfacimento dei bisogni abitativi debba prendere in considerazione un radicamento territoriale ulteriore rispetto alla sola residenza per cui si prescrive una residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale a cui si riferisce il bando di concorso da almeno 5 anni.

Si è ritenuto altresì necessario rafforzare il requisito di impossidenza prevedendo l'assenza di titolarità del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento su beni immobili (abitativi e non) e mobili (auto di lusso, autocaravan, imbarcazioni ecc.), requisiti quindi sintomatici della capacità di reperire autonomamente l'alloggio nel libero mercato, e che non denotano quindi una situazione di reale bisogno.

In considerazione del rigoroso percorso di accesso all'erp, basato su una valutazione rigorosa dei requisiti e delle condizioni sociali delle famiglie, si è prevista la condizione di assenza di occupazioni abusive sia di alloggi di edilizia residenziale pubblica sia di beni di proprietà pubblica o privata, nei 5 anni precedenti la presentazione della domanda.

Si è reso necessario anche per la politica per la casa, come articolazione del più vasto insieme delle politiche di welfare, fare ricorso al calcolo del reddito ISEE come strumento di misurazione delle condizioni economiche per l'accesso alle prestazioni sociali, e quindi per l'assegnazione degli alloggi pubblici. Ciò migliora la capacità selettiva degli assegnatari, apprezzando maggiormente la situazione reddituale e patrimoniale in relazione alla diversa composizione delle famiglie.

### criteri di selezione dei beneficiari (punteggi)

Si è ritenuto di rafforzare le situazioni che danno diritto a punteggi aggiuntivi (presenza di anziani, persone con handicap, alloggi con barriere architettoniche ....)

Si è previsto il caso in cui il canone di locazione sia superiore ad un terzo della situazione economica di riferimento e risulti regolarmente corrisposto. Ai fini del suddetto calcolo non sono conteggiati eventuali contributi percepiti a titolo di sostegno alloggiativo.

Parimenti si sono ridimensionate le condizioni per situazioni contingenti (quali provvedimenti di sfratti) e per particolari condizioni abitative (alloggi impropri o





antigienici, sovraffollamento ecc.), per le quali è peraltro prevista la possibilità di riserve speciali ed assegnazione in deroga.

Si è rafforzato il concetto di storicità di presenza prevedendo punteggi aggiuntivi per chi risiede nell'ambito territoriale da più di dieci anni e per chi è presente in graduatoria da almeno quattro anni

### Bandi e graduatorie

Per quanto riguarda i bandi di concorso, ossia i loro contenuti, le procedure per la presentazione delle domande e la relativa istruttoria, l'attività delle Commissioni per la formazione della graduatoria e le modalità di formazione della stessa, si è previsto di lasciare ai comuni ogni più ampia autonomia amministrativa, nel rispetto dei principi della legge, abrogando quindi tutti gli articoli contenenti riferimenti procedurali di dettaglio.

Infatti si prevede che i comuni, nell'ambito territoriale di riferimento, procedono con apposito regolamento, nel rispetto delle previsioni della presente legge, a disciplinare il contenuto del bando e le relative forme di pubblicazione, il contenuto della domanda e le relative modalità di presentazione, l'istituzione delle commissioni comunali o intercomunali per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la relativa composizione e le competenze tecniche dei membri, il procedimento di formazione e di pubblicazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi, le modalità di aggiornamento delle stesse, nonché forme e termini di ricorso avverso le graduatorie stesse.

Si è previsto che i comuni, singolarmente o in forma associata, procedono all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP. Al suddetto bando possono partecipare, mediante la presentazione della relativa domanda, sia nuovi aspiranti all'assegnazione di un alloggio, sia soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli, sia soggetti già assegnatari. I soggetti già assegnatari devono presentare una nuova domanda qualora necessitino di variare la composizione del nucleo familiare e tale variazione comporti una situazione di sovraffollamento dell'alloggio, non derivante da cause naturali.

La graduatoria definitiva viene aggiornata tramite l'emanazione di bandi di aggiornamento almeno ogni due anni.

### Assegnazione degli alloggi



Si prevede che gli alloggi di ERP siano assegnati in base alle seguenti distinte procedure:

- a) assegnazione ordinaria dell'alloggio;
- b) assegnazione in mobilità dell'alloggio;
- c) utilizzo autorizzato dell'alloggio.

All'assegnazione degli alloggi provvedono i comuni nei quali si trovano gli alloggi stessi, esclusivamente sulla base della graduatoria definitiva. Al momento dell'assegnazione dell'alloggio, si prevede che il comune proceda alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare qualificandoli come soggetti titolari in via esclusiva del diritto all'assegnazione dell'alloggio, verificando le eventuali variazioni del nucleo familiare intervenute dopo la presentazione della domanda ed accertando la permanenza dei requisiti dichiarati nella domanda, nonché alla revoca dei punteggi attribuiti per le condizioni socio-economiche-familiari o per le condizioni abitative.

E' definita l'assegnazione in mobilità come assegnazione ordinaria con disponibilità provvisoria dell'alloggio. Il comune attiva il procedimento di mobilità qualora, accertata una consolidata situazione di sottoutilizzo o di sovraffollamento dell'alloggio da almeno due anni, individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare ivi residente.

Al nucleo familiare assegnatario di un alloggio utilizzato in via transitoria restano precluse le variazioni del nucleo familiare di cui all'articolo 18, eccetto quelle derivanti da nascite, adozioni e affidamenti preadottivi stabiliti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria, e l'ospitalità temporanea di cui all'articolo; resta, altresì, preclusa la facoltà di acquistare l'alloggio utilizzato in via transitoria eventualmente inserito in un apposito piano di vendita.

E' definito l'utilizzo autorizzato dell'alloggio come modalità provvisoria di destinazione dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario nell'ambito della percentuale massima di riserva del 35% degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione, a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi ERP che necessitino di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante da sfratti esecutivi non prorogabili (cui è riservata una quota del 25 % rispetto a quella complessiva del 35%), da pubbliche calamità, situazioni emergenziali accertate, e casi di rilascio di alloggi di proprietà privata per provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento per cause derivanti da morosità incolpevole, grave disabilità ecc. .

E' peraltro consentita la permanenza nell'alloggio utilizzato a soggetti non titolari del diritto di assegnazione sulla base della ricognizione dei nuclei familiari ma aventi titolo, in base alle vigenti disposizioni di legge, al subentro nel contratto di locazione



dell'assegnatario. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 l'ente gestore procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato.

L'autorizzazione all'utilizzo temporaneo dell'alloggio non costituisce titolo per l'assegnazione. In costanza di utilizzazione temporanea resta, peraltro, precluso qualsiasi incremento nella composizione del nucleo familiare non derivante da nascite, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria.

#### Assegnazione degli alloggi da ripristinare

Viene introdotta, al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, la possibilità di assegnazione o in mobilità degli alloggi non ripristinati, previa definizione di criteri e modalità tecnico-operative per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione e riqualificazione dei suddetti alloggi.

La stessa disposizione si applica su richiesta degli interessati in corso di locazione.

Tali attività sono regolamentate uniformemente negli ambiti territoriali di riferimento sulla base di specifiche convenzioni, stipulate tra l'ente gestore e l'assegnatario, che definiscono la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese ,e dove viene altresì stabilito l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

#### Variazioni nel nucleo familiare

Poiché l'atto di assegnazione individua il nucleo familiare assegnatario, si prevede che qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio dovrà essere tempestivamente segnalata al soggetto gestore.

Può essere consentita l'entrata o il rientro di soggetti all'interno del nucleo familiare assegnatario, ma in caso di variazioni del nucleo familiare comportanti una situazione di sovraffollamento, fatte salve quelle derivanti da nascite, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria, i soggetti già assegnatari dovranno presentare una nuova domanda.

Se dalla variazione in diminuzione dei componenti del nucleo familiare deriva una situazione di sottoutilizzo si applica la disciplina a tale scopo prevista.

Viene regolamentata, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al soggetto gestore, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a due anni e la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali.



L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare e pertanto non producono effetti ai fini del cambio dell'alloggio, della determinazione del reddito e del canone del nucleo familiare stesso.

### Norme per la mobilità

Si prevede che la mobilità dei nuclei familiari possa essere attivata su domanda degli assegnatari o d'ufficio ed è disciplinata dai comuni in forma associata nell'ambito territoriale di riferimento, secondo i criteri stabiliti dalla legge.

In corso di assegnazione è consentito agli assegnatari di poter presentare motivate domande di mobilità relativamente all'alloggio utilizzato.

La mobilità su domanda dell'assegnatario può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali. Il rifiuto di un alloggio idoneo proposto dal comune comporta l'improcedibilità della domanda stessa.

Il comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione predispone un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe.

Si prevede altresì che il comune attivi il procedimento di mobilità qualora accerti una consolidata situazione di sottoutilizzo o di sovraffollamento dell'alloggio da almeno due anni, e individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare.

Al nucleo familiare assegnatario che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni viene disposta l'assegnazione in mobilità dell'alloggio utilizzato, dal momento in cui viene proposta un'adeguata sistemazione alloggiativa.

Si prevede inoltre che al fine di ovviare alla rideterminazione del canone di locazione, i comuni adottano misure finalizzate ad agevolare forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi.

E' prevista una salvaguardia nel caso in cui il nucleo familiare assegnatario sia composto esclusivamente da soggetti con più di 65 anni: in tal caso, pur trovandosi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio, devono essere individuati alloggi in mobilità tali da salvaguardare, ove possibile, la permanenza all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza. Inoltre qualora il nucleo familiare sia



composto esclusivamente da soggetti con più di 80 anni non si procede all'assegnazione in mobilità.

Sono, altresì, eseguibili coattivamente i provvedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo. Le spese di trasloco e quelle di attivazione delle utenze sono a carico del soggetto gestore.

### Canone di locazione

Come già detto non si è ritenuto opportuno modificare i criteri di calcolo del canone, ciò che renderebbe, senza opportune sperimentazioni, difficilmente evitabile la presenza di forti oscillazioni di canone rispetto alla situazione attuale, con il rischio concreto di introdurre aumenti sostanziosi del canone per talune categorie e sconti significativi per altri.

Si è però ritenuto di finalizzare il canone di locazione, previa compensazione dei costi generali, di amministrazione, di manutenzione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili stessi, esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

In via transitoria il canone minimo attuale (canone sociale relativo ai nuclei familiari con reddito annuo complessivo costituito esclusivamente da pensione sociale oppure da pensione minima INPS, oppure non percettori di reddito) , viene elevato da 12,91€ mensili a 40 € mensili almeno per coprire le spese di gestione.

Si è riconfermato e precisato ulteriormente che il canone di locazione degli immobili di ERP è diretto a compensare i costi generali, di amministrazione, di manutenzione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili stessi e per il pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi, nonché a consentire i versamenti al fondo ERP di solidarietà sociale di cui all'articolo 29 ed il recupero di una quota di risorse che rimane nella disponibilità dell'ente gestore, il cui utilizzo è destinato, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

### Morosità di pagamento del canone, esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione, occupazione illegale degli alloggi

Pur confermando sostanzialmente le norme della attuale legge, si sono aggiornati taluni aspetti di dettaglio, affiancando la tipologia dell'assegnazione ordinaria all'utilizzo autorizzato degli alloggi.



## Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione

La permanenza dei requisiti di assegnazione è accertata obbligatoriamente dal soggetto gestore, con cadenza annuale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal comune o dall'assegnatario, qualora le stesse non possano essere acquisite d'ufficio da altra amministrazione. E' fatta salva ogni altra verifica ritenuta opportuna da parte del comune per l'accertamento della situazione del nucleo familiare ai fini di cui al presente articolo.

La verifica sulla permanenza dei requisiti di assegnazione è fissata con cadenza annuale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal comune o dall'assegnatario, qualora le stesse non possano essere acquisite d'ufficio da altra amministrazione.

Oltre le normali cause, si prevede la decadenza dall'assegnazione nei confronti del nucleo familiare assegnatario:

- sia divenuto titolare di un diritto di proprietà, uso, usufrutto, abitazione diversamente da quanto previsto per l'accesso;
- disponga di una situazione economica pari al doppio del limite previsto per l'accesso;
- disponga di beni mobili registrati il cui valore superi del venticinque per cento il limite per l'accesso;
- abbia violato le disposizioni in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea, attuando cessioni a terzi dell'alloggio.

## Partecipazione dell'utenza, autogestione e amministrazione condominiale

Viene introdotto il principio della partecipazione alla gestione degli alloggi attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei loro organismi di rappresentanza, nelle procedure di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi di ERP e favorendo la loro partecipazione al fine di garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti degli assegnatari ed il corretto e trasparente rapporto di relazione tra le parti.

Infatti si prevede che i comuni e i soggetti gestori assicurino l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e garantiscano l'accesso a tutte le informazioni che attengono la selezione delle domande e predisposizione delle graduatorie, annullamento e decadenza, mobilità, nonché la gestione dell'ERP, ed in particolare alle spese di investimento per lo sviluppo e la manutenzione del patrimonio abitativo.

A tal fine si prevede che siano promossi appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari al fine di disciplinare e rafforzare i rapporti reciproci; inoltre si è prevista la possibilità, al fine di favorire forme di aggregazione



sociale, di concedere, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali.

### Efficienza ed efficacia della gestione

Si introduce un nuovo principio di efficienza ed efficacia della gestione, stabilendo che i comuni, attraverso i LODE, controllino il livello di efficienza ed economicità dei soggetti gestori avendo a riferimento i livelli di servizio, il grado di soddisfazione dell'utenza, i costi di gestione ed amministrazione, i costi degli organi di amministrazione, le quote dei canoni destinati alla manutenzione del patrimonio ed il livello della morosità.

I comuni promuovono programmi di miglioramento volti, anche attraverso sinergie fra diversi soggetti gestori, all'incremento degli indici di efficienza organizzativa ed efficacia dei risultati.

### Norme transitorie

Si rende necessario prevedere disposizioni transitorie al fine di contemperare la necessità di applicazione delle nuove regole stabilite con l'esigenza di garantire le aspettative già maturate alla luce della precedente disciplina (con particolare riferimento agli assegnatari che incorrerebbero nella decadenza per cause specifiche indicate dall'articolo 40 della proposta).

I comuni procedono, entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge, alla ricognizione dei nuclei familiari, individuando i titolari in via esclusiva del diritto all'assegnazione dell'alloggio nei soggetti presenti in modo continuativo nel nucleo familiare da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore della presente legge.

Previa richiesta degli interessati, da presentare entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge, i comuni applicano la disciplina relativa all'utilizzo autorizzato dell'alloggio a favore di soggetti non assegnatari ma utilizzatori dell'alloggio in modo continuativo da non meno di cinque anni alla data di entrata in vigore della presente legge, subordinatamente al recupero dei canoni e delle spese dovute a far data dall'occupazione dell'alloggio.

Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, conseguenti ai bandi emanati ai sensi della presente legge, gli alloggi possono essere assegnati secondo l'ordine delle graduatorie già formate o in corso di aggiornamento sulla base della vigente normativa.



