

# **La nuova disciplina dell'edilizia abitativa sociale**

*Elementi essenziali per il confronto inter-istituzionale e con le formazioni sociali  
(nelle materie aventi maggiore impatto modificativo rispetto al sistema ERP)*

1.	DEFINIZIONI e ambiti di interesse generale (legislativi e regolamentari)	1
2.	LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE (Soggetti, procedure, strumenti)	5
3.	L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA REGIONALE	9
4.	ESERCIZIO ASSOCIATO DELLE FUNZIONI – Ambiti e termini	16
5.	GESTIONE E ALIENAZIONE del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica	19

*Regione Toscana - Maggio 2008*

## 1. **DEFINIZIONI e ambiti di interesse generale** (legislativi e regolamentari)

Il sistema regionale integrato delle politiche pubbliche per la casa

Nucleo familiare

Alloggio sociale

Servizi abitativi sociali

Qualificazione del processo edilizio e dei soggetti privati erogatori dei servizi abitativi

Misure di sostegno alla domanda sociale

Obblighi informativi, di partecipazione e pubblicità

### **Il sistema regionale integrato delle politiche pubbliche per la casa**

Il sistema regionale delle politiche pubbliche per la casa è costituito **da un insieme integrato di servizi abitativi sociali e misure di sostegno alla domanda** che, nell'osservanza dei principi della collaborazione istituzionale, della partecipazione e della concertazione con le formazioni sociali:

- sono finalizzati a ridurre gli svantaggi di individui o di gruppi sociali che stabilmente o temporaneamente vivono, lavorano o studiano in Toscana nell'accesso ad un abitare adeguato sotto il profilo della dignità umana, della salute e della sicurezza;
- sono informati a principi di economicità ed equità secondo criteri uniformi di sostenibilità, efficacia ed efficienza;
- si strutturano secondo regole e percorsi operativi uniformi atti a conseguire obiettivi di semplificazione e trasparenza dell'azione amministrativa, di certezza dei tempi realizzativi, di qualificazione dei prodotti e dei processi edilizi.

### **Nucleo familiare**

Ai sensi e per gli effetti della legge regionale e dei relativi regolamenti, per nucleo familiare si intende la famiglia anagrafica costituita da un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, o per finalità di reciproca assistenza morale e materiale, conviventi nella medesima abitazione come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati fanno sempre parte dello stesso nucleo familiare.

### **Alloggio sociale**

Ai sensi e per gli effetti dell'art 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, e sue successive modificazioni e integrazioni:

- a) è 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. 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;
- b) fatto salvo il carattere prioritario e prevalente dell'offerta di alloggi in locazione permanente, in conformità con le politiche abitative definite dalla programmazione regionale, rientrano nella definizione di alloggio sociale gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati,

con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno **10 anni** ed anche alla proprietà della prima casa;

- c) in quanto servizio di interesse economico generale, l'alloggio sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione di aree o di alloggi;
- d) **l'alloggio sociale** deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive di cui al Regolamento regionale di attuazione, secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative, concorrendo al raggiungimento degli obiettivi del Protocollo di Kyoto attraverso la introduzione di criteri qualitativi di riferimento per le nuove costruzioni;
- e) **l'alloggio sociale** è costituito da un numero di vani abitabili commisurato ai componenti del nucleo familiare e comunque non superiore a cinque, oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. Di norma, per alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare si intende quello con superficie utile abitabile non inferiore a:
- mq 30 per un nucleo familiare composto da una persona
  - mq 45 per un nucleo familiare composto da due persone
  - mq 60 per un nucleo familiare composto da tre persone**
  - mq 75 per un nucleo familiare composto da quattro persone**
  - mq 85 per un nucleo familiare composto da cinque persone**
  - mq 95 per un nucleo familiare composto da sei o più persone.
- Per specifici profili di utenza o a fronte di particolari vincoli gravanti sugli edifici oggetto di intervento, l'adeguatezza dell'alloggio può essere definita in deroga ai parametri sopra indicati.
- f) **il canone di locazione** dell'alloggio sociale è determinato in relazione alla capacità economica del nucleo familiare, alla sua composizione e alle caratteristiche dell'alloggio, e in nessun caso può superare il valore derivante dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- g) l'ammontare del canone di locazione deve in ogni caso coprire i costi fiscali, di gestione e manutenzione ordinaria del patrimonio abitativo, secondo requisiti e criteri di uniformità regionale;

*Nei comuni di cui all'art. 1 della legge L. 8 febbraio 2007, n. 9, e sue successive modificazioni e integrazioni, per contenere gravi situazioni di disagio e favorire il passaggio da casa a casa per particolari categorie sociali interessate da procedure esecutive di rilascio dell'abitazione per finita locazione, è consentita la realizzazione di **strutture alloggiative temporanee pluri-familiari** facenti parte integrante, a tutti gli effetti di legge, del servizio abitativo pubblico di cui alla successiva lettera a).*

*I requisiti tecnico-costruttivi, di funzionalità, qualitativi e manutentivi di tali strutture, unitamente ai requisiti, ai limiti e alle condizioni per l'accesso e la permanenza, sono specificati nell'ambito degli ordinari strumenti attuativi e regolamentari previsti dalla legge.*

### **Servizi abitativi sociali**

I servizi di edilizia abitativa sociale sono erogati da soggetti pubblici e privati perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

I servizi abitativi sociali e i relativi Soggetti erogatori sono così definiti:

	<b>Servizi abitativi</b>	<b>Soggetti erogatori</b>
a)	Servizio abitativo pubblico in <u>locazione</u>	Soggetto gestore appositamente costituito dai

	<u>permanente a canone sociale</u> , per garantire l'accesso alla casa a soggetti economicamente e socialmente svantaggiati	Comuni associati per la gestione, la manutenzione e lo sviluppo del patrimonio abitativo pubblico.
b)	Servizio abitativo in <u>locazione permanente a canone regolato</u> , per consentire l'accesso alla casa ai cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato	<b>Soggetti privati</b> in possesso dei requisiti stabiliti dalle normative vigenti selezionati con procedure oggettive di evidenza pubblica.
c)	Servizio abitativo in locazione <u>temporanea a canone convenzionato</u> e <u>in proprietà a prezzo convenzionato</u> realizzati con agevolazioni di varia natura ed entità	<b>Soggetti pubblici</b> , mediante affidamento delle relative funzioni al Soggetto gestore di cui alla <b>lettera a)</b> , con l'obbligo di reinvestimento nel patrimonio abitativo pubblico di eventuali futuri utili.
d)	Servizio di assistenza tecnico-amministrativa e di formazione per la realizzazione in forma cooperativa di progetti di autocostruzione e autorecupero	<b>Soggetti privati</b> in possesso dei requisiti stabiliti dalle normative vigenti, selezionati con procedure oggettive di evidenza pubblica.

L'articolazione e l'erogazione dei servizi di edilizia abitativa sociale rispondono a obiettivi, requisiti e condizioni definiti dalla programmazione regionale in ragione dei fabbisogni rilevati, delle priorità sociali e dei criteri di sostenibilità posti a fondamento delle politiche per la casa, e tenendo conto degli apporti dei diversi soggetti pubblici e privati.

Ai soggetti erogatori del servizio abitativo pubblico di cui alla **lettera a)**, spetta una compensazione commisurata ai costi derivanti dall'adempimento degli obblighi del servizio secondo parametri unitari e fino ad una quota massima complessiva dei canoni di locazione stabiliti in via uniforme dalla Regione.

Ai soggetti privati erogatori dei servizi abitativi sociali di cui **alle lettere b) e c)**, selezionati tramite procedure di evidenza pubblica, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e da eventuali ulteriori agevolazioni stabilite dallo Stato, dalla Regione e dagli Enti Locali, che non può complessivamente eccedere i costi derivanti dall'adempimento degli obblighi del servizio, nonché un eventuale ragionevole utile da determinarsi in via uniforme in ragione dell'investimento rimasto a proprio carico.

Il contributo regionale ai soggetti privati erogatori del Servizio di cui alla **lettera d)** è determinato in via uniforme dalla Regione in relazione alla dimensione e alle tipologie di intervento, alle caratteristiche economiche e sociali dei destinatari finali degli alloggi, ad eventuali ulteriori agevolazioni di diversa natura ed entità, sulla base di progetti esecutivi approvati dai Comuni interessati.

### **Qualificazione del processo edilizio e dei soggetti privati erogatori dei servizi abitativi**

La Regione promuove la qualificazione dei servizi abitativi sociali assistiti da contributo pubblico, con riguardo alle diverse fasi di programmazione, progettazione, esecuzione e gestione, in conformità alla normativa tecnica di settore, mediante l'individuazione di linee-guida rivolte ai Soggetti privati erogatori dei servizi.

Le linee-guida specificano le esigenze da soddisfare, i requisiti richiesti e i livelli di prestazione da raggiungere, le modalità di verifica dei risultati conseguiti e le forme di certificazione della qualità del patrimonio edilizio.

Le linee-guida contengono altresì le modalità organizzative di un sistema di accreditamento dei soggetti privati erogatori dei servizi abitativi che, a tutela dei soggetti coinvolti nelle diverse fasi del processo edilizio, attestano il possesso dei requisiti di ordine gestionale, professionale, economico finanziario nonché i livelli di efficacia ed efficienza nell'attività precedentemente realizzata dagli stessi.

Le linee-guida costituiscono il criterio di riferimento per definire e valutare la qualità del prodotto nelle diverse fasi del processo edilizio, anche con riguardo alla manutenzione e gestione del patrimonio edilizio.

### **Misure di sostegno alla domanda e di accompagnamento**

Fanno parte integrante delle politiche regionali per il diritto alla casa:

- a) la costituzione di un Fondo di solidarietà riservato a soggetti in possesso dei previsti requisiti per l'accesso ai servizi abitativi in locazione a canone sociale la cui domanda non può essere soddisfatta per insufficienza delle relative disponibilità di alloggi (in raccordo e ad integrazione della gestione del Fondo nazionale ex art. 11 della legge 431/98 e sue successive modificazioni);
- b) la promozione di intese, accordi e convenzioni di valenza regionale per la costituzione di fondi comuni di garanzia per la concessione di mutui agevolati per l'acquisto della prima casa a particolari categorie di cittadini la cui capacità reddituale, per entità e stabilità nel tempo, sia tale da non poter dimostrare la garanzia del relativo rimborso;
- c) la promozione di intese e convenzioni per la messa a disposizione, a condizioni favorevoli, di manufatti edilizi e aree edificabili per la realizzazione di programmi finalizzati ad incrementare l'offerta di abitazioni in locazione a canone sociale e regolato.

### **Obblighi informativi, di partecipazione e pubblicità**

A tutti i Soggetti erogatori dei servizi abitativi sociali nonché di agevolazioni e contributi a sostegno della domanda è fatto obbligo di fornire alla Regione, con le modalità e nei termini dalla stessa definiti e disciplinati, ogni informazione necessaria per il monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi nonché per la verifica e il controllo in ordine all'osservanza delle condizioni, dei vincoli e degli obblighi di legge e regolamentari, compresa la sussistenza dei requisiti oggettivi degli alloggi e di quelli soggettivi previsti per l'assegnazione degli stessi e la concessione dei benefici.

Agli stessi soggetti è altresì fatto obbligo di attivare in via ordinaria e continuativa strumenti atti a garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza nonché la massima informazione e pubblicità nei confronti della generalità dei cittadini.

Irregolarità, inadempienze e omissioni reiterate nell'osservanza degli obblighi informativi sono sanzionate fino alla esclusione da successi finanziamenti regionali.

## 2. LA PROGRAMMAZIONE REGIONALE (Soggetti, procedure, strumenti)

Il processo di programmazione regionale

I Contenuti del Programma regionale

*Esemplificazione delle fasi e degli ambiti di riferimento della programmazione regionale*

Gli strumenti della Programmazione regionale

- a) *Organismo consultivo regionale*
- b) *Sistema Informativo Integrato delle politiche regionali per la casa*
- c) *Fondo Unico Regionale*

### Il processo di programmazione regionale

Il Programma regionale dell'edilizia abitativa sociale, di competenza del **Consiglio regionale**:

- **ha cadenza di norma quinquennale** e, salvo eccezioni dettate da motivi di urgenza e indifferibilità, costituisce **l'atto unitario** con il quale la Regione definisce gli obiettivi e i criteri per l'investimento dell'insieme delle risorse pubbliche destinabili, nel quinquennio di riferimento, all'incremento e alla riqualificazione dell'offerta di edilizia abitativa sociale, pubblica e privata, e l'integrazione con le misure di sostegno per l'accesso al mercato delle abitazioni;
- è predisposto in coerenza con gli obiettivi economici e sociali del **Programma Regionale di Sviluppo**, nonché nel rispetto del **Piano di Indirizzo Territoriale** e delle normative vigenti in materia di sostenibilità energetica, ambientale ed edilizia;
- si realizza **tramite provvedimenti attuativi della Giunta regionale, di norma annuali**, che dispongono la localizzazione degli interventi, l'assegnazione e l'utilizzazione delle risorse.

### I Contenuti del Programma Regionale

Il Programma regionale di edilizia abitativa sociale, previa attivazione delle forme concertative inter-istituzionali e con le parti sociali:

- a) valuta i risultati attuativi del programma regionale precedente e dispone l'applicazione di eventuali misure premianti, sanzionatorie o di penalizzazione nella ripartizione delle disponibilità finanziarie;
- b) valuta i fabbisogni abitativi rilevati dai Comuni secondo le modalità, i criteri e i requisiti di uniformità che disciplinano il Sistema Informativo Integrato delle politiche per la casa;
- c) quantifica la disponibilità del Fondo Unico Regionale e le risorse statali e comunitarie attribuite alla Regione per lo sviluppo dei Servizi abitativi sociali;
- d) stabilisce indirizzi e direttive per l'utilizzazione delle quote dei proventi derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio di edilizia sociale pubblica annualmente rendicontate dai Soggetti gestori;
- e) fissa gli obiettivi di politica abitativa, con particolare riferimento a:
  - la consistenza dei diversi servizi abitativi sociali e la relativa integrazione con le misure di sostegno alla domanda di abitazioni (contributi affitti) e di politica sociale;
  - gli ambiti territoriali di riferimento, le tipologie di intervento e i criteri prioritari per l'assegnazione e l'utilizzazione delle disponibilità finanziarie;
- g) definisce indirizzi e direttive per l'emanazione dei provvedimenti annuali di attuazione, il monitoraggio degli interventi e il controllo della spesa;

h) fissa i criteri per la verifica di ammissibilità delle proposte di intervento e la valutazione dei risultati attesi e conseguiti;

Il Programma regionale, può prevedere il finanziamento di progetti **di iniziativa regionale e locale, anche a carattere sperimentale**, volti a promuovere e sostenere:

- l'uso di tecnologie innovative per il miglioramento della fruibilità degli immobili e della qualità abitativa, per il contenimento dei consumi delle risorse non rinnovabili e la produzione di energia;
- la progettazione e l'attivazione di modelli condominiali innovativi fondati sulla partecipazione dell'utenza e sul reciproco scambio di prestazioni e servizi.

*Esemplificazione delle fasi e degli ambiti di riferimento della programmazione regionale*

<b>Fasi procedurali</b>	<b>Soggetti referenti/compiti</b>
<p><b><u>Preliminare</u></b> (Ricognizioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rilevazione comparata dei risultati attesi e conseguiti dall'attuazione del precedente programma regionale (a regime)</li> <li>- rilevazione coordinata dei fabbisogni abitativi e di manutenzione del patrimonio abitativo pubblico (archivi patrimonio);</li> <li>- rilevazione di condizioni e margini oggettivi per lo sviluppo dei servizi abitativi (disponibilità di aree, manufatti edilizi da recuperare ecc.)</li> </ul>	<p>Coordinamento dei Comuni associati nelle zone e i <b>Soggetti gestori</b> del patrimonio abitativo pubblico</p>
<p><b><u>Progettuale</u></b> (Concertazione)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- valutazione congiunta dei fabbisogni, in relazione agli esiti del programma regionale precedente;</li> <li>- articolazione e dimensionamento delle azioni pubbliche (servizi abitativi sociali e integrazione misure sociali) ritenute necessarie per il soddisfacimento della domanda e la riduzione del disagio sociale;</li> <li>- esplicitazione delle forme di co-partecipazione dei Comuni (sussidi, incentivi e agevolazioni di varia natura) alla realizzazione delle proposte;</li> </ul>	<p>Coordinamento dei Comuni Associati nei <b>LODE-Distretto</b> e i <b>Soggetti Gestori</b> del patrimonio abitativo pubblico</p>
<p><b><u>Dispositiva</u></b> (Predisposizione e approvazione)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- specificazione, secondo articolazioni zonali, delle priorità sociali, localizzative e tipologiche di intervento;</li> <li>- esplicitazione di criteri e condizioni per la presentazione coordinata delle proposte di sviluppo dei servizi abitativi e l'assegnazione delle relative disponibilità finanziarie;</li> <li>- definizione di indirizzi e direttive per la predisposizione dei provvedimenti attuativi e l'effettuazione degli adempimenti di monitoraggio e controllo di competenza della Giunta regionale;</li> <li>- fissazione di criteri e parametri per la valutazione dei risultati attesi e conseguiti.</li> </ul>	

**Gli strumenti della Programmazione regionale**

a) *Organismo consultivo regionale (Si veda parte A dell'allegato 1 alla Deliberazione C.R. n. 109/2002)*

In sintesi e per richiamo:

Funzioni:

- a) espressione di pareri consultivi in ordine agli indirizzi per la definizione dei programmi di Edilizia Abitativa Sociale e al relativo stato di attuazione;
- b) valutazione sull'andamento della gestione complessiva regionale dei Servizi Abitativi Sociali e sugli esiti delle misure integrate di sostegno alla domanda sociale.

Il "Comitato" è presieduto dall'Assessore competente o suo delegato ed è composto, oltre allo stesso, da 16 membri, nominati dal Presidente della Giunta regionale, così ripartiti:

- 8 (otto) membri designati dalle associazioni regionali rappresentative degli Enti locali;
- 4 (quattro) membri designati dagli organismi regionali rappresentativi delle categorie economiche di settore;
- 4 (quattro) designati dalle organizzazioni sindacali e dalle Associazioni rappresentative degli inquilini;

Il "Comitato" dura in carica per l'intera legislatura e si riunisce almeno una volta l'anno.

b) *Sistema Informativo Integrato delle politiche regionali per la casa*

Il Sistema Informativo Integrato dei Servizi Abitativi Sociali è parte integrante del PIT-Piano di Indirizzo Territoriale di cui alla di cui alla L.R. 3 gennaio 2005, n.1, *Norme per il governo del territorio* e costituisce lo strumento tramite il quale la Regione assicura:

- a) obiettività e trasparenza alle basi conoscitive e valutative poste a fondamento dell'esercizio delle funzioni di propria competenza;
- b) il supporto agli enti locali per le funzioni ad essi attribuite in materia di edilizia abitativa sociale e l'effettuazione dei conseguenti adempimenti;
- c) il raccordo e lo scambio di informazioni con gli Osservatori nazionale e regionali sulla condizione abitativa;
- d) le basi conoscitive per l'adeguato funzionamento dell'Organismo consultivo regionale e le condizioni per una più ampia e consapevole partecipazione dell'utenza e delle formazioni sociali.

Il Sistema Informativo Integrato delle politiche pubbliche per la casa si articola nelle seguenti principali sezioni:

- a) fabbisogni abitativi e risultati di gestione del patrimonio pubblico e privato in locazione
- c) consistenza, stato e utilizzo del patrimonio
- d) interventi per l'incremento e la riqualificazione dell'offerta abitativa
- e) anagrafe dell'utenza/beneficiari di agevolazioni e contributi pubblici

**Con apposite sezioni dei previsti regolamenti attuativi** della legge regionale sono definiti e articolati i contenuti informativi, i metodi di rilevazione e di organizzazione degli archivi, le modalità di accesso alle informazioni, gli standard tecnici atti ad assicurare l'omogeneità dei dati.

c) *Fondo Unico Regionale*

La costituzione di un Fondo Unico Regionale, inizialmente alimentato dalle giacenze GESCAL (ex Edilizia agevolata) e successivamente dall'insieme delle risorse regionali, nazionali ed europee destinabili allo scopo, assicura le risorse necessarie a **sostenere e incentivare la realizzazione di abitazioni destinate alla locazione permanente a canone regolato** e la disponibilità di strumenti finanziari duttili e variamente combinabili (concessione diretta di contributi, fondi di garanzia ecc.) atti a concorrere al soddisfacimento delle diverse componenti della domanda sociale di abitazioni secondo criteri di sostenibilità economica ed equità sociale fissati dal Programma regionale.

Le condizioni, le modalità e i termini per l'accesso al Fondo Unico Regionale nonché l'operatività dello stesso sono disciplinati con **apposita sezione del Regolamento regionale di attuazione**, secondo le seguenti linee guida:

- a) gli interventi devono collocarsi entro Programmi integrati che prevedono una pluralità di funzioni, risorse e soggetti pubblici e privati, e sono predisposti dai Comuni interessati secondo gli indirizzi preventivamente concordati in ambito **LODE-Distretto**;
- b) è riconosciuta assoluta priorità alle proposte che prevedono interventi di recupero edilizio, di ristrutturazione di aree e manufatti dismessi o degradati riguardanti porzioni rilevanti del tessuto insediativo esistente ovvero alle proposte presentate da più Comuni in forma associata;



- c) l'ammissibilità dei Programmi integrati è subordinata alla compresenza di diverse tipologie di offerta abitativa in modo da garantire l'effettiva pluralità sociale della funzione residenziale nell'ambito urbanistico-insediativo di riferimento, fatto salvo il carattere prioritario e prevalente dell'edilizia abitativa in locazione permanente, a canone sociale e regolato;
- d) con riferimento all'ambito **LODE (distretto)**, l'ammissibilità dei Programmi integrati è altresì subordinata all'esaurimento delle risorse vincolate all'incremento e alla riqualificazione del Servizio Abitativo Pubblico (quote canoni, proventi alienazioni, finanziamenti di diversa provenienza destinati allo scopo) ovvero alla prevista completa utilizzazione delle stesse entro i programmi proposti;
- e) nel caso che le disponibilità finanziarie vincolate al servizio abitativo pubblico siano insufficienti a garantire la completa attuazione delle previsioni dei programmi integrati, la quota mancante è finanziata con le risorse del Fondo, al netto del costo dell'area e delle urbanizzazioni;
- f) l'erogazione dei contributi a valere sugli stanziamenti del Fondo resta subordinata alla costituzione, da parte dei Soggetti attuatori degli interventi, di apposita *fidejussione* bancaria o polizza assicurativa a favore della Regione, stipulata con istituti abilitati e di importo pari all'intero finanziamento concesso.

### 3. L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA REGIONALE

Il Sistema unificato di Norme Tecniche e Costi Riconoscibili per l'attuazione degli interventi

Articolazione dei costi riconoscibili

Procedure attuative (soggetti, compiti, termini e modalità)

Modalità e condizioni per l'erogazione dei finanziamenti e l'effettuazione degli adempimenti regionali di monitoraggio, verifica e controllo

In applicazione dei criteri, degli indirizzi e delle direttive del Programma Regionale, l'articolazione e la localizzazione dei previsti interventi, nonché l'assegnazione delle relative risorse sono disposte con provvedimenti attuativi della Giunta regionale, di norma annuali, atti a garantire:

- la massima **tempestività di impiego delle risorse** derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio di edilizia abitativa pubblica, come annualmente rendicontate dai Soggetti gestori del Servizio Abitativo pubblico;
- **l'immediata ri-assegnazione**, secondo l'ordinamento delle proposte preventivamente concordato dai Comuni Associati in ambito **LODE (distretto)**, di risorse rientrate nelle disponibilità regionali per effetto di inammissibilità e automatiche revocche o decadenze;
- **l'immediata utilizzazione di finanziamenti e agevolazioni di varia natura e provenienza** destinabili, nel periodo di vigenza del Programma regionale, allo sviluppo dei Servizi Abitativi Sociali e delle politiche pubbliche per la casa;
- lo **snellimento e la semplificazione dei procedimenti amministrativi** entro prassi operative fondate sulla autocertificazione dei soggetti attuatori e su un sistema codificato di monitoraggio, verifica e controllo che investe l'intero *iter* attuativo degli interventi.

#### **Il Sistema unificato di Norme Tecniche e Costi Riconoscibili per l'attuazione degli interventi**

*Il Sistema di Norme Tecniche*, in funzione del miglioramento/controllo della qualità edilizia e del contenimento/controllo dei costi di costruzione e di gestione, definisce i requisiti (standard e supplementari) degli edifici/alloggi di edilizia abitativa sociale secondo indicatori oggettivamente e comparativamente misurabili, nel rispetto dei limiti minimi fissati dai Regolamenti edilizi comunali, con particolare riferimento ai **requisiti**:

- **tecnico-costruttivi**: tipologie edilizie, norme di igiene, sicurezza e vigilanza, dotazioni di servizi interni ecc.;
- **di adeguatezza funzionale degli alloggi**: dimensioni minime e massime relativamente alle diverse tipologie abitative;
- **di qualità obbligatori**: piano di manutenzione, accessibilità, certificazione energetica, isolamento acustico secondo parametri minimi mutuabili dalle *Linee guida per l'edilizia sostenibile*.
- **di qualità aggiuntiva**: riutilizzo materiali edilizi/riciclabilità dei materiali utilizzati, contenimento costi manutenzione, miglioramento rendimento energetico tramite adozione sistemi attivi e passivi, isolamento acustico in misura superiore ai minimi obbligatori, gestione acque meteoriche e permeabilità superfici calpestabili ecc.

*Il Sistema di Costi Riconoscibili* costituisce la base oggettiva di riferimento per la valorizzazione economica degli interventi di edilizia abitativa sociale oltre che per la determinazione dell'eventuale

concorso finanziario regionale, dei canoni di locazione, e dell'equo compenso spettante ai Soggetti abilitati ad erogare i diversi Servizi abitativi sociali regionali.

Il Sistema Unificato di Norme Tecniche e Costi Riconoscibili, unitamente alle norme amministrative, procedurali e contabili che disciplinano l'attuazione degli interventi di edilizia abitativa sociale e l'erogazione dei relativi servizi, costituiscono oggetto di apposito **Regolamento regionale di Attuazione.**

Con lo stesso Regolamento sono definiti **i contenuti minimi essenziali dei contratti di servizio/convenzioni** che regolano i rapporti tra i Comuni e i Soggetti attuatori/erogatori dei diversi servizi abitativi nonché i criteri, le condizioni e i vincoli per l'eventuale co-finanziamento di opere funzionali alla qualificazione sociale ed urbana degli interventi residenziali, anche di natura sperimentale (**manufatti edilizi, spazi aperti collettivi e attrezzature pubbliche**).

Gli ambiti tematici, gli obiettivi e gli elementi parametrici secondo i quali si struttura il Regolamento regionale di attuazione sono sommariamente descritti e schematizzati nella nota esplicativa (allegato A) e nello schema (allegato B) che seguono.

## **Allegato A**

*Nota esplicativa degli ambiti tematici e degli obiettivi generali del Regolamento regionale*

La strutturazione di un più attuale sistema di norme tecniche e di costi riconoscibili per gli interventi di edilizia abitativa sociale pubblica e privata deve poter perseguire finalità ed obiettivi generali quali:

➤ **la razionalizzazione**

- ottimizzazione degli interventi (contenimento costi e misurabilità risultati);
- comprovata cantierabilità e tempi certi per l'inizio e d'ultimazione dei lavori;
- Semplificazione dell'iter procedurale

➤ **la flessibilità**

- costruzione di un quadro tecnico, economico e procedurale più puntualmente riferito all'andamento del mercato edilizio, alla varietà delle tipologie progettuali e di intervento, alle localizzazioni territoriali;
- possibilità di compensazioni fra le voci che costituiscono il costo
- differenziazione delle caratteristiche tecniche e dei massimali di costo in funzione dei programmi e quindi del canale di finanziamento, tipologie di intervento ecc.

➤ **la qualità**

- più elevata definizione progettuale;
- elevazione della qualità/riqualificazione degli insediamenti attraverso la definizione di un livello minimo di qualità;
- misurabilità requisiti qualitativi;
- costituzione di un sistema premiante attraverso un contributo aggiuntivo per prestazioni di qualità supplementare a fronte di specifiche caratteristiche di qualità codificate e misurabili
- individuazione di un sistema di costo per il recupero che tenga conto dell'effettiva intensità dello stesso, fino a comprendere tipologie di intervento riconducibili agli interventi di riqualificazione urbana entro i programmi integrati

➤ **il sistema di garanzie**

- tutti gli interventi devono essere soggetti ad una fase di controllo delle prestazioni
- introduzione di **un sistema di garanzie fidejussorie, in coerenza con la legislazione vigente in materia.**

**Valutazioni di ammissibilità** - Per la definizione dei costi di intervento e le valutazioni di ammissibilità si utilizzano i Quadri Tecnico Economici relativi alla fase di progetto (ammissibilità al finanziamento o contributo), predisposti in relazione alla specifica tipologia di intervento e contengono i dati metrici e parametrici necessari alla verifica dei parametri tecnici e di costo.

**Verifiche di collaudo** - Le opere relative a qualunque tipologia di intervento sono oggetto di collaudo ai sensi della vigente legislazione sui lavori pubblici. Il collaudatore provvede inoltre a:

- verificare la rispondenza delle opere realizzate al progetto ammesso al finanziamento
- riscontrare la regolarità e tempestività degli adempimenti amministrativi,
- accertare il rispetto dei vincoli tecnico-economici e delle previsioni di "qualità aggiuntiva".

La rendicontazione finale, attraverso i quadri tecnico-economici finali che contengono i dati metrici e parametrici definitivi necessari alla verifica dei costi a consuntivo, determina la spesa (finanziamento utilizzato ed eventuali economie o contributo finale).

**ARTICOLAZIONE DEI COSTI RICONOSCIBILI**

<b>COSTO BASE</b> (realizzazione chiavi in mano compresi allacciamenti e sistemazione aree esterne)		€mq		operazione
<b>coefficienti correttivi</b> (indipendenti dalla progettazione architettonica/tecnica)	<b>tipologia edilizia</b> (a schiera, in linea ecc.)	..... %		
	<b>particolari localizzazioni territoriali</b>	..... %		
	<b>condizioni geomorf/che del suolo</b> (fondazioni)	..... %		
	<b>rischio sismico</b>	..... %		
	<b>interesse storico-artistico e/o ambientale</b>	..... %		
	<b>totale coefficienti</b>	..... %		X
<b>totale</b>		€mq		=
<b>aggiornamento ISTAT</b> .....%		€mq		+
<b>COSTO DI COSTRUZIONE (1)</b>		€mq		=
<b>oneri aggiunti vi</b>	<b>rilievi, accertamenti, indagini geologiche</b>	..... %		
	<b>spese tecniche e generali (2)</b>	..... %		
	<b>totale coefficienti</b>	..... %		X
<b>COSTO TOTALE DI INTERVENTO</b>		€mq		=
<b>ONERI PER QUALITA' AGGIUNTIVA</b>	<b>qualità edilizia</b>	..... %		
	<b>qualità energetica</b>	..... %		
	<b>qualità ambientale</b>	..... %		
	<b>qualità gestionale</b>	..... %		
	<b>totale coefficienti</b>	..... %		X
<b>COSTO RICONOSCIBILE DI INTERVENTO</b>		€mq		=
<b>oneri riconoscibili a rimborso</b> (su documentazione di spesa)	<b>imprevisti ed accordi bonari (3)</b>	..... %		
	<b>I.V.A. (3)</b>	..... %		
	<b>totale coefficienti edilizia abitativa pubblica</b>	..... %		X
	<b>costo effettivo area (4)</b>	..... %		
	<b>costo urbanizzazioni (4)</b>	..... %		
	<b>totale coefficienti edilizia abitativa agevolata</b>	..... %		X
<b>COSTO RICONOSCIBILE TOTALE</b>		€mq		=

<b>(1)</b>	Compreso oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta
<b>(2)</b>	Spese tecniche: progettazione, direzione lavori, redazione piano sicurezza, contabilizzazione, assistenza ai lavori, collaudo dei lavori, coord. sicurezza in fase di esecuzione, rilievi, consulenze specialistiche, spese pubblicità, oneri previdenziali, pratiche catastali ecc.
<b>(3)</b>	Ammissibile solo per l'edilizia abitativa pubblica - Fondi a disposizione, accertamento della spesa effettiva in sede di collaudo
<b>(4)</b>	Onere non previsto per l'edilizia abitativa pubblica

**Fasi e procedure di attuazione (soggetti, compiti, termini e modalità)**

<b>Soggetti e relativi compiti</b>	<b>Termini</b>	<b>Documentazione</b>
<p>Secondo quanto stabilito dal provvedimento attuativo della Giunta regionale e con riferimento alle diverse Zone, <b>i Comuni, in forma associata nell'ambito di ciascun LODE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definiscono le articolazioni localizzative, i contenuti e il dimensionamento finanziario delle diverse azioni, dando mandato al Soggetto gestore e ai Comuni interessati, ciascuno per quanto di competenza, di procedere alla redazione dei progetti di edilizia abitativa sociale pubblica e alla effettuazione degli adempimenti necessari per la selezione degli operatori privati e la predisposizione dei programmi integrati;</li> <li>- previa verifica di rispondenza delle proposte a quanto preventivamente concordato, ordinano le proposte di intervento entro un unitario Piano Operativo Preliminare e lo inoltrano alla Regione per gli adempimenti di competenza.</li> </ul>	<p>Entro il termine perentorio fissato dalla Giunta regionale, <b>a pena di inammissibilità delle proposte</b></p>	<p><b>QTE PRELIMINARE e AUTOCERTIFICAZIONI</b> (secondo quanto previsto dal Regolamento regionale di attuazione)</p>
<p><b>Gli Uffici regionali</b> competenti, previo accertamento delle risorse e istruttoria tecnico-amministrativa, approvano il Piano Operativo Preliminare di LODE e provvedono alle singole PRENOTAZIONI DI SPESA che costituiscono vincolo finanziario inderogabile per la progettazione esecutiva degli interventi</p>	<p>Entro 60 giorni dal termine di presentazione del Piano Operativo di LODE</p>	
<p><b>I Soggetti attuatori</b> redigono i progetti esecutivi e li trasmettono alla Regione per gli adempimenti di competenza, unitamente al <i>Nulla Osta</i> dei Comuni associati in ambito LODE e ai relativi provvedimenti comunali di approvazione/concessione edilizia.</p>	<p>Entro il termine perentorio fissato dalla Giunta regionale, <b>a pena di automatico annullamento delle PRENOTAZIONI DI SPESA</b></p>	<p><b>QTE ESECUTIVO AUTOCERTIFICAZIONI e ATTESTATI</b> (secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale di Attuazione)</p>
<p><b>Gli Uffici regionali</b> competenti, previa istruttoria tecnico-amministrativa, provvedono all'approvazione degli interventi e alla contestuale assunzione dei relativi impegni di spesa, fissando i termini perentori per l'Inizio dei lavori e la presentazione della documentazione necessaria per la chiusura del Piano Operativo di LODE e la rendicontazione finale degli interventi.</p>	<p>Entro 60 giorni dal termine di presentazione dei Piani Esecutivi</p>	

## **Modalità e condizioni per l'erogazione dei finanziamenti e l'effettuazione degli adempimenti regionali di monitoraggio, verifica e controllo**

I competenti **Uffici regionali**, con cadenza almeno semestrale, procedono al monitoraggio dello stato di avanzamento dei lavori e alla erogazione dei finanziamenti secondo le seguenti fasi ed entità:

30% del finanziamento assegnato	entro 30 giorni dalla presentazione, da parte dei soggetti attuatori, dell'attestazione di avvenuto inizio dei lavori;
40% del finanziamento assegnato	entro 30 giorni dalla presentazione, da parte dei soggetti attuatori, dell'attestazione di avvenuto raggiungimento del 30% dei lavori;
saldo del finanziamento assegnato	entro 60 giorni dalla completa presentazione, da parte di tutti i soggetti attuatori, della documentazione necessaria per la chiusura del Piano Operativo di LODE (collaudi tecnico-amministrativi e relazione economica finale).

Gli atti e la documentazione di collaudo devono, tra l'altro, comprovare la corrispondenza tecnica e funzionale delle opere realizzate ai contenuti del progetto esecutivo di cui al Piano Operativo di LODE approvato dalla Regione, compreso il raggiungimento dei previsti parametri di qualità aggiuntiva.

La chiusura del PIANO OPERATIVO DI LODE e la contestuale erogazione a saldo dei finanziamenti assegnati sono disposte dai Competenti Uffici regionali, previo accertamento e conguaglio di eventuali economie.

Con riferimento ai singoli interventi, ogni eventuale esubero di spesa rispetto alla prenotazione effettuata dagli Uffici regionali contestualmente all'approvazione del Piano Operativo Preliminare di LODE resta a carico del Soggetto attuatore.

**Il mancato rispetto del termine perentorio per l'Inizio dei Lavori** è causa di automatica decadenza del relativo finanziamento.

Di norma, il termine perentorio per la presentazione della documentazione necessaria per la chiusura del Piano Operativo di LODE (QTE FINALI) non può eccedere il 36° mese successivo alla data di effettivo inizio dei lavori. Ogni termine superiore deve essere motivato e documentalmente comprovato con esigenze dettate dalla particolare complessità o dimensione degli interventi sin dalla fase di presentazione del Piano Operativo Preliminare.

**Il mancato rispetto del termine perentorio per la presentazione della documentazione necessaria per la chiusura del Piano Operativo (QTE FINALI)** comporta il sanzionamento amministrativo del soggetto attuatore e l'applicazione, per i Comuni afferenti al relativo **LODE-Distretto**, di penalizzazioni nell'assegnazione di futuri finanziamenti.

Le attività regionali di MONITORAGGIO sono disciplinate dal Regolamento Regionale di Attuazione che, a tal fine, specifica gli obblighi informativi gravanti sui Soggetti attuatori e le sanzioni o penalizzazioni da applicarsi in caso di inadempienze gravi e reiterate. I risultati delle attività di monitoraggio, parte integrante del Sistema Informativo Integrato delle politiche per la casa, costituiscono oggetto di periodici Rapporti informativi.

Le attività regionali di VERIFICA E CONTROLLO in ordine alla spesa e al rispetto delle norme tecnico-economiche sono svolte a campione e d'ufficio con riferimento a tutte le fasi dell'iter attuativo degli interventi e possono essere di tipo "documentale" e "in loco". Le modalità tecnico-

procedurali per l'effettuazione di tali attività, nonché la determinazione di eventuali misure correttive, risarcitorie o sanzionatorie a carico del soggetto attuatore, sono disciplinate dal Regolamento Regionale di Attuazione.

Resta a carico dei Comuni associati in ambito **LODE (Distretto)** il compito di definire criteri, modalità e procedure per l'attivazioni di livelli intermedi di controllo e la regolazione dei rapporti con il Soggetto attuatore, compresa l'assunzione di reciproci obblighi e garanzie da riportare espressamente nel contratto di servizio/convenzione comunale.

Con i successivi provvedimenti attuativi, con le stesse modalità sopra indicate e fino al quarto anno di vigenza del Programma regionale, la Giunta regionale procede all'assegnazione dei previsti stanziamenti annuali del Fondo unico regionale unitamente alle risorse eventualmente rientrate nelle disponibilità regionali per eventuali ritardi e inadempienze, ai proventi derivati nell'anno precedente dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio abitativo pubblico nonché ai finanziamenti di fonte statale e comunitaria eventualmente attribuiti alla Regione per l'incremento e la qualificazione dei Servizi abitativi sociali

Le risorse relative a proposte di intervento per le quali, entro il quarto anno di vigenza del Programma regionale, non si sia pervenuti almeno alla fase della PRENOTAZIONE DI SPESA, rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale per essere ricomprese negli stanziamenti complessivi del successivo Programma regionale.

Di norma, entro il quinto anno di vigenza del Programma regionale sono espletati tutti gli adempimenti necessari per il completamento della **fase Preliminare** del successivo Programma regionale.



#### **4. Esercizio associato delle funzioni - Ambiti**

- A. Programmazione e attuazione delle politiche pubbliche (DISTRETTO)
- B. Rilevazione fabbisogni e graduatorie di assegnazione (ZONA)
- C. Gestione, manutenzione e sviluppo dell'Edilizia Abitativa Pubblica (AREA VASTA)

##### **A. Programmazione e attuazione delle politiche pubbliche (DISTRETTO)**

Le funzioni attinenti alle attività di raccordo con la programmazione regionale e la relativa disciplina di attuazione, nonché alla regolamentazione coordinata delle attività gestionali di competenza dei Comuni sono svolte dai Comuni stessi in forma associata entro **Distretti** territoriali corrispondenti agli attuali Livelli Ottimali di Esercizio (**LODE**) di cui alla **L.R. 77/98**

##### **B. Rilevazione fabbisogni e graduatorie di assegnazione (ZONA)**

Le funzioni attinenti alla rilevazione dei fabbisogni (abitativi e manutentivi), alla formazione e all'aggiornamento delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi costituenti i servizi di edilizia sociale pubblica e in locazione a canone regolato, nonché alla mobilità dell'utenza e all'attuazione delle misure di sostegno alla domanda, sono svolte dai **Comuni in forma associata entro ambiti sovracomunali** da definirsi con riferimento ad una delle zonizzazioni territoriali previste dalla legislazione regionale, tenendo conto, in particolare, della necessità di:

- a) riportare il tema della casa al centro delle strategie di qualificazione e di sostenibilità dello sviluppo dei vari sistemi locali;
- b) garantire una più efficace ed efficiente integrazione, di risorse e di risultati, tra politiche abitative e politiche sociali;
- c) risolvere, tramite una più adeguata scala di riferimento e una più articolata composizione dell'offerta pubblica, le esigenze delle diverse componenti della domanda sociale di abitazioni.

I Comuni afferenti a ciascun **Distretto**, mediante apposita conferenza, individuano le **Zone** e stabiliscono le modalità d'esercizio in forma associata delle relative funzioni, contestualmente alla definizione dei reciproci obblighi e garanzie nonché delle forme di partecipazione e di concertazione con le formazioni sociali interessate e la tutela delle forme di rappresentanza degli utenti.

Fatta salva ogni diversa determinazione dei Comuni associati, da motivarsi in relazione alle specificità sociali ed economiche della domanda e comunque in funzione di più alti livelli di efficacia del servizio di Edilizia Abitativa Pubblica, le **zone** sono quelle di **cui all'art. 64 della L.R. 24 febbraio 2005, n. 40, Disciplina del Servizio sanitario regionale** e sue successive modifiche e integrazioni.

##### **C. Gestione, manutenzione e sviluppo dell'Edilizia Abitativa Pubblica (AREA VASTA)**

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa dell'intero patrimonio immobiliare costitutivo il servizio di Edilizia Abitativa Pubblica, nonché le funzioni attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate **in forma associata dai Comuni** tramite la

costituzione del Soggetto (di seguito per brevità “**Soggetto gestore**”) cui affidare l'esercizio delle stesse.

L'ambito ottimale di esercizio associato di tali funzioni è l'**Area Vasta** costituita da **almeno due Distretti** cui afferisca un patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica complessivamente **non inferiore a 10.000 alloggi**.

Il **Soggetto gestore** è dotato di personalità giuridica e autonomia imprenditoriale, gestionale, patrimoniale e contabile; ha un proprio statuto e costituisce lo strumento unitario attraverso cui la Regione e gli Enti Locali assicurano i requisiti essenziali di uniformità, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri efficacia ed efficienza del servizio di Edilizia Abitativa Pubblica; ha l'obbligo di pareggio del bilancio da perseguire attraverso l'equilibrio dei costi e dei ricavi; ha l'obbligo di contabilizzazione e di rendicontazione alla Regione dei proventi derivanti dall'erogazione del servizio e dell'utilizzo degli stessi.

Qualora il Soggetto gestore svolga attività e compiti diversi da quelli strettamente inerenti il servizio di Edilizia Abitativa Pubblica, che restano comunque prevalenti, è tenuto alla contabilizzazione separata degli stessi onde consentire una rilevazione dei relativi costi e ricavi distinta da quella del servizio.

Il bilancio annuale di esercizio del **Soggetto gestore** deve essere certificato da società di revisione iscritte all'albo CONSOB.

**Nell'AREA VASTA**, il **Soggetto gestore** esercita unitariamente le funzioni di propria competenza secondo un'organizzazione articolata in **Presidi operativi** dotati di risorse adeguate a conseguire livelli ottimali di qualità ed efficienza del servizio di Edilizia Abitativa Pubblica.

Il numero e la complessità dei **Presidi operativi** sono definiti in ragione della dimensione del patrimonio gestito, dell'ampiezza territoriale e demografica dei **Distretti** e delle **Zone**.

Per ciascun **Distretto**, in ogni caso, il **Soggetto gestore** assicura l'attivazione di un **Presidio operativo complesso** organizzato in almeno due strutture, una a carattere tecnico e l'altra a carattere amministrativo, in grado di assicurare i servizi minimi essenziali, con particolare riferimento a:

- la gestione, l'amministrazione e la tenuta in sicurezza ed efficienza del patrimonio;
- il rapporto con l'utenza, nel rispetto di quanto previsto dalla Carta dei servizi, e la gestione del contenzioso;
- la rilevazione dello stato di manutenzione del patrimonio in gestione e l'esecuzione degli interventi urgenti e indifferibili;
- la corretta tenuta dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio;
- la progettazione e l'attuazione degli interventi edilizi programmati per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio gestito e il relativo monitoraggio tecnico e finanziario;
- l'informazione e l'assistenza ai Comuni per l'esercizio associato delle funzioni di competenza.

Da parte dei Comuni afferenti all'**AREA VASTA**, l'affidamento delle funzioni al **Soggetto gestore** avviene tramite la stipula di apposito **contratto di servizio** che, nell'osservanza dei requisiti di uniformità definiti dalla Regione, contiene tutti gli elementi necessari per la regolazione dei rapporti finanziari, dei reciproci obblighi e garanzie, nonché la definizione delle modalità uniformi con le quali attuare le forme di partecipazione e di concertazione con le formazioni sociali interessate e la tutela delle forme di rappresentanza degli utenti.

La Regione e i Comuni possono avvalersi del **Soggetto gestore** per lo svolgimento di attività relative alla progettazione e alla realizzazione di interventi edilizi e urbanistici, anche complessi, finalizzati alla qualificazione del servizio abitativo pubblico, di contenuto innovativo e sperimentale sia sotto il profilo sociale e della partecipazione diretta dell'utenza nella gestione del patrimonio, sia

sotto il profilo tecnologico e dell'organizzazione dei processi realizzativi, dell'efficienza energetica degli edifici, della economicità gestionale e sostenibilità ambientale.

**Entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge**, previa concertazione istituzionale e con le parti sociali, la Regione approva il **Disciplinare di gestione** contenente requisiti, criteri e condizioni di uniformità del Servizio Abitativo Pubblico in materia di:

- articolazione e coordinamento degli ambiti ottimali di esercizio associato delle funzioni di cui alle lettere **B (Zone)** e **C (Area Vasta)**;
- determinazione dei livelli di efficacia, efficienza ed economicità del servizio;
- fissazione dei contenuti minimi essenziali del **contratto di servizio** tra i Comuni associati nell'**Area Vasta** e il **Soggetto gestore**;
- definizione di requisiti, modalità, condizioni e obblighi per l'accesso e la permanenza nell'edilizia abitativa pubblica;
- determinazione di indirizzi e direttive per la formazione e la gestione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi di Edilizia Abitativa Sociale, pubblica e privata, e delle misure di sostegno alla domanda;
- determinazione dei canoni di locazione e alienazione del patrimonio immobiliare;
- articolazione e integrazione dei Servizi Abitativi Sociali e delle politiche di sostegno alla domanda.

**Entro tre mesi dall'entrata in vigore della legge**, i Comuni stabiliscono, mediante apposita conferenza, le modalità d'esercizio in forma associata delle funzioni di competenza nei livelli ottimali di **zona** e **Area Vasta** provvedendo altresì alla costituzione del **Soggetto gestore** e alla contestuale regolazione dei rapporti finanziari, dei reciproci obblighi e garanzie, indicando le modalità di attuazione delle forme di partecipazione e di concertazione con le formazioni sociali interessate e la tutela delle forme di rappresentanza degli utenti, al cui rispetto sono tenuti gli stessi soggetti costituiti.

Il mancato rispetto di tale termine è causa di esclusione, fino alla effettiva costituzione ed entrata in operatività del nuovo **Soggetto gestore**, dall'accesso al Fondo Unico Regionale. Nel caso, l'operatività delle società di gestione costituite ai sensi della L.R. 77/98 è limitata alle funzioni ordinarie di gestione del patrimonio e di completamento dei programmi di intervento in essere, in applicazione delle normative vigenti, e la quota dei canoni di locazione spettante ai Comuni è vincolata al reinvestimento nel Servizio.

**Decorso inutilmente un anno dall'entrata in vigore della legge, la Regione esercita i previsti poteri sostitutivi.**

## 5. Gestione e alienazione del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica (EAP)

1. Immobili costituenti il Servizio Abitativo Pubblico
2. Diversa destinazione degli alloggi.
3. Partecipazione dell'utenza
4. Requisiti per l'accesso e la permanenza
5. Ospitalità temporanea e co-abitazione
6. Disciplina delle assegnazioni - Graduatorie – Contratti di locazione
- 6 bis *Integrazione dei Servizi Abitativi Sociali e delle misure di sostegno e tutela sociale*
7. Determinazione del canone di locazione
8. Aggiornamenti del canone e verifiche periodiche
9. Disciplina della Mobilità
10. Annullamento dell'assegnazione, decadenza, morosità
11. Sanzioni amministrative
12. Destinazione dei proventi dei canoni di locazione
13. Fondo di solidarietà
14. Anagrafe dell'utenza e del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica
15. Alienazione del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica

### 1. Immobili costituenti il Servizio Abitativo Pubblico

Il **servizio di Edilizia Abitativa Pubblica** è costituito dal patrimonio immobiliare ubicato nel territorio regionale avente le seguenti caratteristiche:

- a) essere in qualunque tempo acquisito, realizzato o recuperato per le finalità dell'Edilizia Residenziale Pubblica, a totale o parziale carico dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici Territoriali;
- b) essere in qualunque tempo acquisito, realizzato o recuperato da Enti Pubblici non economici, anche nell'ambito di programmi speciali o straordinari, comunque utilizzato per garantire soluzioni abitative ai ceti sociali più deboli ovvero stabilmente o temporaneamente assegnato in locazione per le finalità e con le modalità di cui alla L.R. 96/96;
- c) essere in qualunque tempo oggetto di interventi di manutenzione e adeguamento funzionale totalmente o parzialmente finanziati con risorse derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ai sensi di previgenti leggi nazionali e regionali.

Fanno altresì parte integrante del servizio di **Edilizia Abitativa Pubblica**:

- a) gli alloggi parcheggio, gli alloggi volano ed ogni altro immobile di **edilizia residenziale pubblica** provvisoriamente utilizzato per risolvere situazioni di emergenza abitativa, non appena siano cessate le cause del loro uso contingente;
- b) gli immobili di **edilizia residenziale pubblica** per i quali l'applicazione della disciplina di cui alla L.R. 96/96 sia stata temporaneamente sospesa per consentirne la locazione a istituzioni o soggetti comunque diversi da quelli collocati nelle graduatorie comunali di assegnazione, non appena siano pervenuti a scadenza i relativi contratti e convenzioni;
- c) gli immobili (aree e manufatti edilizi) non vincolati alla funzione residenziale di proprietà delle disciolte ATER trasferiti ai Comuni ai sensi della L.R. 77/98.

Gli immobili costituenti il servizio di **Edilizia Abitativa Pubblica**, ai sensi degli articoli 826 e 828 del Codice Civile, fanno parte del **patrimonio indisponibile dei Comuni** e in quanto tali non possono essere sottratti alla loro destinazione se non per le finalità, nei modi e alle condizioni di cui alla legge regionale.

## 2. Diversa destinazione degli alloggi.

Gli immobili **di cui al punto 1**, possono essere destinati ad usi diversi da quelli previsti dal servizio di Edilizia Abitativa Pubblica qualora abbiano caratteristiche che non si prestano alle finalità sociali proprie del Servizio o siano situati all'interno di strutture adibite o da destinare a pubblici servizi o siano contigui e funzionalmente connessi ad esse;

La modifica della destinazione è condizionata alla sostituzione con un patrimonio di pari consistenza e contestuale immediata disponibilità (*cioè assegnabile*) tale da non ridurre l'offerta abitativa complessiva nel territorio di riferimento.

In casi eccezionali, previo accordo fra i Comuni associati in ambito **LODE (distretto)**, l'ente proprietario può proporre la restituzione delle somme, rivalutate ai sensi di legge, utilizzate per il recupero, l'acquisto o la costruzione degli stessi, alla presentazione di un programma di interventi immediatamente realizzabili da finanziarsi con le somme restituite.

## 3. Partecipazione dell'utenza

Il **Soggetto gestore** promuove e sostiene la partecipazione organizzata degli assegnatari nella gestione e nella manutenzione degli alloggi e delle parti comuni (autogestioni) nonché la **sperimentazione di modelli condominiali solidali** fondati sul reciproco aiuto.

Il **Soggetto gestore** assicura l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e garantisce il diritto all'informazione di tutti i cittadini nell'ambito della carta dei servizi e di altri strumenti definiti dai comuni associati.

## 4. Requisiti per l'accesso e la permanenza

Per l'assegnazione di un alloggio di edilizia sociale pubblica e la permanenza nello stesso, il richiedente e il proprio nucleo familiare devono dimostrare la sussistenza di requisiti che attengono essenzialmente a:

- a) la cittadinanza e il luogo di residenza e di lavoro;
- b) titoli di proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di altro alloggio adeguato;
- c) la situazione reddituale (**con rif. al D.Lgs. n. 109/1998**);
- d) la compatibilità con altri diversi benefici pubblici.

## 5. Ospitalità temporanea e co-abitazione

Nel caso di ospitalità temporanea di terze persone, l'assegnatario è tenuto a darne comunicazione al **Soggetto gestore** con le modalità stabilite dal medesimo. Per periodi superiori a novanta giorni, l'ospitalità temporanea di terze persone è sottoposta all'autorizzazione del **Soggetto gestore**, purché la stessa non costituisca fattore di sovraffollamento dell'alloggio, e l'assegnatario è tenuto a corrispondere un'indennità mensile rapportata al canone di locazione in essere.

E' ammessa, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario, la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare.

L'ospitalità temporanea e la coabitazione non producono effetti amministrativi ai fini del subentro nell'assegnazione, del cambio dell'alloggio e della determinazione della situazione economica del nucleo familiare.

## 6. Disciplina delle assegnazioni - Graduatorie – Contratti di locazione

L'assegnazione degli alloggi avviene sulla base di una graduatoria aperta riferita ad ambito territoriale intercomunale ed è disciplinata da apposito Regolamento di gestione approvato in forma associata dai Comuni afferenti a ciascun LODE (distretto), in conformità con i requisiti di uniformità stabiliti dal Disciplinare regionale.

La graduatoria di **zona** è aggiornata con cadenza almeno annuale e l'adeguamento dei punteggi avviene automaticamente, nel rispetto delle norme sulla trasparenza, semplificazione ed informazione al cittadino.

Alla formazione della graduatoria iniziale, tramite pubblico concorso, e all'aggiornamento periodico della stessa provvedono in forma associata i comuni appartenenti al territorio di riferimento avvalendosi a tal fine di una apposita Commissione di zona dagli stessi nominata.

La Commissione è composta da dirigenti o funzionari della carriera direttiva dei comuni afferenti alla **zona** e da rappresentanti degli utenti e degli inquilini. La Commissione è presieduta da un dirigente del Comune capofila. E' facoltà dei comuni di integrare la Commissione con membri esterni alle rispettive amministrazioni.

Il Comune capofila assicura il supporto amministrativo e finanziario necessario per il buon funzionamento della Commissione; i relativi oneri sono a carico dei comuni in quote dagli stessi pre-determinate.

Il Regolamento di gestione è sottoscritto dai legali rappresentanti dei Comuni afferenti a ciascun LODE (distretto) e disciplina, tra l'altro:

- a) i reciproci obblighi e garanzie tra i comuni afferenti alle **zone** per la formazione e l'aggiornamento della graduatoria di assegnazione;
- b) i contenuti e le modalità procedurali per l'espletamento del bando di concorso e le forme di pubblicità dello stesso;
- c) la determinazione dei punteggi per l'ordinamento dei richiedenti nella graduatoria originaria e i criteri per l'aggiornamento delle stesse, comprese eventuali **misure di salvaguardia nei confronti dei soggetti con più alto punteggio, il cui numero complessivo non può in ogni caso superare il numero degli alloggi assegnabili nell'anno di riferimento;**
- d) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande;
- e) la composizione, i compiti e il funzionamento delle Commissioni di **zona**;
- f) le modalità di modificazione o integrazione della domanda al mutare delle condizioni soggettive ed oggettive;
- g) le modalità di individuazione dell'alloggio, con particolare riguardo alla dimensione del nucleo familiare dell'assegnatario, alla scelta, alla consegna, alla rinuncia ed ai termini dell'occupazione;
- h) i criteri e le modalità per la predisposizione del piano di mobilità degli assegnatari negli alloggi;
- i) le eventuali riserve annuali di alloggi da assegnare a categorie speciali e comunque per far fronte a situazioni di particolare criticità;
- l) le modalità di concertazione e partecipazione.

L'assegnazione dell'alloggio è disposta dal Comune sul cui territorio è posto l'alloggio tenendo conto, oltre che del criterio dell'adeguatezza, delle eventuali particolari esigenze di assistenza sanitaria e delle condizioni di salute degli interessati.

Il punteggio eventualmente attribuito per la durata della permanenza in graduatoria ha efficacia solo a parità dei punteggi relativi alle condizioni soggettive e alloggiative dei nuclei familiari richiedenti.

All'atto comunale di assegnazione dell'alloggio fa seguito la stipula tra il **Soggetto gestore** e l'assegnatario del relativo contratto di locazione.

Il contratto di locazione ha una durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per ulteriori periodi di quattro anni, in sussistenza dei requisiti e delle condizioni per la permanenza negli alloggi del Servizio di **Edilizia Abitativa Pubblica**.

#### **6 bis. Integrazione dei Servizi Abitativi Sociali e delle misure di sostegno e tutela**

Con lo stesso *Regolamento di gestione* di cui al precedente **punto 6**, i Comuni associati in ambito **LODE (distretto)** disciplinano l'assegnazione degli alloggi sociali privati in locazione permanente e temporanea a canone regolato, nonché la concessione dei contributi a sostegno del pagamento dei canoni di locazione in abitazioni private (Fondo ex art. 11 della legge 431/98 e sue successive modificazioni e integrazioni) ed eventuali analoghe misure di sostegno alla domanda sociale.

La rilevazione dei fabbisogni e la formazione delle corrispondenti graduatorie avvengono con riferimento allo stesso ambito **zonale** e agli stessi tempi adottati per il Servizio Abitativo Pubblico onde consentire una **più ampia, "flessibile" e "programmabile" combinazione di risposte: adeguate alle** caratteristiche delle diverse componenti della domanda sociale e mirate a tracciare **percorsi certi e non competitivi per la soluzione delle emergenze**.

#### **7. Determinazione del canone di locazione**

Il canone di locazione degli alloggi costituenti il servizio di **Edilizia Abitativa Pubblica** è definito in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi titolo, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'unità abitativa.

Il canone di locazione **supportabile** viene determinato come percentuale del valore locativo oggettivo dell'immobile commisurata alla capacità economica del nucleo familiare.

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione deve in ogni caso coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio.

Il Valore locativo degli alloggi è determinato in base al costo totale riconoscibile/mq per la superficie complessiva, con l'applicazione di correttivi riferibili alla dimensione comunale, ubicazione, livello di piano, qualità impianti e servizi, vetustà e stato conservativo.

La situazione economica e sociale del nucleo familiare è determinata ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 e successive modifiche e integrazioni (di seguito, per brevità, **ISE-EAP** e **ISEE-EAP**).

Gli assegnatari degli alloggi costituenti il servizio di **Edilizia Abitativa Pubblica** sono individuati con riferimento alla situazione economica equivalente del nucleo familiare (**ISEE-EAP**), secondo le seguenti fasce:

- a) **fascia di protezione**, costituita dai nuclei familiari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, in relazione ai quali il canone di locazione è graduabile tra un minimo corrispondente ai costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria dell'alloggio e un massimo che non può in ogni caso superare il **15 per cento dell'ISE-EAP**;
- b) **fascia amministrata**, costituita dai nuclei familiari in possesso dei requisiti che consentono l'accesso e la permanenza nell'alloggio, in relazione ai quali il canone di locazione, graduabile

secondo la capacità economica del nucleo familiare, non può in ogni caso superare il **25 per cento dell'ISE-EAP**;

- d) **fascia della decadenza**, costituita dai nuclei familiari non più in possesso dei requisiti che consentono la permanenza nell'alloggio, rispetto ai quali il canone di locazione è maggiorato fino alla equiparazione a quello di mercato.

Nel rispetto dei valori minimi e massimi definiti dal **Disciplinare regionale** per la fissazione delle diverse fasce di assegnatari e delle corrispondenti quote del valore locativo oggettivo da assumere come base di riferimento, i criteri e le modalità per la graduazione dei canoni di locazione all'interno di ciascuna fascia sono definiti dal **Regolamento di gestione** di ciascun **LODE (distretto)** in relazione alle caratteristiche economiche e sociali delle diverse componenti della domanda sociale di abitazioni.

Esemplificazione

- a) il valore locativo oggettivo dell'immobile è determinato in applicazione dei parametri stabiliti dalla L.R. 96/96 tramite rivalutazione in **Euro 3,50/mq** di superficie convenzionale del costo di produzione;
- b) le fasce di assegnatari e i relativi canoni di locazione sopportabili sono così articolati e determinati:

<i>Fasce</i>	<i>Situazione economica equivalente (ISEE-EAP)</i>	<i>Canone di locazione sopportabile</i>
<b>Protezione massima</b>	Non superiore a Euro 4.000	Canone minimo di Euro 30,00
<b>Protezione</b>	da Euro 4.001 fino a 8.000	<b>60% del valore</b> locativo fino ad un massimo del <b>10% dell'ISE</b> , fatto salvo il canone minimo di Euro 30,00
<b>Accesso</b>	da Euro 8.001 fino a 14.000	<b>80% del valore</b> locativo fino ad un massimo del <b>15% dell'ISE</b>
<b>Permanenza</b>	tra Euro 14.001 e 18.000	valore locativo fino ad un massimo del <b>25% dell'ISE</b>
<b>Decadenza</b>	superiore ad Euro 18.000	<b>Il doppio del valore locativo (valori di mercato)</b>

Per le fasce diverse dalla Protezione, l'eventuale canone minimo è definito dal **Regolamento di gestione** in funzione della necessaria copertura dei costi complessivi di gestione e di manutenzione gravanti sul Servizio Abitativo Pubblico e dei requisiti di uniformità fissati dal **Disciplinare regionale** per l'utilizzazione dei canoni e la compensazione del Soggetto gestore.

Per i nuclei collocati nella fascia della decadenza, il contratto è stipulato per una durata non superiore a due anni e può essere rinnovato a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa. In caso di rinnovo del contratto, il canone è maggiorato in relazione ai valori di mercato. Ai fini della determinazione di tale canone non si tiene conto dell'incidenza sull'**ISE-EAP** del nucleo familiare.

Per i nuclei formati da un solo componente, da un solo genitore con minori, da 5 componenti e oltre con presenza di minori e comunque per categorie sociali soggette a particolare o temporanea condizione di difficoltà, i canoni di locazione possono essere ridotti di misure e per periodi da definirsi in via uniforme dal **Regolamento di gestione**.

Il canone di locazione è adeguato a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la variazione dell'**ISEE-EAP**. Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, il Soggetto gestore è tenuto a rideterminare un canone provvisorio, i cui effetti decorrono dal mese successivo alla variazione stessa, fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe per il relativo conguaglio.

Il Soggetto gestore comunica l'ammontare del canone, le variazioni e le relative motivazioni all'assegnatario che può presentare opposizione entro i successivi trenta giorni.



I contratti disciplinano in maniera autonoma e distinta la locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali, applicando i prezzi di mercato. La presente disposizione si applica anche ai contratti già in essere, ai sensi dell'articolo 1339 del Codice Civile.

Contratti di locazione a canoni particolari possono essere stipulati nel caso di enti o associazioni senza fini di lucro e di artigiani e commercianti per lo svolgimento di attività sociali e la realizzazione di servizi strettamente connessi alla residenza.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare al Soggetto gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, secondo quanto stabilito in proposito dal Regolamento di gestione.

Il Soggetto gestore è tenuto a comunicare annualmente agli assegnatari il rendiconto delle spese sostenute previa definizione delle modalità di verifica da parte degli inquilini e delle loro rappresentanze della qualità ed efficacia dei servizi.

Gli assegnatari sono altresì tenuti a corrispondere le quote delle spese di manutenzione ordinaria relativa ai singoli alloggi e/o alle parti comuni a loro carico. Le suddette somme sono riscosse unitamente al canone di locazione.

## **8. Aggiornamenti del canone e verifiche periodiche**

Il Soggetto gestore, entro trenta giorni dalla scadenza del termine fissato per la denuncia relativa all'imposta sui redditi delle persone fisiche, richiede agli assegnatari la documentazione utile per l'aggiornamento del canone e per la verifica di sussistenza dei requisiti per la permanenza nell'alloggio.

Qualora l'assegnatario ometta l'invio della documentazione richiesta ovvero questa sia parziale o non attendibile, il Soggetto gestore, previa diffida e contestuale comunicazione scritta al Comune competente, applica un canone pari al doppio di quello fino ad allora applicato e verifica la sussistenza dei presupposti per l'adozione del provvedimento di decadenza dell'assegnazione.

Per l'effettuazione delle verifiche, il Soggetto gestore procede all'acquisizione delle informazioni necessarie direttamente presso banche dati costituite da amministrazioni pubbliche.

Nell'ambito del **Disciplinare**, la Regione definisce indirizzi e direttive per l'effettuazione in via ordinaria delle verifiche e dei controlli di competenza del Soggetto gestore, promuovendo a tal fine la definizione di protocolli di collaborazione con le Amministrazioni pubbliche competenti.

## **9. Disciplina della Mobilità**

La mobilità degli assegnatari negli alloggi è disposta dal Soggetto gestore in conformità ai seguenti principi e criteri di uniformità:

- a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare, per esigenze di avvicinamento al posto di lavoro, per gravi e comprovate esigenze familiari, di salute o personali, ivi compreso l'avvicinamento per attivare meccanismi di aiuto parentale o di altro genere;
- b) la mobilità è disposta d'ufficio per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal Regolamento di gestione. In tali casi, il Soggetto gestore deve indicare i tempi di ultimazione dei lavori e all'assegnatario è garantito il rientro nell'alloggio precedentemente abitato o in altro alloggio dello stesso edificio adeguato alla composizione del nucleo familiare; il mancato trasferimento nel termine assegnato del Soggetto gestore comporta la risoluzione del contratto di locazione;

***(in alternativa):***

*in caso di rifiuto di due proposte di mobilità verso alloggi localizzati in prossimità, di caratteristiche analoghe e dimensioni adeguate, il Soggetto gestore avvia la procedura di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune;*

- c) la mobilità è disposta d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi. In caso di rifiuto di due proposte di mobilità verso alloggi localizzati in prossimità, di caratteristiche analoghe e dimensioni adeguate, il canone di locazione è determinabile in relazione ai valori di mercato (*Fascia della Decadenza ?*)

In tutti i casi di mobilità disposta d'ufficio, le spese di trasloco e di allaccio alle pubbliche forniture sono a carico del Soggetto gestore.

Il piano di mobilità dell'utenza, con cadenza annuale, è predisposto dal Soggetto gestore, sentita la Commissione di zona, in funzione dell'aggiornamento delle graduatorie di assegnazione, dell'attuazione delle misure di razionalizzazione e miglioramento dell'utilizzo del patrimonio pubblico, della realizzazione dei programmi di ristrutturazione edilizia.

Il Piano di mobilità, salvo che per esigenze motivate dalla dimensione dei previsti interventi di ristrutturazione, non può riguardare oltre il 30% degli alloggi complessivamente destinati a nuova assegnazione nel corso dell'anno di riferimento, con priorità per le richieste connesse al superamento delle barriere architettoniche.

## **10. Annullamento dell'assegnazione, decadenza, morosità**

L'annullamento dell'assegnazione è disposto dal Comune, anche su segnalazione del Soggetto gestore, nel rispetto delle garanzie procedurali previste dalla normativa vigente, nei seguenti casi:

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con la normativa vigente al momento dell'assegnazione medesima;
- b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazione non veritiera.

L'annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto, ha carattere definitivo, indica il termine del rilascio dell'alloggio, che non può comunque essere superiore a sei mesi, e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Dalla data di notifica dell'atto di annullamento dell'assegnazione fino alla riconsegna dell'alloggio è dovuto dall'assegnatario al Soggetto gestore il canone di locazione applicato alla fascia della decadenza.

La decadenza dall'assegnazione è disposta dal Comune, d'ufficio o su richiesta del Soggetto gestore, nel rispetto delle garanzie procedurali previste dalla normativa vigente, nei casi in cui:

- a) l'alloggio sia stato abbandonato, senza gravi motivi comunicati al gestore, per un periodo superiore a tre mesi;
- b) l'alloggio e le sue pertinenze siano stati sublocati in tutto o in parte ovvero ne siano state mutate le destinazioni d'uso;
- c) l'alloggio e le sue pertinenze siano stati adibiti a scopi illeciti ovvero si sia gravemente contravvenuto alle disposizioni d'uso degli stessi;
- d) l'alloggio, le sue pertinenze e le parti comuni dell'edificio siano stati gravemente danneggiati, per dolo o colpa grave, fermo restando il rimborso delle spese di ripristino e le previste sanzioni;
- e) siano venuti meno i requisiti prescritti per l'assegnazione degli alloggi.

La decadenza è disposta entro quarantacinque giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni costituenti motivo della stessa e comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Il provvedimento di decadenza ha natura definitiva, indica il termine del rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Qualora nel nucleo familiare siano presenti soggetti ultrasessantacinquenni o portatori di handicap, l'emanazione del provvedimento di annullamento o di decadenza dell'assegnazione può essere sospesa per un periodo massimo determinato ai sensi del Regolamento di gestione, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti e sanzioni conseguenti alla violazione delle norme.

**In caso di morosità** superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione, delle quote di gestione dei servizi o nei confronti dell'autogestione, il Soggetto gestore è tenuto a darne comunicazione scritta al Comune competente che, previa valutazione delle situazioni personali o familiari documentate dall'assegnatario, dispone l'attivazione di interventi di sostegno economico e sociale. Per la durata di tali interventi il canone di locazione, nella misura minima determinata dal Regolamento di gestione, è corrisposto direttamente dal Comune e all'assegnatario, a tutti gli effetti di legge, non è attribuibile lo *status di moroso*.

In caso di morosità superiore a sei mesi per il quale il Comune non abbia ravvisato giustificati motivi per interventi di sostegno economico e sociale, il Soggetto gestore, previa messa in mora, persegue l'assegnatario moroso a norma del codice di procedura civile.

Nel corso dell'anno è ammesso il pagamento delle somme arretrate, senza oneri aggiuntivi, per una sola volta.

I componenti del nucleo familiare dell'assegnatario rispondono in solido del pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.

Su richiesta dell'assegnatario, il Soggetto gestore può concedere dilazioni o rateizzazioni per il pagamento delle somme arretrate.

## **11. Sanzioni amministrative**

Sono oggetto di sanzione amministrativa:

- a) la mancata occupazione dell'alloggio assegnato, senza giustificato motivo, entro il termine previsto;
- b) la violazione delle norme che disciplinano la gestione degli alloggi e delle parti comuni;
- c) la mancata comunicazione dell'ospitalità temporanea superiore a trenta giorni;
- d) la mancata fornitura, nei termini stabiliti, delle informazioni e delle documentazioni necessarie per la verifica dei requisiti per la permanenza nell'alloggio e la determinazione del relativo canone di locazione;
- e) il mancato rilascio dell'alloggio entro i termini stabiliti nel provvedimento di annullamento e decadenza dell'assegnazione.

Le suddette sanzioni amministrative sono determinate e irrogate dal Soggetto gestore, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti conseguenti alla violazione delle norme.

I proventi derivanti dall'irrogazione delle sanzioni amministrative sono destinati ad incrementare il **Fondo di solidarietà di cui al punto 13.**

## 12. Destinazione dei canoni di locazione

I canoni di locazione, per la quota vincolata al reinvestimento, e i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare costituente il Servizio Abitativo Pubblico sono utilizzabili esclusivamente per la copertura di spese inerenti la gestione, la qualificazione e lo sviluppo del servizio di Edilizia Abitativa Pubblica.

I canoni di locazione, come determinati al **punto 7.**, al netto degli oneri di legge e dell'ammortamento dei mutui contratti dalle ex ATER, sono destinati a:

- a) compensare il **Soggetto gestore**;
- b) sostenere l'esercizio associato delle funzioni di programmazione, coordinamento, regolamentazione e controllo proprie dei Comuni;
- c) alimentare il **Fondo di solidarietà di cui al punto 13**, fino al **10% max** del totale;
- d) al mantenimento in efficienza e in sicurezza degli immobili, alla riqualificazione e all'incremento del servizio abitativo pubblico, **per non meno del 50% del totale**.

I massimali dei costi di gestione riconoscibili per la determinazione del compenso spettante al **Soggetto gestore** di cui alla lettera **a)**, nonché la quota massima dei canoni di locazione destinata ai Comuni per le finalità di cui alla lettera **b)**, sono definiti in via uniforme dal **Disciplinare regionale**, in ragione del numero di alloggi gestiti.

Entro i suddetti limiti massimi, i criteri per la destinazione dei canoni di locazione sono stabiliti dai Comuni in forma associata. In caso di superamento del limite massimo riconoscibile di cui alla lettera **a)**, i relativi costi restano a carico dei bilanci dei Comuni secondo quote pre-determinate nel contratto di servizio.

Gli eventuali minori costi di cui alle lettere **a)** e **b)** vanno ad incrementare la quota di cui alla lettera **d)** e costituiscono base di riferimento per l'applicazione di premialità nell'assegnazione di successivi diversi finanziamenti regionali finalizzati ad incrementare l'offerta di abitazioni in locazione a canone regolato.

## 13. Fondo di solidarietà

Il Fondo di solidarietà, alimentato dai canoni di locazioni nella misura di cui al **punto 12** e dalle sanzioni di cui al **punto 11**, è destinato a:

- a) integrare il canone di locazione in alloggio privato a favore di coloro che, pur essendo utilmente collocati nelle graduatorie per l'assegnazione, non hanno potuto accedervi per insufficienza di alloggi;
- b) integrare le misure di politica sociale attivate dai Comuni a sostegno degli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'ente proprietario;
- c) promuovere e sostenere forme condominiali innovative.

La fruizione dei benefici di cui alla lettera a) in nulla modifica la posizione in graduatoria dell'aspirante assegnatario e viene automaticamente interrotta con il provvedimento di assegnazione.

In coerenza con gli indirizzi, i requisiti e i criteri di uniformità fissati dalla Regione, il Fondo è disciplinato dal Regolamento di gestione di ciascun **LODE (distretto)** ed è gestito dal corrispondente Soggetto gestore, sentite le **Commissioni di zona**.

Sul Fondo di solidarietà sono riversati gli accantonamenti di cui all'art. 29 della legge regionale 20 dicembre-1996, n. 96, disponibili fino all'entrata in vigore della legge.

#### 14. Anagrafe dell'utenza e del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica

L'anagrafe dell'utenza riguarda sia i locatari di immobili residenziali e non residenziali del patrimonio abitativo pubblico sia i beneficiari di contributi e sussidi pubblici a sostegno delle fasce socialmente ed economicamente più svantaggiate e contiene tutte le informazioni di dettaglio necessarie per il corretto ed uniforme espletamento dei compiti propri del Soggetto gestore, dei Comuni e della Regione.

L'anagrafe del patrimonio, interconnesso con l'anagrafe dell'utenza, contiene tutti gli elementi di dettaglio necessari per la determinazione e l'aggiornamento del valore oggettivo degli immobili e dei canoni di locazione, nonché per la valutazione comparata dei fabbisogni manutentivi, e costituisce la base informativa per la valutazione dei livelli di efficacia, efficienza ed economicità della gestione del Servizio di Edilizia Abitativa Pubblica.

In conformità con le direttive tecnico-procedurali, i criteri e i requisiti di uniformità stabiliti dalla Regione per l'organizzazione e il funzionamento del **Sistema Informativo Integrato delle politiche pubbliche per la casa** di cui fanno parte integrante, le anagrafi dell'utenza e del patrimonio sono costituiti e aggiornati dal Soggetto gestore che, con cadenza almeno annuale e tramite procedure informatizzate, trasmettono i relativi dati alla Regione per gli adempimenti di competenza.

#### 15. Alienazione del patrimonio di Edilizia Abitativa Pubblica

L'alienazione degli alloggi e degli immobili non residenziali costituenti il servizio di Edilizia Abitativa Pubblica è consentita **esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità** della gestione del patrimonio e i relativi proventi sono destinati alla manutenzione straordinaria e all'incremento dell'offerta abitativa del servizio.

Possono essere alienati:

- a) gli alloggi collocati in condomini misti nei quali la quota di proprietà pubblica sia minoritaria;
- c) gli edifici soggetti ad avanzato stato di degrado ovvero ubicati in aree anche di pregio ma con difficoltà e alti costi di accesso ai servizi urbani essenziali, la cui vendita risulti economicamente vantaggiosa ai fini dell'incremento del patrimonio di edilizia sociale pubblica;
- d) immobili di particolare caratterizzazione storica, tipologica e strutturale per i quali l'adeguamento agli *standards* essenziali di abitabilità comportino interventi edilizi e soluzioni tecnologiche economicamente incompatibili con il principio di sostenibilità del servizio di Edilizia Abitativa Pubblica.

L'alienazione, che deve riguardare l'intera quota di proprietà pubblica nei casi di cui alla lettera a) e interi edifici negli altri casi, **avviene mediante asta pubblica**, ponendo a base d'asta i valori di mercato determinati da apposita perizia.

Le proposte di alienazione, previo accordo fra i Comuni associati in ambito **LODE-Distretto**, sono motivate in relazione ai fabbisogni abitativi rilevati nella **zona** di riferimento e agli obiettivi di reinvestimento dei proventi stimati.

Il Soggetto gestore predisponde la documentazione e gli elaborati tecnico-finanziari a corredo delle proposte e li trasmette alla Regione per l'approvazione.

Con l'atto di approvazione della proposta di alienazione, la Giunta regionale fissa i termini per la presentazione del piano operativo di reinvestimento dei proventi stimati, nell'ambito degli ordinari provvedimenti annuali di attuazione del Programma regionale.

L'alienazione di immobili (aree e manufatti edilizi) non destinati alla funzione residenziale è riferita ai valori di mercato ed è effettuata con le stesse modalità sopra indicate. I relativi proventi sono vincolati al re-investimento nel servizio di Edilizia Abitativa Pubblica, con priorità per interventi di recupero/qualificazione di unità abitative non assegnabili e interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche e messa in sicurezza del patrimonio.

I requisiti e i criteri di uniformità per l'alienazione degli immobili e il reinvestimento dei relativi proventi sono definiti in apposita sezione del **Disciplinare regionale**.

*Per soddisfare esigenze di particolari categorie sociali e garantire una più articolata composizione dei quartieri di edilizia abitativa pubblica, gli alloggi aventi le caratteristiche sopra specificate, **in alternativa alla vendita** e in relazione alla dimensione e alle caratteristiche dei fabbisogni abitativi rilevati, possono essere destinati alla **locazione a canone regolato**. A tutti gli effetti di legge, tali alloggi restano parte integrante del Servizio di Edilizia Abitativa Pubblica e l'utilizzo dei relativi canoni di locazione è soggetto alla medesima disciplina.*

*Le condizioni, le modalità e le procedure per la predisposizione e l'approvazione delle proposte di trasformazione della destinazione degli immobili sono le stesse previste per l'alienazione.*