Anno XLI – N. 152 – Iscritto nel registro Stampa del Tribunale di Milano (n. 656 del 21 dicembre 2010) – Proprietario: Giunta Regionale della Lombardia – Sede Direzione e redazione: p.zza Città di Lombardia, 1 – 20124 Milano – Direttore resp.: Marco Pilloni – Informazioni: tel. 02/6765 int. 4041 – 4107 – 5644; e-mail: burl@regione.lombardia.it

Serie Ordinaria - Venerdì 24 giugno 2011

Regione Lombardia

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

SOMMARIO

D) ATTI DIRIGENZIALI
Giunta Regionale

D.G. Casa

Comunicato regionale 23 giugno 2011 - n. 70
Illustrazione delle principali modifiche al Regolamento regionale n. 1/2004 in tema di assegnazione e gestione degli alloggi di ERP 2

Testo coordinato del Regolamento regionale 10 febbraio 2004 n. 1
Testo del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m), l.r. 5 gennaio 2000, n. 1)" integrato con le modifiche apportate dai Regolamenti regionali 27 marzo 2006, n. 5 e 20 giugno 2011, n. 3. 3

La Direzione generale Casa ha curato, per una maggiore chiarezza espositiva, la redazione del testo coordinato del Regolamento regionale pubblicato nella presente edizione.
Tale pubblicazione riveste esclusivamente carattere informativo e non incide in alcun modo sul valore normativo delle disposizioni richiamate.

D) ATTI DIRIGENZIALI

Giunta Regionale

D.G. Casa

Comunicato regionale 23 giugno 2011 - n. 70
Illustrazione delle principali modifiche al Regolamento regionale n. 1/2004 in tema di assegnazione e gestione degli alloggi di ERP

L'applicazione del regolamento regionale n. 1/2004 ha evidenziato la necessità di intervenire e introdurre norme di semplificazione e snellimento delle procedure nonché dirette a dare risposta alle nuove domande abitative (es. famiglie monoparentali, mix abitativo).

Inoltre il Testo Unico delle leggi di edilizia residenziale pubblica (l.r. 27/2009) ha introdotto disposizioni che devono essere recepite dal regolamento.

Le proposte di modifica approvate dalla Giunta sono state condivise con le ALER, l'ANCI e le Organizzazioni Sindacali con un lungo lavoro di confronto.

Le modifiche più importanti riguardano i seguenti aspetti.

1) MIX ABITATIVO

E' stata data risposta alla nuova domanda abitativa introducendo una norma diretta ad evitare la ghettizzazione dei quartieri popolari e a consentire il mix abitativo. Attraverso specifici bandi verrà data risposta a particolari categorie sociali (quali anziani, giovani e famiglie monoparentali) entro una quota del 30% delle nuove edificazioni o degli interventi di recupero edilizio di alloggi a canone sociale (art. 6bis), previa apposita motivazione sul generale fabbisogno abitativo e sentita la Commissione consultiva comunale di cui all'art. 14.

2) CADENZA DEI BANDI

Le modifiche riguardano il superamento della rigida previsione della cadenza dei bandi per l'assegnazione degli alloggi che per i Comuni con oltre 20.000 abitanti potranno essere semestrali o annuali secondo scelte locali, mentre per i Comuni inferiori a 20.000 abitanti i bandi potranno essere biennali e per i Comuni con meno di di 5000 abitanti non sono fissati termini consentendo un'agevole assegnazione in relazione alla situazione di bisogno (art. 6).

3) COMMISSIONE CONSULTIVA COMUNALE

Ulteriore importante novità riguarda la disciplina sulle Commissioni consultive comunali (artt. 6 bis, 8, 14) previste necessariamente nei Comuni superiori a 20.000 abitanti e facoltativamente negli altri. La commissione composta da esperti indicati da Comuni, Aler e parti sociali, d'intesa con le associazioni di rappresentanza dell'utenza, interviene in via consultiva in vari casi tra cui l'emanazione dei bandi finalizzati al mix sociale ovvero assegnazioni in deroga alle graduatorie in caso di sfratti. E' stata inserita una norma transitoria che consente l'assegnazione in via d'urgenza di alloggi a sfrattati senza il parere della Commissione fino al momento della sua costituzione entro un termine di sei mesi dall'entrata in vigore del nuovo regolamento al fine di non bloccare l'iter di procedimenti in corso o che a breve potrebbe essere necessario avviare.

4) CONVENZIONI CON L'ENTE GESTORE

Viene inoltre riconosciuta ai Comuni la facoltà di convenzionarsi con gli enti gestori (ALER) ai fini dello svolgimento del procedimento di assegnazione degli alloggi mantenendo in capo ai Comuni stessi, il provvedimento conclusivo di assegnazione (art. 13).

5) RINUNCIA ALL'ALLOGGIO

Particolarmente innovative le norme in tema di rinuncia all'alloggio, che viene circoscritta a situazioni di inidoneità dell'appartamento connesse a patologie del richiedente certificate sotto il profilo sanitario ovvero a condizioni scadenti per gli aspetti manutentivi (art. 13).

6) SOLUZIONE DELL'ABUSIVISMO AMMINISTRATIVO

Le modifiche danno anche risposta al problema del c.d. abusivismo amministrativo risolvendo i casi di irregolarità riguardanti situazioni di convivenza consolidata attraverso la stipulazione di un contratto ai sensi del codice civile con l'individuazione di un canone che tenga conto delle condizioni economiche della famiglia e delle caratteristiche dell'alloggio (art. 15).

Si rende quindi necessario, da parte delle ALER e dei Comuni dare immediata attuazione alla norma inviando apposita comunicazione alle famiglie interessate e procedere alla definizione dei nuovi contratti di locazione .

7) SUBENTRO

Con riferimento alla tematica del subentro le modifiche regolamentari determinano una riduzione rilevante dei casi ammessi, consentendo tale possibilità soltanto a coloro che hanno convissuto continuativamente con l'assegnatario o esclusivamente ad ascendenti e/o discendenti di I grado che rientrano nel nucleo familiare per motivi di assistenza o a seguito di separazione legale (art. 20).

8) MOBILITA'

Anche in tema di mobilità le modifiche danno risposta alle esigenze degli assegnatari connesse alle condizioni economiche delle famiglie consentendo la mobilità tra gli alloggi a canone diverso (es. da moderato a sociale e viceversa) per venire incontro a mutate situazioni reddituali (art. 22). La mobilità è normata anche per gli alloggi a canone concordato di cui alla l.r. 431/98.

9) LIMITI DI DECADENZA NEL CANONE MODERATO

In tema di canone moderato si conferma il limite massimo di reddito per l' accesso pari a 40.000 euro ISEE-ERP (art. 13) e si introduce il limite massimo per la decadenza pari a 60.000 euro ISEE-ERP (art. 18), riprendendo sul punto il nuovo disposto introdotto dalla recente l.r. 3/2011 (collegato ordinamentale).

10) NUOVE ATTRIBUZIONI DELLA POLIZIA LOCALE

Importante novità riguarda la possibilità attribuita alla Polizia Locale di accertare attività illecite in alloggi ERP ai fini della decadenza dall'assegnazione. Tale innovazione consente ai Comuni una maggiore rapidità di azione superando la precedente previsione regolamentare che attribuiva solo all'Autorità Giudiziaria e di Pubblica Sicurezza accertamenti di attività illecite in alloggi ERP.

11) FORME DI ASSISTENZA SOCIALE

Il nuovo regolamento disciplina le forme di assistenza sociale nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica poste in capo ai Comuni e alle Aler, quali in particolare l'attivazione dei custodi sociali e del contributo di solidarietà (art. 26 bis).

12) ALLOGGI DI PICCOLE DIMENSIONI

In via conclusiva si segnalano le importanti novità in tema di locazione temporanea con l'introduzione nel circuito abitativo di alloggi di piccole dimensioni destinati a famiglie monoparentali, studenti, lavoratori, anziani e prevedendo a tal fine appositi bandi di assegnazione (artt. 26 e 30). Si può stimare che potranno essere utilizzati piccoli alloggi (intorno ai 25 mq) per un totale di 700 alloggi nella sola città di Milano.

Il direttore vicario
Emilia Angela Benfante

Testo coordinato del Regolamento regionale 10 febbraio 2004 n.1
Testo del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1, "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m), l.r. 5 gennaio 2000, n. 1)" integrato con le modifiche apportate dai Regolamenti regionali 27 marzo 2006, n. 5 e 20 giugno 2011, n. 3

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.
Oggetto e ambito di applicazione.

1. Il presente regolamento disciplina i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (di seguito ERP) ai sensi del comma 41, lettera m), dell'articolo 3 della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59)).

1bis. L'edilizia residenziale pubblica è da considerarsi servizio di interesse economico generale e si rivolge alle famiglie in disagio familiare, abitativo ed economico, per il periodo di permanenza del disagio stesso.

2. Sono considerati alloggi di ERP, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli enti locali o da enti pubblici, per le finalità sociali proprie dell'ERP, relative ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione e la permanenza di cui ai successivi articoli e all'allegato 1.

3. Ai fini del presente regolamento gli alloggi di ERP si distinguono in:

a) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione;

b) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché costi di gestione.

4. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento, gli alloggi:

a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata, purché non realizzati da enti pubblici e già utilizzati per le finalità dell'ERP;

c) di proprietà di enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;

d) di servizio oggetto di concessione amministrativa in ragione dell'esercizio di particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.

5. L'assegnazione e la gestione degli alloggi di cui alla legge 4 marzo 1952, n. 137, articoli 17 e 18, alla legge 15 febbraio 1980, n. 25, alla legge 25 marzo 1982, n. 94, alla legge 5 aprile 1985, n. 118 e alla legge 23 dicembre 1986, n. 899, sono disciplinate dalle disposizioni previste dalle leggi medesime. Il comune, assicurate le speciali finalità delle leggi n. 25/80, n. 94/82, n. 118/85 e n. 899/86, può procedere all'assegnazione e, su richiesta dell'inquilino, alla gestione dei relativi alloggi con le disposizioni di cui al presente regolamento.

5bis. Il bando per l'assegnazione, la graduatoria e la gestione degli alloggi di cui al comma 3, lettera b), per i quali si applica il canone moderato dell'articolo 32, possono essere disciplinati dalla convenzione stipulata tra il comune e i soggetti attuatori degli interventi, nel rispetto delle competenze proprie del comune in materia di assegnazione e di quanto previsto agli articoli 2, 3, 4, 8, 10 e all'allegato 1.

Art. 2.
Definizione del nucleo familiare.

1. Ai fini del presente regolamento si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri da almeno un anno prima della data di presentazione della domanda e sia dimostrata nelle forme di legge. Il termine di un anno non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66%, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto. Partecipano altresì ai bandi di concorso i nuclei familiari di nuova formazione costituiti prima della consegna dell'alloggio.

2. Sono considerate componenti del nucleo familiare anche persone conviventi non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora tali soggetti siano compresi nel nucleo stesso all'atto della domanda. La convivenza deve avere carattere di stabilità, risultare anagraficamente esistente almeno per i due anni antecedenti la data di presentazione della domanda di partecipazione al bando, essere finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e deve essere dichiarata, da parte del concorrente, e da parte delle persone conviventi, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di cui agli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

Art. 3.
Determinazione della situazione economica e procedure informatiche.

1. Per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'assegnazione e gestione degli alloggi di ERP, sono stabiliti uno specifico Indicatore della Situazione Economica (ISE-ERP) e uno specifico Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE-ERP), secondo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L. 27 dicembre 1997, n. 449) determinati con le modalità e le integrazioni di cui all'allegato 1. Il valore di tali indicatori è aggiornato periodicamente dalla Giunta regionale, in base all'andamento dei bandi d'assegnazione.

2. Al fine di migliorare il rapporto con i comuni e il servizio fornito ai cittadini, di semplificare le procedure, di ridurre i tempi d'assegnazione e di costituire un archivio informatico dei beneficiari e del fabbisogno abitativo, la Regione predispone e mette a disposizione dei comuni, delle ALER e dei soggetti convenzionati un'apposita procedura informatica per il caricamento delle domande, la formazione della graduatoria e l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio. Con provvedimento del Direttore generale della competente Direzione regionale sono stabilite le modalità di utilizzo delle procedure.

Art. 4.
Anagrafe dell'utenza e del patrimonio.

1. I comuni detentori di patrimonio di ERP gestito direttamente, le ALER e gli altri gestori di alloggi di ERP, anche ai fini dell'articolo 18 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione), provvedono alla realizzazione dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio, ne curano l'aggiornamento almeno biennale e, la trasmissione dei dati alla Regione, secondo le indicazioni impartite dalla Direzione generale competente che provvederà a trasmetterli ai comuni interessati.

TITOLO II
ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 5.
Provvedimento di assegnazione.

1. All'assegnazione degli alloggi di ERP, come definiti all'articolo 1, provvede il comune in cui si trova l'alloggio da assegnare.

Art. 6.
Bandi di assegnazione.

1.Il comune provvede all'assegnazione degli alloggi di ERP che si rendono disponibili a qualunque titolo nel proprio territorio, compresi quelli rilasciati dagli appartenenti alle forze dell'ordine e ai corpi speciali di cui all'articolo 23, mediante bandi pubblici da indire valutando il fabbisogno abitativo, l'offerta di alloggi e il grado di soddisfazione della graduatoria del precedente bando.

Il periodo che intercorre tra l'indizione di un bando e quello successivo può essere di sei mesi o un anno e, solo per comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti, due anni. Il periodo di raccolta delle domande deve essere adeguato alle dimensioni demografiche e comunque non deve essere inferiore a 30 giorni. Il bando deve assicurare che l'anno fiscale di riferimento per la valutazione economica dei partecipanti allo stesso sia per tutti il medesimo.

2 ...

2bis. I comuni con popolazione inferiore a cinquemila abitanti per l'assegnazione dei soli alloggi di risulta resisi disponibili, hanno facoltà di provvedere con le procedure dell'articolo 14. Nel caso di assegnazione di alloggi di nuova costruzione o recuperati o comunque acquisiti, il comune deve in ogni caso procedere al bando di assegnazione ai sensi del regolamento.

2ter. Ai fini della conoscenza del fabbisogno e della programmazione degli interventi, i comuni di cui al comma 2bis, nell'anno precedente il termine della legislatura regionale, devono procedere alle assegnazioni mediante bando.

3. Il comune, tenuto conto della propria ampiezza demografica e delle caratteristiche territoriali e sociali, definisce, nel rispetto del principio di eguaglianza, garantendo la parità di trattamento:

a) le modalità di presentazione delle domande e degli atti relativi;

b) l'eventuale quota percentuale complessiva di alloggi da locare in via prioritaria a particolari categorie di persone, come indicato ai commi 7 e 8 dell'articolo 11;

c) le modalità di pubblicazione e di pubblicità del bando.

4. Per la presentazione della domanda, la situazione reddituale è quella risultante dall'ultima dichiarazione presentata ai fini fiscali alla data di apertura del bando; la situazione patrimoniale è riferita al valore del patrimonio al 31 dicembre dello stesso anno cui si riferisce il reddito per la partecipazione al bando.

5. Il comune, con il bando e con altre modalità idonee, deve rendere noto ai cittadini:

a) i requisiti per l'accesso all'assegnazione di un alloggio di ERP;

b) la prevedibile disponibilità di alloggi di cui alla lettera a) e alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 1 per il periodo di validità della graduatoria, nel territorio comunale o, nel caso di comuni che operino in maniera associata, negli altri comuni;

c) la quota percentuale complessiva di alloggi eventualmente da assegnare prioritariamente a determinate categorie di persone, come indicato ai commi 7 e 8 dell'articolo 11;

d) le modalità di attribuzione dell'Indicatore del Bisogno Abitativo Regionale e Comunale (ISBARC);

e) le modalità di valutazione del periodo di residenza ai fini del calcolo dell'ISBARC/R in forza del quale è formata la graduatoria;

f) il responsabile del procedimento e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria.

Art. 6bis.
Mix abitativo.

1. Al fine di favorire l'integrazione sociale, nei casi di nuova edificazione e in tutte le tipologie di recupero edilizio di alloggi a canone sociale, il comune, nella misura massima del 30% di tali alloggi, previa apposita motivazione sul generale fabbisogno abitativo e sentita la commissione di cui al successivo art. 14 c. 5 ove prevista dalla norma stessa, ha facoltà di individuare gli aventi diritto all'assegnazione con apposito bando speciale che assicuri la presenza di nuclei familiari diversificati per categorie e composizione, anche monoparentali. Le categorie e i rapporti della composizione del nucleo con la dimensione degli alloggi sono quelli di cui al presente regolamento.

Art. 7.
Presentazione della domanda.

1. La domanda di assegnazione di un alloggio di ERP può essere presentata dal richiedente, per sé e per il proprio nucleo familiare, nel comune di residenza e/o in quello in cui si presta l'attività lavorativa esclusiva o principale.

2. Nel caso in cui il comune di residenza e quello in cui si presta l'attività lavorativa non abbiano indetto bandi per due semestri consecutivi, è ammessa la presentazione della domanda presso un altro comune scelto dal richiedente.

3. Il richiedente, secondo le disposizioni contenute nei decreti attuativi del decreto legislativo 109/1998, come modificato dal decreto legislativo 3 maggio 2000, n. 130 (Disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109, in materia di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate) e con le integrazioni derivanti dalle disposizioni del presente regolamento, deve presentare congiuntamente alla domanda una dichiarazione sostitutiva della situazione familiare, ai sensi del d.p.r. 445/2000 .

4. La domanda è inserita, a cura del comune, nel sistema informatico della Regione, che provvede alla attribuzione dell'ISBARC e dell'ISBARC/R di cui all'articolo 10, ai fini dell'inserimento nella graduatoria dei Comuni interessati. I comuni o i soggetti convenzionati assicurano l'assistenza necessaria per la corretta compilazione della domanda e della dichiarazione sostitutiva, ferma restando la responsabilità del dichiarante.

5. La procedura informatica della Regione costituisce la sola procedura da utilizzarsi per la gestione e la valutazione delle domande ai fini dell'assegnazione di un alloggio di ERP. Essa consente automaticamente al comune di:

a) inserire i dati della domanda;

b) annullare duplicazioni delle domande eventualmente presentate da altri componenti del nucleo del richiedente, qualora non sia richiesta la scissione del nucleo familiare;

c) verificare i requisiti soggettivi di cui all'articolo 8;

d) verificare la congruità dei dati resi con le autocertificazioni;

e) determinare l'Indicatore della Situazione Economica (ISE-ERP) e l'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE-ERP) dei richiedenti, ai fini dell'assegnazione;

f) determinare il valore delle singole condizioni familiari e abitative, secondo quanto previsto dall'allegato 1;

g) valutare il periodo di residenza in Regione Lombardia;

h) determinare il valore dell'ISBARC/R, di cui al successivo articolo 10.

6. La Giunta regionale predispone lo schema dei moduli per presentare le domande e le dichiarazioni sostitutive, in ottemperanza alle disposizioni statali in materia di dichiarazioni per prestazioni sociali, nonché lo schema di bando tipo.

6bis. ...

Art. 8.
Requisiti soggettivi.

1. Può partecipare al bando per l'assegnazione di un alloggio di ERP o diventare assegnatario il soggetto in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione di alloggio ERP sia riconosciuto da convenzioni o trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno e di tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel comune alla data di pubblicazione del bando; il requisito della residenza anagrafica non è richiesto nei seguenti casi:

b1) qualora il comune sia quello prescelto dal ricorrente ai sensi del comma 2 dell'articolo 7;

b2) lavoratori che a seguito della perdita della precedente attività lavorativa esclusiva o principale, a causa di ristrutturazione industriale o di eventi a loro non imputabili, presentino domanda nel comune dove svolgeranno la nuova attività ovvero si tratti, comunque, di lavoratori destinati a prestare servizio presso nuovi insediamenti o attività produttive nel comune stesso;

b3) lavoratori che saranno assunti in base ad accordi con le organizzazioni sindacali di settore, a seguito di piani di sviluppo occupazionale;

b4) il richiedente sia un emigrato italiano all'estero, per il quale è ammessa la partecipazione per tre comuni della Regione;

c) assenza di precedente assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

d) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di ERP, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;

e) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;

f) Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE-ERP) e valori patrimoniali mobiliari e immobiliari del nucleo familiare non superiori a quanto indicato nell'allegato 1, parte III, punti 6, lettera a) e 7; sono ammessi ai bandi anche i richiedenti che presentino un ISEE-ERP superiore a tale limite, purché l'Indicatore di Situazione Economica (ISE-ERP) non sia superiore alla soglia ivi stabilita;

g) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero. È da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie convenzionale complessiva, data dalla superficie utile più il 20% per aree accessorie e servizi, nelle seguenti misure:

superficie convenzionale in mq			
superficie utile	***superficie accessoria***	***superficie totale***	***componenti nucleo familiare***
45	9	54	1 – 2
60	12	72	3 – 4
45	15	90	5 – 6
95	19	114	7 o più

h) non sia stato sfrattato per morosità da alloggi ERP negli ultimi 5 anni e abbia pagato tutte le somme dovute all'ente gestore, fatte salve le situazioni di accertata difficoltà nel pagamento dei canoni e dei servizi, valutate previo parere della commissione di cui al successivo art. 14, c. 5**;**

i) non sia stato occupante senza titolo di alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

2. I requisiti soggettivi debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto dalle precedenti lettere c), d), e), g), h) e i) del comma 1, da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data della domanda, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

Art. 9.
Valutazione della domanda.

1. Le domande sono valutate in relazione alla situazione economica e alle condizioni familiari e abitative. Il periodo di residenza sul territorio regionale, espressione della situazione di difficoltà del nucleo richiedente a risolvere i problemi abitativi, concorre con le altre condizioni alla determinazione del punteggio per la formazione della graduatoria, secondo quanto specificato nell'allegato 1.

2...

3. Nel caso di ricongiunzione o di famiglia di nuova formazione di cui all'allegato 1, parte I, punti 3 e 6, si tiene conto anche della situazione economica dei soggetti non ancora compresi nella famiglia anagrafica, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente) e non fiscalmente a carico.

Art. 10.
Indicatore dello stato di bisogno abitativo e valutazione del periodo di residenza.

1. La Regione rileva in tempo reale, con proprie procedure informatiche, lo stato di bisogno abitativo dei cittadini concorrenti al bando d'assegnazione in tutti i comuni, mediante un "Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo" (ISBA).

2. Per ciascuna delle condizioni familiari e abitative, illustrate nell'allegato 1, parte prima, la Regione stabilisce propri valori che, con valutazione ponderata, tenuto conto della situazione economica della famiglia, determinano l'Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo Regionale (ISBAR) per ciascun comune della Regione. I valori delle diverse condizioni e il metodo di valutazione ponderata degli stessi sono indicati nell'allegato 1, parti seconda e quarta.

3. Il comune, in rapporto alle specificità territoriali della problematica abitativa, ferma restando la metodologia di valutazione ponderale per la determinazione dell'ISBAR, ha la facoltà di determinare un proprio "Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo Regionale e Comunale" (ISBARC), aumentando o diminuendo il valore specifico attribuito a una o più delle condizioni familiari e abitative, che concorrono alla determinazione dell'indice di disagio, fino al limite complessivo del valore 100 di ciascun raggruppamento, come definito nell'allegato 1, parte seconda. La variazione comunale del valore specifico attribuito a ciascuna condizione non può variare di oltre il 20%, in aumento o in diminuzione, rispetto al peso dato dalla Regione.

4. Qualora il comune non proceda ad integrare i valori regionali con valori propri, l'ISBAR assume anche funzione di ISBARC.

5. La residenza sul territorio regionale concorre alla determinazione del punteggio per l'assegnazione integrando l'ISBARC, che assume la dizione di ISBARC/R, con le modalità previste alle parti II e IV dell'allegato 1.

6. La Regione, alla chiusura del bando, trasmette in tempo reale la procedura di stampa dell'elenco dei concorrenti, secondo l'ordine dei valori dell'ISBARC/R, per l'assunzione della graduatoria definitiva da parte del comune, ai fini dell'assegnazione degli alloggi pubblici esistenti nel territorio comunale o, nel caso di comuni che operino in maniera associata, al di fuori dell'ambito comunale.

Art. 11.
Graduatoria comunale.

1. Il comune, mediante il sistema informatico regionale, provvede:

a) al caricamento dei dati della domanda;

b) alla ricezione in tempo reale dell'ISBARC/R attribuito alla domanda, sia nel caso di assunzione dei valori regionali, sia nel caso dell'adozione di valori comunali integrativi;

c) alla chiusura del bando e alla formazione dell'elenco dei concorrenti, secondo l'ordine dei valori dell'ISBARC/R.

2. All'atto della domanda il comune, mediante il sistema informatico regionale, rilascia al concorrente copia della domanda con l'ISBARC/R conseguito. Il richiedente, nel caso riscontri errori materiali od omissioni, può rivolgersi in ogni momento agli enti ai quali ha presentato la domanda per verificare i dati che lo riguardano e farli eventualmente aggiornare, integrare, rettificare o cancellare. Eventuali modifiche dell'ISBARC/R, precedentemente conseguito, sono comunicate al richiedente dall'ente che ha ricevuto la domanda. Gli aggiornamenti, le integrazioni, le rettifiche e le cancellazioni avranno effetto sulla graduatoria solo se effettuate entro i termini di scadenza del bando.

3. Il comune, alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, tramite accesso al sistema informatico regionale e nel rispetto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), forma la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi e provvede alla sua immediata pubblicazione. Avverso la graduatoria dopo la sua pubblicazione, è ammesso ricorso amministrativo in opposizione entro quindici giorni dalla pubblicazione, in tale procedimento il comune tiene conto dell'invalidità civile per le quali il procedimento amministrativo di riconoscimento risulta avviato prima della scadenza del bando. L'utilizzo della graduatoria è sospeso per la quota di alloggi necessaria a salvaguardare l'interesse dei ricorrenti e in ogni caso per un periodo non superiore a 15 giorni decorrenti dal termine ultimo per la presentazione del ricorso amministrativo; trascorso tale periodo la graduatoria diviene definitiva a tutti gli effetti.

4. La graduatoria comunale è unica ed è aggiornata ed integrata in base ai nuovi bandi di cui al precedente articolo 6, da

parte del responsabile del procedimento. La graduatoria pubblicata deve riportare l'ISBARC/R conseguito dai concorrenti.

5. Le domande presentate decadono automaticamente, se non confermate o rinnovate, dopo il sesto aggiornamento semestrale o terzo aggiornamento annuale della graduatoria successiva a quella di presentazione della domanda. L'eventuale conferma deve avvenire durante l'ultimo semestre di validità della domanda.

6. I richiedenti già inseriti nella graduatoria possono presentare al comune domanda di aggiornamento dell'ISBARC/R qualora, prima dell'assegnazione, o della scadenza della domanda, siano intervenuti cambiamenti nelle condizioni che ne avevano determinato l'attribuzione. Le domande rinnovate durante il loro periodo di validità decadono automaticamente dopo il sesto aggiornamento semestrale o il terzo aggiornamento annuale della graduatoria successiva a quella di rinnovo della domanda.

7. Il comune può assegnare, secondo l'ordine dell'ISBARC/R conseguito, quota parte degli alloggi che si rendono disponibili, anche per tipologia e dimensioni, a specifiche categorie di concorrenti inseriti nella graduatoria definitiva, previa comunicazione per via informatica alla Regione; tale quota non può superare il 30% della disponibilità annua; i comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti possono presentare alla Regione richiesta di autorizzazione ad incrementare tale quota.

8. Le specifiche categorie di concorrenti sono:

a) anziani: nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole, che alla data di chiusura del bando avranno superato 65 anni, ovvero quando uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile o abbia nel proprio nucleo familiare un componente di età superiore a 75 anni; in tali nuclei familiari possono essere presenti minori anche legalmente affidati o disabili come definiti alla successiva lettera d);

b) famiglie di nuova formazione: nuclei di due componenti, costituitisi con atto di matrimonio o per convivenza more uxorio, attestata con atto notorio, entro i due anni precedenti alla data della domanda, ovvero la cui costituzione avvenga prima della consegna dell'alloggio. In tali nuclei familiari possono essere presenti figli minorenni o minori anche legalmente affidati;

c) persone sole: nuclei familiari costituiti da una persona sola, eventualmente con uno o più figli conviventi tutti a carico o minori legalmente affidati;

d) disabili: nuclei familiari nei quali uno o più componenti siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino una percentuale d'invalidità, certificata ai sensi della legislazione vigente, pari o superiore al 66%;

e) eventuali profughi rimpatriati da non oltre un quinquennio, secondo la legislazione statale in materia;

e bis) altre di particolare e documentata rilevanza sociale, previa autorizzazione della Giunta regionale.

9. Il comune, qualora per l'assegnazione di un alloggio di ERP abbiano avuto rilevanza condizioni di inabitabilità dell'alloggio o mancanza di servizi igienici interni, ha l'obbligo di intervenire, ai sensi delle vigenti norme penali e amministrative, nei confronti del proprietario di tali immobili dichiarati inabitabili o antigienici. Se nell'assegnazione dell'alloggio abbia avuto rilevanza altra situazione di fatto riconducibile alla «condizione abitativa impropria», il comune si attiva al fine di prevenire che la fattispecie specifica possa ripetersi.

Art. 12.
Convenzioni.

1. I comuni possono avvalersi, mediante convenzione, della collaborazione dei CAAF, delle ALER e di altri soggetti senza fini di lucro, quali le associazioni sindacali dei conduttori, per l'assistenza ai richiedenti nella compilazione e l'inoltro della domanda mediante il sistema informatico regionale. Le attestazioni ISEE-ERP possono essere rilasciate dai soggetti di cui sopra.

2. Al fine di agevolare i comuni nell'applicazione delle presenti disposizioni, di assicurare l'omogeneità delle procedure e la raccolta delle informazioni di cui all'articolo 3, comma 45, della l.r. 1/2000, la Giunta regionale approva uno schema di convenzione, concordato con i CAAF e gli altri soggetti individuati, per la prestazione dei servizi di cui al comma 1.

Art. 13.
Assegnazione degli alloggi.

1. Ai fini dell'assegnazione, l'ente gestore degli alloggi ERP comunica periodicamente al comune l'elenco complessivo degli alloggi disponibili, con la prevedibile data di disponibilità concreta.

2. Il comune provvede all'assegnazione dell'alloggio secondo l'ordine della graduatoria comunale e provvede alla trasmissione dei relativi nominativi di assegnatari ai rispettivi enti gestori per i conseguenti abbinamenti delle unità abitative. Gli enti gestori dovranno seguire i seguenti criteri e quanto previsto al presente articolo:

a) gli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a) ai nuclei familiari con ISEE-ERP non superiore a 16.000 euro o con ISE-ERP non superiore a 17.000 euro;

b) gli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b) ai nuclei familiari con ISEE-ERP compreso tra 14.000 e 40.000 euro.

Il comune trasmette all'ente gestore i dati necessari per la stipula del contratto di locazione.

3. Il comune, previa diffida all'interessato, provvede alla cancellazione dalla graduatoria delle domande dei richiedenti che rinuncino all'alloggio offerto dall'ente gestore salvo casi di gravi motivi di rinuncia debitamente attestati da certificazioni mediche rilasciate dall'autorità sanitaria o in relazione ad altre cause attestate dalle competenti autorità, quali accessibilità a servizi di assistenza e cura di componenti del nucleo familiare.

3 bis. L'ente gestore provvede all'inserimento nel sistema informatico regionale dei dati relativi alla disponibilità dell'alloggio, all'assegnazione dell'alloggio e alla stipula del contratto della locazione.

4. L'assegnazione degli alloggi deve essere correlata con i piani di mobilità del patrimonio di ERP.

5. Il provvedimento di assegnazione è preceduto dal controllo da parte del comune della permanenza dei requisiti per l'accesso all'ERP delle condizioni familiari, abitative ed economiche dichiarate al momento della domanda. Qualora da tali controlli risulti la perdita dei requisiti o una modificazione dell'ISBARC/R, il comune provvede, rispettivamente, alla cancellazione o alla variazione della posizione in graduatoria. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dalla graduatoria e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'articolo 76 del d.p.r. 445/2000.

5 bis. E' in facoltà dei comuni definire con apposita convenzione con il soggetto gestore le modalità di avvalimento dell'ente gestore ai fini delle attività inerenti il procedimento di assegnazione che rimane in capo al comune.

6. L'abbinamento è effettuato dal soggetto gestore nell'ambito degli alloggi in stato di conservazione definito mediocre o normale in base alla l.r. 4 dicembre 2009 n. 27 «Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica» e secondo l'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria e nel rispetto dei seguenti criteri:

a) possibilità di incremento delle superfici di cui alla tabella del comma 9, in presenza di situazioni di particolari patologie croniche a carico di uno dei componenti del nucleo familiare che comportino l'esigenza di spazi per l'installazione di apparecchiature di cura o per ospitare chi provvede all'assistenza di invalidi che necessitano di accompagnamento in base a certificazione delle competenti autorità sanitarie o anche di previdenza sociale;

b) gli alloggi situati ai piani terreni o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti alle famiglie in cui uno o più componenti abbiano difficoltà di deambulazione per disabilità, età, malattia o altre cause o comunque la cui disabilità giustifichi l'assegnazione di tale alloggio.

6 bis. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi minimi di manutenzione oppure di adeguamento a norme di sicurezza o di entrambi gli interventi. A tal fine, viene stipulata una specifica convenzione in forza della quale:

a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese dell'intervento, che saranno decurtate dai futuri canoni secondo il piano concordato;

b) l'ente gestore autorizza i lavori, si impegna ad effettuare la vigilanza-direzione degli stessi e ad eseguire le opportune verifiche. La rinuncia dell'assegnatario ad una o più

proposte di cui al presente comma non causa alcuna preclusione-decadenza.

7. Nel caso di assegnazione di alloggio che determini situazioni di sovraffollamento, come definito al punto 11 dell'allegato 1, parte prima, l'assegnatario viene inserito d'ufficio nella graduatoria valevole per i cambi di alloggio, ai sensi dell'articolo 22.

8. Nell'assegnazione degli alloggi di ERP che siano stati oggetto di intervento di recupero edilizio, il comune dà priorità ai precedenti occupanti, purché siano in possesso dei requisiti d'accesso fatta eccezione per il valore dell'ISEE-ERP, che viene sostituito dal limite di decadenza, di cui all'articolo 18, comma 1, lettera e).

9. Ai fini dell'assegnazione si deve tenere conto del numero dei componenti del nucleo familiare dichiarati nella domanda, compreso il nascituro. Di norma l'abbinamento dell'alloggio avviene facendo riferimento alla seguente tabella che non ha efficacia vincolante e tenendo conto delle particolari situazioni di patologie croniche e invalidanti di cui al precedente comma 6 lettera a).

numero utenti	Superficie utile residenziale (sur) in mq per gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti ai sensi o successivamente alla l.r. n. 1/2000, art. 3, comma 52		Superficie utile residenziale per gli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti precedentemente alla l.r. n. 1/2000, art. 3, comma 52	Per tipologia A si intende un alloggio in cui è presente uno spazio cottura all'interno del locale di soggiorno; per tipologia B si intende invece un alloggio in cui è presente una cucina separata o separabile dal locale soggiorno e dotata di autonoma sorgente di aerazione ed illuminazione diretta
	Tipologia A) (1)	Tipologia B) (1)		
1	36	41	46	
2	42	48	55	
3	51	57	65	
4	71	75	80	
5	84	85	93	
6	93	95	Nella superficie massima disponibile	
Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili.				

(1) Resta ferma la possibilità di abbinamento di alloggio di superficie inferiore a quella indicata al rigo relativo ad un utente.

10. L'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), a favore dei richiedenti che hanno presentato la domanda di assegnazione di un alloggio ai sensi dell'articolo 7, comma 2, non può superare il 10% degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno con arrotondamento all'unità superiore.

Art. 14.
Assegnazione in deroga alla graduatoria.

1. Il comune che ha indetto il bando, in deroga alla posizione in graduatoria ovvero in caso di mancata presentazione della domanda ai fini dell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'ERP di cui all'articolo 8, può disporre con specifico atto, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio di ERP ai nuclei familiari che:

a) debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile sopperire alla sistemazione abitativa del nucleo familiare secondo i tempi previsti per la graduatoria salvo che per sfratto per morosità di alloggi ERP e/o di occupazione abusiva;

b) siano assoggettati a procedure esecutive di sfratto e si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 80, comma 20, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato legge finanziaria 2001) ;

c) abbiano rilasciato o debbano rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali quali alluvioni, terremoti, frane ovvero eventi imprevisti quali esplosioni, incendi, crolli o altro ad essi riconducibili;

d) necessitino di urgente sistemazione abitativa, anche a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica e personale, con particolare riguardo alle donne e ai minori;

e) siano privi di alloggio o si trovino in alloggio antigienico ovvero in alloggio improprio, benché collocati in graduatoria, e per i quali non sia stato possibile provvedere alla sistemazione abitativa del nucleo familiare, con l'ordinaria procedura della graduatoria, entro i tre mesi successivi dalla data di pubblicazione della graduatoria stessa.

2. Sono condizioni obbligatorie per l'assegnazione in deroga la presentazione della domanda, con le modalità previste per l'attribuzione dell'ISBARC/R e il suo inserimento nel sistema informatico regionale.

3. Il provvedimento che decide sull'istanza di assegnazione ai sensi del comma 1 deve essere motivato. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione.

4. Le assegnazioni in deroga, di cui al comma 1, non possono superare il 25%, con arrotondamento all'unità superiore, degli alloggi disponibili prevedibilmente nel corso dell'anno. Nelle condizioni di grave tensione abitativa, il comune può presentare alla Regione motivata richiesta di autorizzazione ad aumentare tale percentuale, fino ad un massimo del 50% l'autorizzazione è rilasciata con deliberazione della Giunta regionale.

5. I comuni con più di 20.000 abitanti istituiscono una commissione consultiva costituita da esperti, indicati anche dalle parti sociali, dalle associazioni di rappresentanza dell'utenza e dall'ALER locale, per le assegnazioni in deroga di cui al presente articolo e all'articolo 15.

Art. 15.
Deroga ai requisiti.

1. Nelle situazioni in cui non sussista o sia carente la locazione abitativa, anche per periodi determinati, il comune, con provvedimento motivato, deroga al possesso dei requisiti per l'accesso all'ERP, disponendo l'assegnazione in via d'urgenza:

a) ove si tratti di garantire la sistemazione in alloggi adeguati sotto il profilo igienico-sanitario di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a sfratto esecutivo, e che necessitino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestate da apposita certificazione medica;

b) ove si tratti di garantire alle famiglie un alloggio, come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori legittimi, naturali e riconosciuti o adottivi conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.

2. Il soggetto gestore, per la disciplina della locazione, applica le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Per i soggetti di cui alla lettera a), del comma 1, qualora in possesso dei requisiti per l'accesso all'ERP, si applicano le procedure di cui all'articolo 14. Per la determinazione del canone di locazione di cui al presente comma il soggetto gestore tiene conto del valore locativo di cui all'allegato B della l.r. 4 dicembre 2009 n. 27 "T.U. delle leggi regionali in materia di ERP" e delle condizioni economiche del nucleo familiare.

2bis. Il soggetto gestore ha facoltà di applicare il contratto di cui al precedente comma 2, rinegoziabile alla scadenza, a coloro che si trovano in alloggi per i quali non hanno maturato l'intero periodo per il subentro nel contratto e a coloro che, pur dimostrando la relazione di parentela e la contestuale convivenza con l'assegnatario, non hanno provveduto a richiedere l'autorizzazione ai sensi del successivo art. 20, comma 9 al soggetto gestore entro il 31 dicembre 2010; la medesima disciplina si applica anche ai casi previsti dall'art. 34 comma 8 della l.r. 4 dicembre 2009 n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica".

3...

Art. 16.
Subentro nella domanda.

1. In caso di decesso del richiedente subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare compresi nella domanda stessa, secondo il seguente ordine: coniuge superstite, convivente more uxorio, figli legittimi, naturali riconosciuti o adottati; ascendenti, altri discendenti, collaterali fino al terzo grado, affini fino al secondo grado, persone non legate da vincoli di parentela o affinità. Nel caso di uscita del richiedente dal nucleo familiare o del coniuge anche in regime di separazione dei beni, il comune accerta, anche nei confronti di costoro, quanto previsto all'articolo 8, comma 2.

2. In caso di nullità, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso o di separazione, nella do-

manda subentra l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato definito consensualmente con accordo omologato dal Tribunale, oppure, in caso di separazione giudiziale, sia attribuito dal giudice. In carenza di pronunzia giudiziale in merito, al richiedente subentra nella domanda il coniuge, se tra i due si sia così convenuto; in carenza pure dell'accordo tra i coniugi, al richiedente subentra il coniuge che risulti abitare stabilmente l'alloggio.

3. Nel caso di cessazione della stabile convivenza more uxorio è data priorità al convivente affidatario dei minori, anche con meno di un anno di convivenza documentata.

TITOLO III
PROVVEDIMENTI ESTINTIVI DELL'ASSEGNAZIONE

Art. 17.
Annullamento dell'assegnazione.

1. L'annullamento dell'assegnazione dell'alloggio è disposto, anche su proposta dell'ente gestore, con motivato provvedimento del comune competente per territorio, nei confronti di chi abbia conseguito l'assegnazione in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima.

2. A tale fine il comune comunica all'assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento, assegnandogli un termine di quindici giorni, ovvero di trenta giorni per i cittadini emigrati all'estero, per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, il comune provvede all'annullamento dell'assegnazione con conseguente risoluzione immediata del rapporto.

4. Il provvedimento d'annullamento dell'assegnazione stabilisce il termine per il rilascio dell'alloggio, non eccedente i sei mesi. Tale provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe. L'ente gestore provvede ai successivi adempimenti.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di dichiarazione mendace o di documentazione risultata falsa.

Art. 18.
Decadenza dall'assegnazione.

1. Il comune competente per territorio dispone con motivato provvedimento, anche su proposta dell'ente gestore, la decadenza dall'assegnazione nei confronti di chi si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli o sue pertinenze;

a bis) abbia violato le disposizioni sull'ospitalità di cui all'articolo 21;

b) nel corso dell'anno lasci inutilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a sei mesi continuativi, a meno che non sia espressamente autorizzato dall'ente gestore per gravi motivi familiari o di salute o di lavoro;

c) abbia mutato la destinazione d'uso dell'alloggio o delle relative pertinenze;

c bis) abbia causato gravi danni, accertati a seguito di sentenza passata in giudicato, all'alloggio e/o alle parti comuni dell'edificio;

d) abbia usato o abbia consentito a terzi di utilizzare l'alloggio o le sue pertinenze per attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari, della pubblica sicurezza e della polizia locale;

e) abbia perduto i requisiti di accesso all'erp, fatta eccezione:

1. per il requisito relativo alla situazione economica del nucleo familiare che, relativamente agli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), non deve superare il massimo dell'area di permanenza di cui all'articolo 31, comma 4, lettera c) della l.r. 27/2009 o il triplo per i valori patrimoniali della soglia patrimoniale, secondo quanto indicato nell'allegato 1, parte III, punto 7;

2. per il requisito relativo alla situazione economica del nucleo familiare che, relativamente agli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b), non deve superare il limite di 60.000 ISEE-erp o il triplo per i valori patrimoniali della soglia patrimoniale, secondo quanto indicato nell'allegato 1, parte III, punto 7;

e bis) è moroso, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 34, comma 5 della l.r. 27/2009;

f) abbia conseguito la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento, su un alloggio ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri, avente un valore definito ai fini I.C.I., pari o superiore a quello di un alloggio adeguato nel comune di residenza, categoria catastale A3, classe 1; qualora il comune in cui è situato l'immobile in locazione abbia più zone censuarie, si fa riferimento alla zona censuaria con il valore catastale minore per un alloggio dalle caratteristiche sopra specificate;

g) abbia la titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo lo schema seguente ed ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri

Superficie utile dell'alloggio al netto dei muri perimetrali e di quelli interni	*Numero componenti della famiglia*
54 mq	1 – 2
72 mq	3 – 4
90 mq	5 – 6
114 mq	7 o più persone

h) non abbia, dopo diffida dell'ente gestore, prodotto la documentazione relativa alla propria situazione economica o l'abbia reiteratamente prodotta in forma incompleta non integrabile d'ufficio;

i) non abbia ottemperato alle disposizione dell'ente gestore per quanto previsto agli articoli 20 e 21;

i bis) abbia posto in essere gravi e ripetute violazioni che sono previste come causa di risoluzione nel contratto di locazione;

i ter) ingiustificatamente non abbia preso possesso dell'alloggio assegnatogli, entro i termini stabiliti dal successivo articolo 19, comma 3.

1 bis. Ai fini della pronuncia della decadenza di cui al comma 1 lettera e) per la determinazione dei valori economico patrimoniali vengono effettuate le detrazioni di cui all'articolo 31, comma 3, lettere a), b), c) della l.r. 27/2009. Nei casi previsti dall'articolo 31, comma 4, lettera d), ultimo capoverso, della l.r. 27/2009 non si applicano le previsioni di cui al comma 1, lettera e).

1 ter. Ai soli fini del comma 1, lettera f) è adeguato l'alloggio che abbia un numero di vani catastali pari o maggiori a quelli del nucleo familiare più uno.

1 quater. Ai fini del calcolo della distanza di cui alle lett. f) e g) del precedente comma 1 si adottano le modalità utilizzate dall' Automobile Club d' Italia per misurare la distanza che intercorre tra due Comuni considerando il percorso più breve.

2. Il soggetto gestore per gli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lett. a) invia preavviso di decadenza all'assegnatario che si trovi in almeno una delle condizioni di cui al comma 1, lettere e) f) g). Qualora a seguito di due ulteriori accertamenti annuali consecutivi, o di un accertamento biennale, risulti confermata la persistenza della/e situazione/i prevista/e dal comma 1, lettere e), f), g), l'ente gestore provvede a darne comunicazione all'assegnatario e al comune competente per territorio ai fini dell'emanazione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione. Il comune provvede entro 60 giorni.

3. I comuni in situazione di alta tensione abitativa ovvero che presentino carenza di offerta locativa, d'intesa con l'ente gestore, possono graduare, per un periodo massimo di due anni, l'esecuzione del provvedimento di decadenza nei confronti degli assegnatari di cui al comma 2 che versino nelle condizioni previste dalla lettera e) del comma 1.

4. Al provvedimento di decadenza si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 17, commi 2, 3, 4.

5. L'ente gestore dispone il rilascio degli alloggi e provvede al loro recupero nei confronti degli occupanti per i quali sia stata decisa la decadenza, nonché nei casi di mancato rinnovo del contratto per inadempimento per mancata corresponsione del canone di locazione e delle spese relative agli oneri accessori secondo quanto stabilito dall'ente gestore.

6. Qualora le condizioni di cui al precedente comma 2, relative al soggetto dichiarato decaduto, si modifichino prima dell'esecuzione del provvedimento di decadenza e questi abbia i

requisiti per l'accesso all'ERP, il comune dispone la revoca del provvedimento su istanza dell'interessato.

TITOLO IV
GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 19.
Consegna dell'alloggio e stipula del contratto di locazione.

1. L'assegnatario, prima della consegna dell'alloggio, deve presentarsi per la sottoscrizione del contratto di locazione presso la sede dell'ente gestore, nel giorno indicato con lettera raccomandata, salvo il caso di giustificato impedimento. Il contratto di locazione è sottoscritto, oltre che dall'assegnatario, dal coniuge e dagli altri componenti il nucleo familiare affinché rispondano in solido all'ente gestore. La mancata sottoscrizione del contratto comporta la cancellazione dalla graduatoria.

2. Dopo la stipula del contratto, l'ente gestore procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o alla persona da lui delegata. La consegna dell'alloggio deve essere comunicata entro 10 giorni al comune che ha effettuato l'assegnazione.

3. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro 30 giorni dalla consegna e, in caso di cittadino emigrato all'estero, entro 60 giorni, salvo proroga da concedersi dall'ente gestore a seguito di motivata istanza. L'inosservanza da parte dell'assegnatario del termine predetto comporta la decadenza dell'assegnazione.

4. Gli effetti e la durata del contratto di locazione sono subordinati alla sussistenza dei requisiti per la permanenza nell'ERP, alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale. Nel caso l'ente gestore accerti la mancanza dei requisiti per la permanenza nell'ERP o la presenza di cause di decadenza, salvo quanto previsto dall'articolo 18, comma 1, lettera e)1 ne dà immediata comunicazione al comune interessato per i provvedimenti di cui all'articolo medesimo. Il provvedimento di decadenza del comune costituisce titolo di risoluzione immediata del contratto di locazione.

4bis. Ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78 l'inquilino ha diritto ad ottenere specifica documentazione delle voci di spesa indicate dalla norma stessa.

Art. 20.
Subentro nell'assegnazione.

1. In caso di decesso dell'assegnatario subentrano nell'assegnazione e nel conseguente contratto di locazione, secondo l'ordine di cui all'articolo 16, i componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente fino al momento del decesso, purché in possesso dei requisiti per la permanenza nell'ERP e di quanto previsto ai commi successivi. Resta fermo il diritto di coloro che entrano, successivamente all'assegnazione, a far parte del nucleo familiare per accrescimento naturale, legittimo o provvedimento dell'autorità giudiziaria o convivenza more uxorio con il titolare dell'assegnazione. Nel caso di uscita dal nucleo familiare dell'assegnatario o del coniuge anche a regime di separazione dei beni, l'ente gestore accerta, anche nei confronti di costoro, quanto previsto all'articolo 8, comma 2 e all'articolo 18, comma 1, lettere f) e g).

2. In caso di nullità, di scioglimento del matrimonio o di cessazione dei suoi effetti civili ovvero di separazione, nonché di cessazione della convivenza more uxorio si applicano i criteri di cui all'articolo 16, commi 2 e 3.

3. Possono subentrare nell'assegnazione gli ascendenti di primo grado e i discendenti di primo grado che, già facenti parte del nucleo assegnatario, siano usciti dallo stesso e successivamente rientrati.

3bis. I soggetti di cui al comma 3, in possesso dei requisiti per l'accesso agli alloggi a canone sociale, possono subentrare se la convivenza è stata autorizzata da almeno un anno e se il rientro è avvenuto per una delle seguenti ragioni:

- assistenza all'assegnatario o a un componente familiare ultrasettantacinquenne o disabile pari o superiore al 66%, ovvero con grave handicap o patologia gravemente invalidante;
- separazione legale o cessazione di convivenza more uxorio documentate

4...

5. Il diniego di subentro nell'assegnazione deve essere motivato dall'ente gestore con indicazione dei tempi e delle modalità di ricorso. Avverso il diniego di rinnovo per subentro, è ammessa, entro 30 giorni dal ricevimento del diniego stesso, richiesta di riesame al comune, che si esprime entro 30 giorni dal suo ricevimento. In caso di rigetto della richiesta di riesame, il comune detta il termine di rilascio dell'alloggio che comunque non deve essere superiore a sei mesi.

6. L'ente gestore dispone, previa diffida, il rilascio degli alloggi nei confronti del nucleo familiare che permane nell'alloggio oltre i termini di rilascio stabiliti dal comune, a seguito del diniego di subentro nell'assegnazione.

7. L'ampliamento del nucleo familiare dell'assegnatario, al di fuori dei casi di accrescimento legittimo ovvero naturale o convivenza more uxorio col titolare o provvedimento dell'autorità giudiziaria e dei casi di cui al comma 3, al fine di ricomprendere in detto nucleo soggetti che non ne facevano parte al momento dell'assegnazione, è ammesso per un periodo massimo di tre anni nei confronti di persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela, di affinità. Esso è ammesso altresì nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinità quando siano riscontrabili finalità di assistenza morale e materiale, nonché il carattere di stabilità, previa dichiarazione resa dall'assegnatario e dalle persone con cui si intende istituire la convivenza.

8. L'ampliamento del nucleo familiare è comunque ammissibile solo quando non comporti la perdita di uno o più dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio, indicati nell'articolo 8, e quando non generi una condizione di sovraffollamento come definito nell'allegato 1, parte I, del presente regolamento;

9. La domanda di ampliamento dovrà essere presentata all'ente gestore dell'alloggio. L'ente gestore, entro 30 giorni dalla richiesta, accerta, per il nuovo nucleo familiare, la persistenza dei requisiti soggettivi e l'insussistenza di sovraffollamento di cui all'allegato 1, parte I, punto 11, lettera a) ed inoltre che l'alloggio non sia destinato alle specifiche categorie di cui all'articolo 11. In caso di accertamento positivo, l'ente gestore dà comunicazione al comune, ai fini della residenza anagrafica nell'alloggio. Nel caso di accertamento negativo l'ente gestore ne dà comunicazione al comune, che richiede all'assegnatario dell'alloggio, il ripristino, entro 30 giorni, della regolare conduzione ai fini ERP. Decorso inutilmente il predetto termine, il comune attua le procedure di cui dell'articolo 18, per la decadenza dell'assegnazione dell'intero nucleo familiare e per il rilascio dell'alloggio a cura dell'ente gestore.

10. In caso di decesso dell'assegnatario e in mancanza di altri componenti il nucleo familiare coabitanti, l'ente gestore provvede all'immediato reintegro nel possesso dell'alloggio e alla custodia dei beni eventualmente esistenti in luogo idoneo, dopo aver redatto l'inventario alla presenza di un notaio o di altro pubblico ufficiale a ciò abilitato a norma di legge e dandone comunicazione ad eventuali eredi.

11. Nel caso il titolare deceduto sia stato assegnatario ai sensi del comma 1, lettera a), dell'articolo 15, il subentro ai sensi del presente articolo ha luogo nello stesso alloggio se questo non è stato attrezzato per i particolari usi di assistenza; in quest'ultimo caso il subentro opera per altro alloggio ERP.

Art. 21.
Ospitalità.

1. È ammessa, previa motivata comunicazione dell'assegnatario all'Ente gestore, l'ospitalità, non superiore ad un anno, di persone non facenti parte del nucleo familiare dello stesso assegnatario, purché sia finalizzata alla reciproca assistenza e il soggetto ospitato non faccia di tale luogo il proprio domicilio.

2. L'ospitalità è ammessa per periodi superiori ai fini dell'assistenza continuativa a favore di un componente del nucleo familiare, quando l'invalidità che necessita di assistenza continuativa è accertata dalle competenti autorità. L'ospitalità non deve determinare sovraffollamento come definito nell'allegato 1, parte prima, punto 11. In tali casi il soggetto ospitato può eleggere tale luogo quale domicilio.

3. L'ospitalità non produce effetti amministrativi ai fini del subentro, del cambio alloggio e della determinazione del reddito familiare.

3bis. In caso di accertamento di violazione dei commi precedenti il soggetto gestore diffida l'assegnatario a ripristinare la situazione regolare entro 30 giorni dalla notifica della diffida. In caso di inottemperanza della diffida il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione previa segnalazione da parte del soggetto gestore.

Art. 22.
Mobilità abitativa.

1. Il comune e i soggetti gestori con apposita convenzione individuano compiti e modalità relativi all'indizione del bando

di mobilità, i criteri di formazione della graduatoria e la durata di efficacia della graduatoria nel caso non sostituita da successiva nuova graduatoria. In mancanza di convenzione ciascun gestore procede relativamente al proprio patrimonio.

1bis). La mobilità è ammessa da alloggi a canone sociale verso alloggi a canone moderato, quella da alloggi a canone moderato e concordato verso alloggi a canone sociale può avvenire nei casi in cui il nucleo familiare, per modifica dell' ISEE/erp, rientri nei limiti previsti dall'art. 8 lett. f), per gli alloggi a canone moderato e concordato la modifica dell'ISEE nei limiti previsti dal medesimo art.8 lett. f) comporta la possibilità di accedere ad apposite misure regionali per il sostegno degli affitti. E' ammessa la mobilità da alloggi a canone moderato e concordato verso alloggi a canone sociale qualora non venga ridotto il numero complessivo di alloggi a canone sociale.

1ter). Con la domanda di mobilità da canone moderato a canone sociale, corredata dalle certificazioni comprovanti la data ed il peggioramento della situazione economica, nelle more del provvedimento di cambio alloggio da canone moderato a canone sociale, il nucleo corrisponde al soggetto gestore il canone di locazione ai sensi dell'art. 31 della legge regionale 27/2009 dal peggioramento della condizione economica se anteriore all'entrata in vigore del regolamento recante modifiche al regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1.

2. Possono partecipare al bando i conduttori, in possesso dei requisiti per la permanenza nell'assegnazione, la cui richiesta di cambio di alloggio sia motivata da:

a) variazioni del nucleo familiare che diano luogo a sovraffollamento o sottoutilizzo dell'alloggio;

b) malattia del richiedente o di componenti del nucleo familiare che comporti grave disagio con la permanenza nell'alloggio;

c) necessità di avvicinamento al posto di lavoro;

d) ricongiungimento con parente invalido o avvicinamento a parente, anche ricoverato, bisognoso di cura e/o assistenza morale, materiale o sanitaria;

e) gravi e documentate necessità del richiedente o del nucleo familiare.

3. Nel caso di avvicinamento al posto di lavoro non è richiesto il requisito della residenza, purché almeno un componente del nucleo familiare svolga l'attività lavorativa principale nel comune di presentazione della domanda; nel caso di avvicinamento a parente invalido è sufficiente che sia residente l'invalido a cui il conduttore intende avvicinarsi, mentre nel caso di ricongiungimento o avvicinamento al luogo di cura, è sufficiente la residenza di almeno un componente del nucleo familiare, o che la casa di cura abbia sede nel comune di presentazione della domanda.

4. Per favorire la mobilità degli assegnatari, i comuni, d'intesa con l'ALER territorialmente, competente possono stipulare accordi per singoli cambi di alloggio o per bandi sovracomunali.

5. Il comune, previo accordo con l'ALER, in caso di alloggi gestiti da quest'ultima, destina al cambio non meno del 10% della disponibilità di alloggi da assegnare annualmente alla generalità dei cittadini.

6...

7. Le ALER possono essere delegate da più comuni all'emanazione di bandi per il cambio alloggio su scala provinciale o subprovinciale.

8...

9...

10. Il soggetto gestore, dandone comunicazione agli interessati e al comune, provvede direttamente al cambio di alloggio anche fuori dai confini comunali dell'alloggio del richiedente nei seguenti casi:

a) nuclei familiari in cui siano presenti uno o più componenti affetti da minorazioni o malattie invalidanti, che comportino un handicap grave ovvero una percentuale d'invalidità pari o superiore al 66%, certificata ai sensi della legislazione vigente, oppure quando un componente del nucleo familiare abbia una età superiore a 65 anni;

b) nuclei familiari in situazione di forte sovraffollamento, come definito nell'allegato 1, parte prima, punto 11;

c) nuclei familiari in condizione d'antigienicità, di cui all'allegato 1, parte prima, punto 12, lettera a);

d) cambi consensuali, non contrastanti con un efficiente utilizzo del patrimonio di ERP;

e) interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non disciplinati dal comma 13 dell'articolo 30, assumendosi l'eventuale onere del trasferimento dell'assegnatario in alloggio adeguato;

f) esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio di ERP che determinino la necessità di mobilità dell'assegnatario;

f bis) nelle ipotesi di cui al comma 1 bis.

11. Il soggetto gestore trasmette annualmente al comune l'elenco degli assegnatari che abbiano in godimento un alloggio con una superficie superiore a quella idonea all'esigenze del nucleo familiare facendo riferimento alla tabella dell'articolo 13, comma 9. Il comune, nel caso in cui l'assegnatario non ne abbia già fatto richiesta, compatibilmente con la disponibilità, favorisce comunque il cambio alloggio con proprio provvedimento ove possibile nell'ambito del quartiere.

12. L'assegnatario può ricorrere in opposizione per gravi e documentati motivi, entro i successivi 30 giorni, avverso il provvedimento che dispone il cambio forzoso dell'alloggio, a norma dei commi 10 e 11.Trascorsi i 30 giorni, previa motivata decisione sul ricorso eventualmente presentato, il provvedimento ha valore di titolo esecutivo. Gli alloggi offerti per l'attuazione dei cambi di cui ai commi 10 e 11 non rientrano nel computo della quota prevista al comma 5.

13. Il comune o l'ente gestore possono disporre la corresponsione di contributi agli assegnatari per le spese inerenti al trasferimento, anche graduati secondo il reddito familiare.

Art. 23.
Assegnazione e gestione degli alloggi a favore delle forze dell'ordine e ai corpi speciali.

1. Per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità nella Regione Lombardia, in particolare a livello comunale, degli appartenenti all'Arma dei Carabinieri, ai corpi di Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Polizia Penitenziaria, Corpo Forestale dello Stato e Corpo dei Vigili del Fuoco, il comune può destinare allo scopo una percentuale fino al 10% degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, compresi quelli rilasciati da appartenenti alle forze dell'ordine e corpi speciali.

2. Il comune, entro il 31 marzo di ogni anno, comunica alla Prefettura locale e alla Giunta regionale la prevedibile disponibilità degli alloggi da assegnare alle categorie di cui al comma 1, per le quali sono derogabili i requisiti di cui all'articolo 8. La Prefettura provvede autonomamente, con le rappresentanze delle amministrazioni competenti, a trasmettere al comune interessato la graduatoria dei concorrenti.

3. Il comune dispone l'assegnazione di servizio di un alloggio adeguato in relazione al numero dei componenti della famiglia, convocando l'interessato, di concerto con la Prefettura o l'amministrazione di appartenenza, per l'accettazione. Decorsi 30 giorni dal ricevimento della convocazione, l'interessato, qualora non si sia presentato per l'accettazione dell'alloggio, decade dal beneficio a favore del soggetto che eventualmente segua in graduatoria. In assenza di altri soggetti beneficiari, l'alloggio viene assegnato secondo la graduatoria comunale.

4. La documentazione del nucleo familiare, di cui al comma 3, deve essere conforme a quella richiesta per la determinazione dell'ISBARC/R, e i relativi dati sono inseriti, a cura del comune, nella procedura informatica regionale. Il contratto di locazione, da stipularsi con l'ente gestore, è soggetto alla disciplina dell'ERP, ai sensi del presente regolamento.

5. Il comune può disporre l'assegnazione dell'alloggio in uso al nucleo familiare di appartenenti alle categorie di cui al comma 1, anche in deroga alla graduatoria e alle procedure ordinarie, purché sussistano i requisiti soggettivi per la permanenza nell'ERP, nei seguenti casi:

a) quiescenza per cessazione del rapporto di lavoro, quando il nucleo familiare risulti residente in alloggi di ERP nella regione da almeno 10 anni;

b) quiescenza per invalidità o decesso per cause di servizio, indipendentemente dal periodo di residenza;

c) separazione legale, nullità, annullamento o scioglimento del matrimonio a favore del coniuge affidatario dei figli minori e/o della casa coniugale.

6. Il comune, a seguito di segnalazione da parte dell'amministrazione di appartenenza, dispone la decadenza dall'assegnazione nei confronti di coloro che abbiano cessato il servizio, al di fuori dei casi di cui al comma 5. L'ente gestore provvede agli atti di rilascio dell'alloggio, assegnando un termine non superiore ai 6 mesi.

Art. 24.
Occupazione senza titolo.

1. Ai fini del presente regolamento si intende occupante senza titolo chiunque occupi un alloggio di ERP senza essere legittimato da un provvedimento di assegnazione o da altro atto della pubblica amministrazione.

2. Il legale rappresentante dell'ente proprietario o dell'ente gestore, se delegato, dispone il rilascio degli alloggi di ERP nei confronti degli occupanti senza titolo. A tal fine diffida preventivamente, con lettera raccomandata, l'occupante a rilasciare l'alloggio entro 15 giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti. Il provvedimento con cui è disposto il rilascio, costituisce titolo esecutivo e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

3. In caso di occupazione con violenza od effrazione, l'ente proprietario o l'ente gestore, se delegato, intima immediatamente il rilascio dell'alloggio, dando un termine di quarantotto ore. Tale intimazione costituisce titolo esecutivo che non è soggetto a graduazioni o proroghe. Si provvede al recupero dell'alloggio occupato in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 633 del codice penale.

Art. 25.
Edifici a proprietà mista.

1. Il gestore può assumere o continuare l'amministrazione di stabili a proprietà mista previa verifica della sussistenza dei requisiti ai sensi dell'articolo 1136 del codice civile.

2. I locatari degli alloggi di ERP, compresi negli stabili a regime condominiale, hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le deliberazioni relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi e per quelle relative agli interventi di manutenzione a carico dei locatari.

3. In caso di inadempimento da parte dei locatari delle obbligazioni nei confronti del condominio e degli altri condomini, l'ente gestore risponde in via subordinata dell'adempimento, fermo restando il diritto di regresso.

4. Nei documenti contabili dell'ente gestore sono evidenziate le situazioni di proprietà mista per singoli edifici o complessi immobiliari e le relative quote di partecipazione alle spese condominiali.

TITOLO V
NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 26.
Esclusioni.

1. La Giunta regionale, a seguito di richiesta del comune proprietario, può autorizzare l'esclusione dalla disciplina del presente regolamento di alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a), nel caso di motivata destinazione a finalità pubbliche, avuto riguardo all'entità e alla qualità del patrimonio ERP presente nel comune.

2. La Giunta regionale, a seguito di richiesta dell'ALER previa comunicazione al comune interessato, può autorizzare l'esclusione dalla disciplina del presente regolamento di alloggi di proprietà Aler di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a). Tale esclusione è ammessa fino a un massimo del 10 per cento (10%) di tali alloggi ai fini della diversificazione sociale, a seguito della riqualificazione abitativa, e per ragioni di interesse generale.

Art. 26bis
Forme di assistenza sociale agli inquilini erp.

1. In attuazione e per le finalità di integrazione e sostegno sociale di cui agli articoli 29 e 35 della l.r. 4 dicembre 2009 n. 27 «Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica» i comuni e gli enti gestori possono attivare iniziative di assistenza sociale, in favore degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quali:

a) custodi sociali o altre forme di accompagnamento sociale;

b) contributi di solidarietà.

Art. 27.
Procedure di accesso al sistema informatico regionale.

1. Dal 1° aprile 2004, i comuni e le ALER possono accedere al sito della Direzione generale competente su cui sono indicate le modalità operative e i termini di realizzazione e implementazione, nonché dell'utilizzo del sistema informatico regionale.

Art. 28.
Verifica dei risultati.

1. I comuni, anche ai sensi del comma 4 dell'articolo 1 della l.r. 5 gennaio 2000, n. 1, redigono annualmente e trasmettono per via informatica alla Regione, un rapporto pubblico sull'andamento delle assegnazioni, ivi comprese quelle in deroga di cui agli articoli 14, 15 e 23, comma 6, dei provvedimenti estintivi delle stesse e dei cambi di alloggio.

2. Le ALER trasmettono annualmente alla Regione e ai comuni interessati un rapporto sull'andamento del servizio dell'ERP.

3. La Giunta regionale, unitamente alla presentazione del PRERP, presenta al Consiglio regionale un rapporto complessivo sull'andamento del fabbisogno abitativo e sulla gestione dell'ERP, con particolare riguardo ad assegnazioni, decadenze, occupazioni senza titolo e mobilità interna al patrimonio.

Art. 29.
Contratto di locazione.

1. La Giunta regionale adotta lo schema di contratto di locazione, al quale dovranno essere adeguati i contratti da stipulare o rinnovare ai sensi del presente regolamento.

Art. 30.
Locazione temporanea.

1. La Regione favorisce la fruizione del patrimonio di ERP, anche a particolari categorie aventi esigenze di alloggio temporaneo. La Giunta regionale individua tali categorie, le modalità di fruizione, il corrispettivo per la fruizione che può variare in relazione ai servizi aggiuntivi offerti dall'ente gestore e le risorse per le esigenze di locazione temporanea.

2. Possono partecipare al bando per la locazione temporanea di alloggi e posti alloggio le categorie di volta in volta indicate dalla Giunta regionale, nel rispetto di quanto segue:

a) la situazione economica del nucleo familiare di origine non superi il limite ISEE di cui al comma 2 dell'articolo 41 della legge regionale 27/2009;

b) per gli studenti la distanza intercorrente tra il luogo di residenza del nucleo familiare di origine e il luogo di studio non deve essere inferiore a trenta chilometri;

c) per le altre tipologie di locazione temporanea quali in particolare quelle dovute a motivo di lavoro o cura si applicano le medesime disposizioni di cui alla precedente lettera b) per quanto concerne la distanza del nucleo familiare di appartenenza.

3. I locatari degli alloggi a locazione temporanea sono individuati con modalità concorsuali in base al criterio della situazione economica, come disciplinati nel presente regolamento, tenendo conto del nucleo familiare di origine. Il provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, individua altri criteri specifici di settore a seconda della categoria individuata.

Art. 31.
Norme transitorie.

1. È sospesa fino al 1° maggio 2004 la pubblicazione di bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP.

2. Sono fatte salve le attività conseguenti ai bandi di concorso e le graduatorie provvisorie e definitive pubblicate prima della pubblicazione del presente regolamento, nonché le relative procedure di assegnazione. I bandi e le graduatorie sopraddette cessano di essere efficaci con la pubblicazione delle graduatorie conseguenti ai bandi emanati conformemente al presente regolamento e comunque l'efficacia non si protrae oltre il 31 dicembre 2005.

3. I comuni confermano alla Direzione generale competente l'eventuale variazione dei valori di cui all'articolo 10, comma 3, introdotti attraverso le procedure informatiche antecedentemente alla data di apertura del bando.

4. I contratti di locazione, stipulati precedentemente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono da rinnovarsi alla loro prima scadenza fiscale e comunque entro il 2010, secondo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 19 e dall'articolo 29, qualora non sussistano le condizioni di decadenza previste dall'articolo 18. Con l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza, di cui all'articolo 4, da effettuarsi entro il 30 settembre 2005, l'ente gestore accerta la permanenza delle condizioni di assegnazione di cui all'articolo 18 e della situazione economica dell'assegnatario ai fini della permanenza nell'ERP. Qualora la situazione economica fosse superiore a quella prevista per la permanenza, l'ente gestore provvede a darne comunica-

zione all'assegnatario e al comune competente per territorio ai fini dell'emanazione del provvedimento di decadenza dall'assegnazione. Il comune provvede entro 60 giorni.

5. I rapporti, contratti e accordi perfezionati giuste le previsioni di cui al titolo V della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 91 (Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive variazioni e integrazioni, restano in vigore se non in contrasto con le disposizioni fino all'adozione di uno specifico regolamento regionale in materia. Il titolo V della l.r. 91/1983, si applica esclusivamente agli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).

6. I comuni, successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, possono, sino al 30 giugno 2004, procedere alle assegnazioni in deroga alla graduatoria, secondo le procedure vigenti prima della pubblicazione del presente regolamento, nella misura massima del 50% degli alloggi che si rendono disponibili nell'anno 2003 e nel primo semestre 2004, dandone comunicazione alla Regione. Dal 1° luglio 2004 le assegnazioni in deroga alla graduatoria o ai requisiti dovranno essere assunte secondo quanto previsto dal presente regolamento. Per i comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti il sopraddetto termine del 1° luglio 2004 è prorogato al 1° gennaio 2006.

7. Le ALER, entro il 1° aprile 2004, trasmettono al comune, anche su supporto informatico, l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio del territorio di competenza.

8. Il comune e l'ALER, per gli alloggi in gestione, con l'anagrafe dell'utenza per l'anno 2004, procedono alla realizzazione dell'anagrafe delle locazioni stipulate originariamente con i soggetti appartenenti alle categorie delle forze dell'ordine e ai corpi speciali, di cui all'articolo 23. Dalle risultanze di detta anagrafe, il comune interessato dispone la conferma o la decadenza dell'assegnazione ai sensi del comma 5 dell'articolo 23.

9. La norma di cui al comma 2 dell'articolo 7 produce effetti a far data dall'1° gennaio 2005. Da tale data è ammessa la presentazione di domanda in comune diverso da quello di residenza e da quello in cui si presta attività lavorativa.

10. Entro il 31 dicembre 2004, le ALER trasmettono alla Regione una relazione sullo stato dei condomini amministrati.

11. Fatto salvo quanto previsto al titolo IV della L.R. 91/1983, sono vigenti i richiami ad altre norme della stessa legge, nonché altre disposizioni assunte dalla Regione in materia di canoni di locazione ERP prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

12. Al fine di favorire l'integrazione sociale, i contratti di quartiere possono prevedere, nel rispetto dell'ordine della graduatoria comunale, ulteriori specifiche categorie di assegnatari non previste al comma 8 dell'articolo 11 e, in deroga al comma 7 dello stesso articolo, le percentuali degli alloggi da assegnare a tali specifiche categorie. Il contratto di quartiere disciplina le eventuali procedure previste al comma 2 dell'articolo 26 per il solo patrimonio di ERP interessato dal contratto stesso.

13. Per ente gestore si intende indifferentemente il comune o ALER che gestiscono il proprio patrimonio, ovvero l'ente pubblico, la società a capitale pubblico o privato o altro soggetto che gestisce in nome e per conto del proprietario il patrimonio di ERP.

13bis. Per i soggetti attuatori di cui all'articolo 1, comma 5 bis., si intendono indifferentemente il comune, l'ALER, ovvero l'ente pubblico, l'impresa a carattere individuale, la società a capitale pubblico o privato anche di tipo cooperativistico.

13ter. La convenzione di cui all'articolo 1, comma 5 bis., è stipulata a decorrere dalle misure di intervento previste dal Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2006-2008.

13quater. Ai fini del subentro nel contratto di cui all'articolo 20, le disposizioni vigenti anteriormente all'entrata in vigore del regolamento recante "Modifiche al regolamento regionale 1/2004" si applicano a coloro che alla medesima data hanno già ottenuto l'autorizzazione all'ampliamento del nucleo familiare.

13quinquies. Entro 180 giorni dalla pubblicazione del regolamento di modifica la giunta regionale, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari, adotta lo schema di contratto di locazione di cui all'articolo 29.

13sexies. Le commissioni di cui all'art. 14 c. 5 vengono costituite entro 6 mesi dall'entrata in vigore del regolamento recante "Modifiche al regolamento regionale 1/2004". Sino a tale data i comuni possono procedere senza l'assunzione dei pareri di competenza delle commissioni stesse.

Art. 32.
Disposizioni temporanee e di prima applicazione in materia di canone moderato.

1. Nelle more dell'entrata in vigore del regolamento per la determinazione dei canoni, a norma dell'articolo 3, comma 41, lettera n), della l.r. 1/2000, per gli alloggi di cui alle misure di intervento del Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004, nonché 2006-2008, limitatamente ai Programmi Regionali per l'ERS e a quanto indicato nei Programmi annuali di attuazione, nonché ai Contratti di Quartiere II, si applica un canone di locazione denominato «canone moderato», nei casi in cui tali alloggi siano inseriti nella tipologia di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b).

2. Il canone moderato è determinato in relazione al corrispettivo di locazione, di cui alla tabella 1 dell'allegato 1, parte V, per la superficie complessiva dell'alloggio al fine di coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione e i costi di gestione comprensivi della manutenzione straordinaria ed è differenziato in funzione delle caratteristiche degli alloggi stessi.

3. La Giunta regionale, tenuto conto delle variazioni delle capacità economiche intervenute nella Regione, può aggiornare i limiti di accesso e di permanenza nell'ERP, previsti dal presente regolamento e dall'allegato 1, parti III, IV e V.

Art. 33.
Abrogazioni.

1. Dalla data di pubblicazione del presente regolamento sono da considerarsi abrogate le disposizioni normative contenute nelle leggi regionali relative alla disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di ERP, come di seguito indicate:

a) gli articoli 1, 32, comma 2, e i titoli I, II, III e VI della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 91 (Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

b) l'articolo unico, lettere a, b), c), d), e), f), g), h), i), k), q), r) della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 92 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 5 dicembre 1983 n. 91 "Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");

c) gli articoli da 1 a 26, da 36 a 43, da 45 a 48 della legge regionale 4 maggio 1990, n. 28 (Modifiche ed integrazioni alla l.r.. 5 dicembre 1983, n. 91 e successive modificazioni ed integrazioni concernente "Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");

d) il comma 11 dell'articolo 7 della legge regionale 5 settembre 2000, n. 25 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2000 ed al bilancio pluriennale 2000/2002 – II provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali).

——— • ———

Allegato 1

PARTE I

Condizioni familiari e abitative

PARTE II

Determinazione dell'ISBAR, ISBARC, ISBARC/R e formazione delle graduatorie

PARTE III

Determinazione dell'ISE erp e dell'ISEE erp

PARTE IV

Schema esemplificativo del calcolo ponderale della situazione economica e delle condizioni familiari e abitative

PARTE V

Schema del calcolo del canone moderato

ALLEGATO 1

PARTE I

CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE

CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE

CONDIZIONI FAMILIARI

1) ANZIANI

nuclei familiari di non più di due componenti o persone singole che, alla data di presentazione della domanda, abbiano superato 65 anni, ovvero quando uno dei due componenti, pur non avendo tale età, sia totalmente inabile al lavoro, ai sensi delle lett. a) e b) del successivo punto 2, o abbia un'età superiore a 75 anni; tali persone singole o nuclei familiari possono avere minori a carico.

a) un componente con età maggiore di 65 anni e l'altro totalmente inabile al lavoro o con età maggiore di 75 anni

b) tutti con età maggiore di 65 anni

2) DISABILI

nuclei familiari nei quali uno o più componenti, anche se anagraficamente non conviventi, ma presenti nella domanda, siano affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino un handicap grave (art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992 n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente o dai competenti organi sanitari regionali. Il disabile non anagraficamente convivente è riconosciuto come componente del nucleo familiare solo in presenza di una richiesta di ricongiungimento al nucleo familiare del richiedente stesso che comprenda lo stesso disabile nel nucleo assegnatario.

a) disabilità al 100% o handicap grave con accompagnamento

b) disabilità al 100% o handicap grave

c) disabilità dal 66% al 99%

3) FAMIGLIA DI NUOVA FORMAZIONE

nuclei familiari, come definiti al precedente art. 2, da costituirsi prima della consegna dell'alloggio, ovvero costituitisi entro i due anni precedenti alla data della domanda; in tali nuclei familiari possono essere presenti figli minorenni o minori affidati.

a) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno alla data della domanda e con minori

b) famiglia di nuova formazione con minori

c) giovane coppia con almeno un componente di età non superiore al trentesimo anno alla data della domanda, senza minori

d) famiglia di nuova formazione senza minori

4) PERSONE SOLE, CON EVENTUALI MINORI A CARICO

Nuclei di un componente, con un eventuale minore o più a carico.

a) persone sole con uno o più o minori, tutti a carico

b) persona sola

5) STATO DI DISOCCUPAZIONE

stato di disoccupazione, sopravvenuto successivamente all'anno di riferimento del reddito e che perduri all'atto di presentazione della domanda, determinando una caduta del reddito complessivo del nucleo familiare superiore al 50%:

a) richiedente e altro componente

b) richiedente o altro componente con età maggiore di 45 anni

c) richiedente o altro componente con età minore di 45 anni

6) RICONGIUNZIONE

nucleo familiare che necessiti di alloggio idoneo per accogliervi parente disabile

a) ricongiunzione del concorrente disabile (dal 74 % al 100%) con ascendenti o discendenti diretti o collaterali di primo grado presenti nella domanda;

b) ricongiunzione del concorrente ascendente o discendente diretto o collaterale di primo grado con disabile (dal 74 % al 100%), residente nel Comune in cui è stata presentata la domanda;

per disabile si considera una persona con una grave patologia medica (psico-fisica) o con grave handicap, attestati dagli organi sanitari regionali, continuativi nel tempo o con prognosi infausta.

7) CASI PARTICOLARI

a) nucleo di un componente, con eventualmente un minore o più a carico, domiciliato o proveniente da luoghi di detenzione o comunità terapeutiche

b) nucleo familiare di emigrato che necessiti rientrare in Italia

CONDIZIONI ABITATIVE

Le condizioni di coabitazione (p.10), sovraffollamento (p.11), condizioni dell'alloggio (p.12), lontananza dalla sede di lavoro (p.15) e affitto oneroso (p.16), per rilevare ai fini dell'ISBAR, devono sussistere da almeno tre anni alla data di presentazione della domanda

8) RILASCIO ALLOGGIO

Concorrenti che debbano rilasciare l'alloggio a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione, ovvero a seguito di altro provvedimento giudiziario o amministrativo:

a) sia stato eseguito il provvedimento di rilascio da meno di un anno dalla presentazione della domanda :

a.1) il nucleo familiare si trovi nelle condizioni di cui al punto 9 per il quale non si deve considerare il periodo temporale previsto;

a.2) il concorrente abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio non avente i requisiti minimi per l'assegnazione di un alloggio erp nella Regione, di cui all'art. 13, comma 9

b) sia decorso, al momento della presentazione della domanda, il termine fissato per il rilascio, ovvero sia già stato notificato l'atto di precetto ai fini dell'esecuzione

c) sia in possesso di titolo esecutivo di sfratto, ma non sia decorso al momento di presentazione della domanda il termine fissato per il rilascio

I valori del rilascio alloggio non sono riconosciuti nel caso di rilascio per morosità, il cui canone di locazione da corrispondere sia stato inferiore all'importo dell'affitto oneroso secondo quando previsto al punto 16

9) CONDIZIONE ABITATIVA IMPROPRIA

La condizione deve sussistere

a) richiedenti che dimorino da almeno tre anni presso strutture di assistenza o beneficenza legalmente riconosciute.

b) richiedenti che dimorino in strutture di tipo alberghiero a carico di amministrazioni pubbliche.

c) richiedenti che dimorino da almeno tre anni in locali non originariamente destinati alla residenza abitativa, anche di tipo rurale, ovvero in locali inabitabili ai sensi del regolamento d'igiene del comune o in altro ricovero procurato a titolo precario.

10) COABITAZIONE

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari

a) nuclei non legati da vincoli di parentela o di affinità

b) nuclei legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado

11) SOVRAFFOLLAMENTO

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio che presenta forte sovraffollamento, vale a dire:

- 3 o più persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
- 4 o 5 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
- 6 persone in 3 o meno vani abitabili = 42 mq + 20%
- 7 o più persone in 4 o meno vani abitabili = 56 mq + 20%

b) in alloggio che presenta sovraffollamento vale a dire:

- 1 o 2 persone in 1 vano abitabile = 14 mq + 20%
- 3 persone in 2 vani abitabili = 28 mq + 20%
- 4 o 5 persone in 3 vani abitabili = 42 mq + 20%
- 6 persone in 4 vani abitabili = 56 mq + 20%
- 7 o più persone in 5 vani abitabili = 70 mq + 20%

12) CONDIZIONI DELL'ALLOGGIO

richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio privo di servizi igienici interni o con servizi igienici interni non regolamentari (vale a dire: lavello, tazza e doccia o vasca), ovvero privi di servizi a rete (acqua o elettricità o gas), ovvero in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ASL la condizione di antigienicità ineliminabile con normali interventi manutentivi

b) in alloggio privo di impianto di riscaldamento (centralizzato o con caldaia autonoma), ovvero con servizi igienici interni privi di areazione naturale o meccanica, ovvero in alloggi per i quali sia stata accertata dall'ASL la condizione di antigienicità eliminabile con normali interventi manutentivi

13) BARRIERE ARCHITETTONICHE

Richiedenti, di cui al precedente punto 2) che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che, per accessibilità o per tipologia, non consenta una normale condizione abitativa (barriere architettoniche, mancanza di servizi igienici adeguati o di un locale separato per la patologia presente)

14) CONDIZIONI DI ACCESSIBILITÀ

Richiedenti, di cui ai precedenti punti 1) e 2), che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che non è servito da ascensore ed è situato superiormente al primo piano

15) LONTANANZA DALLA SEDE DI LAVORO

Richiedente che risieda in un alloggio situato in località diversa dal Comune in cui presta la propria attività lavorativa esclusiva o principale, ovvero sia destinato all'atto del bando a prestare servizio presso nuovi insediamenti o attività produttive in Comune diverso da quello di residenza; la distanza del luogo di residenza dal Comune sede di lavoro deve essere superiore a 90 minuti di percorrenza con gli ordinari mezzi di trasporto pubblico

16) AFFITTO ONEROSO

Richiedenti titolari di un contratto di locazione relativo all'abitazione principale il cui "canone integrato", all'atto del bando, sia superiore di oltre il 5% al "canone sopportabile".

"canone integrato": canone di locazione più spese accessorie fino a 516 euro all'anno

ALLEGATO 1

PARTE II

DETERMINAZIONE DELL'ISBAR, ISBARC, ISBARC/R E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Determinazione dell'ISBAR, dell'ISBARC, dell'ISBARC/R e formazione delle graduatorie.

1. Determinazione dell'Indicatore dello Stato di Bisogno Abitativo Regionale ISBAR

1.1. Al fine di valutare le domande dei partecipanti al bando, si sono individuati tre indicatori, rappresentanti rispettivamente le condizioni:

a) del disagio familiare (F);
b) del disagio abitativo (A);
c) del disagio economico (E).

Gli indicatori vengono combinati attraverso la disgiunzione logica, che equivale alla unione di insiemi. L'utilizzo di tale modalità di combinazione degli indicatori evita la semplice somma aritmetica, ma fa sì che un indicatore contribuisca al risultato finale solo per la parte che già non è rappresentata, in valore, da uno degli altri indicatori.

La scelta di questa modalità di combinazione degli indicatori permette di simulare con maggiore efficacia un gruppo esaustivo di situazioni significative, ottenendone l'ordinamento in ordine di importanza del disagio complessivo.

In particolare, le domande che presentano situazioni di disagio di media entità per le diverse condizioni abitative, familiari ed economiche (valori medi per tutti gli indicatori), ottengono un valore dell'indicatore finale di bisogno abitativo inferiore a quello delle domande che presentano un forte disagio anche in uno solo degli elementi; utilizzando la somma degli indicatori si otterrebbe invece un risultato equivalente per entrambe le situazioni.

I tre indicatori sono valutati a partire dalle condizioni descritte nella parte 1 del presente allegato, a ciascuna delle quali è stato assegnato un valore specifico (tra 0 e 100); tali condizioni sono raggruppate (A1, A2,.., F1, F2,..) in modo da escludere quelle incompatibili (es.: rilascio alloggio e condizioni alloggio).

I valori specifici delle singole condizioni sono stati determinati in modo da rispondere a ragionevoli criteri di confronto tra le diverse combinazioni delle situazioni di disagio.

Per ogni condizione (abitativa o familiare) si procede alla somma dei valori delle condizioni di ogni gruppo (tre per le condizioni familiari e quattro per quelle abitative).

Sia per le condizioni abitative che per quelle familiari si assume il valore massimo raggiunto dai rispettivi gruppi come base per la costruzione del relativo indicatore.

Ciascuno dei valori così ottenuti viene moltiplicato, prima della sua combinazione con gli altri due, per un coefficiente (peso) compreso tra 0 e 1, che rappresenta l'importanza dello specifico disagio nella composizione dello stato di bisogno complessivo.

Si è scelto di attribuire alle condizioni:

a) familiari: peso 0,5;
b) abitative: peso 0,8;
c) economiche: peso 0,3;
d) periodo di residenza: peso 0,3;

tenendo conto del fatto che in ogni caso è fissato un limite massimo di reddito, o meglio di condizione economica equivalente (ISEE), fissato in euro 17.000,00.

Il basso peso assegnato alla condizione economica fa sì che questa non possa essere di per sé determinante, ma intervenga, a parità di altre condizioni, nel favorire l'ordinamento delle domande.

2. Modalità di formazione della graduatoria

2.1. La procedura per il calcolo degli indicatori ai fini della formazione della graduatoria è la seguente:

1. si assegnano alle singole condizioni abitative, economiche e familiari i relativi valori, tenendo conto che in nessun gruppo di condizioni la somma dei valori può superare 100, secondo le Tabelle 1.2.1. e 1.2.2;
2. l'indicatore di disagio familiare (F) è definito come il massimo tra F1, F2 ed F3, diviso per 100, al fine di ricondurlo all'intervallo 0-1, e moltiplicato per il coefficiente 0,5 che rappresenta il peso del disagio familiare;
3. analogamente l'indicatore di disagio abitativo (A) è definito come il massimo tra A1, A2, A3 ed A4, diviso per 100 e moltiplicato per il coefficiente 0,8 che rappresenta il peso del disagio abitativo;
4. l'indicatore di disagio economico (E), che deve assumere valori tra 0 e 1 al fine della combinazione con gli altri due, viene costruito a partire dall'ISEE del nucleo familiare;
5. il valore ISEE rappresenta un indicatore di situazione economica e non può essere usato in modo diretto, ma deve essere elaborato al fine di indicare il disagio economico;
6. dato che è stato fissato un limite massimo di ISEE-erp per l'accesso oltre il quale le domande non sono considerate valide, si può utilizzare la differenza tra tale limite e il valore ISEE del nucleo come indicatore del disagio:

   ad esempio: *per un ISEE uguale a 2.582,28 euro, la differenza risulterà di 14.417,22 euro (17000,00 - 2.582,28), mentre per un ISEE uguale a 9.253,15 euro (17.000,00 – 9.253,15) la differenza risulta di 7.746,85 euro*;

   in tal modo il disagio economico risulta crescente al decrescere del valore ISEE del nucleo;
7. per riportare la differenza tra ISEE limite e ISEE del nucleo nell'intervallo 0 - 1, è sufficiente dividere tale differenza per l'ISEE limite, ottenendo così valore zero per ISEE del nucleo uguale al limite massimo e valore 1 per ISEE del nucleo uguale a zero. Nel caso in cui il richiedente sia stato ammesso in graduatoria per effetto della deroga al limite dell'ISEE-erp, prevista all'art. 8, comma 1, lett. f) (purché sia determinato un valore dell'ISE-erp £ a € 17.000,00) l'ISEE-erp del nucleo familiare, ai fini del calcolo dell'indice di disagio economico (E), è considerato pari all'ISEE limite;
8. la formula che determina l'indicatore del disagio economico è pertanto la seguente:

   [(ISEE limite) - (ISEE nucleo)] / (ISEE limite)

   il risultato viene moltiplicato per il coefficiente 0,3 che rappresenta il peso del disagio economico. L'ISEE viene determinato tenendo conto delle specifiche condizioni delle famiglie lombarde.

9. Gli indicatori (A), (F) ed (E) vengono combinati tramite la formula della disgiunzione logica, che equivale alla unione di tre insiemi. Tale formula è la seguente:

$$T = [1 - (1 - A) * (1 - F) * (1 - E)]$$

Ne risulta un valore che moltiplicato per 10.000 assume, considerati i pesi determinati come sopra detto, valori tra

0 e 8.883-(ISBARC)

garantendo un dettaglio tale da ridurre notevolmente, per due nuclei familiari, la possibilità di valori identici.

10. L'ISBARC integrato con le modalità e i valori di seguito indicati è denominato ISBARC/R e permette la formazione della graduatoria, tenendo conto del periodo di residenza nella Regione Lombardia:

si attribuiscono i seguenti valori in funzione del periodo di residenza del richiedente in Lombardia

residenza	**valore**
maggiore di 5 anni e inferiore o uguale a 10 anni =	40
maggiore di 10 anni =	85

Il valore corrispondente viene diviso per cento e moltiplicato per il coefficiente 0,3 che rappresenta il peso attribuito al periodo di residenza. Il risultato ottenuto (R) viene combinato con l'indicatore T di cui al precedente punto 9 con la seguente formula (disgiunzione logica)

$$[1 - (1 - T) * (1 - R)]$$

Ne risulta un valore che, moltiplicato per 10.000, può essere compreso tra

1200 e 9167 (ISBARC/R)

"per coloro che svolgono attività lavorativa in regione Lombardia da almeno 5 anni il valore minimo può essere 0."

La disposizione delle domande di assegnazione in ordine decrescente di ISBARC/R forma la graduatoria comunale.

11. A parità di valore la posizione in graduatoria è determinata con la seguente procedura:

a) È data precedenza al richiedente con il periodo di residenza maggiore in Lombardia;

b) A parità di residenza è data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio familiare maggiore di cui alla lettera a) del punto 1.1;

c) se anche l'indicatore di disagio familiare è uguale, è data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio abitativo maggiore di cui alla lettera b) del punto 1.1;

d) se gli indicatori di disagio abitativo e familiare sono uguali, è data precedenza al richiedente con l'indicatore di disagio economico maggiore di cui alla lettera c) del punto 1.1.

Tab. 1.2.1

CONDIZIONI: Disagio Familiare					
N.	codice	Condizioni			Valore
1	1a	anziani			20
2	1b				15
3	2a	disabili	disabili	disabili	25
4	2b				17
5	2c				13
7	3a		famiglie nuova formazione		12
8	3b				10
9	3c				7
10	3d				5
11	4a	persone sole		persone sole	16
12	4b				8
13	5a		disoccupazione	disoccupazione	18
14	5b				10
15	5c				8
16	6a	ricongiunzione	ricongiunzione	ricongiunzione	10
17	6b				10
18	7a	condizioni particolari	condizioni particolari	condizioni particolari	15
19	7b				8
		F1	F2	F3	
		< = 100	< = 100	< = 100	

Tab. 1.2.2

CONDIZIONI: Disagio Abitativo						
N.	codice	Condizioni				Valore
1	8a.1	rilascio alloggio				70
2	8a.2					50
3	8b					50
4	8c					25
5	9a		alloggio improprio			15
6	9b					15
7	9c					10
8	10a			coabitazione	coabitazione	5
9	10b					4
10	11a			sovraffollamento	sovraffollamento	10
11	11b					7
12	12a			condizioni alloggio		25
13	12b					20
14	13				barriere architettoniche	55
15	14			accessibilità		13
16	15			lontananza lavoro	lontananza lavoro	5
17	16			affitto oneroso	affitto oneroso	15
		A1	A2	A3	A4	
		< = 100	< = 100	< = 100	< =100	

ALLEGATO 1

PARTE III

DETERMINAZIONE DELL'ISE ERP E DELL'ISEE ERP

Determinazione dell'Indicatore della Situazione Economica (ISE-erp) e dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ISEE-erp)

Ai fini dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di erp viene definito un indicatore di situazione economica equivalente ISEE-erp , in analogia a quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 109, con opportune modifiche ai fini di una migliore capacità di descrizione delle condizioni socioeconomiche dei nuclei familiari lombardi interessati dal presente provvedimento. Per la definizione e il calcolo di tale indicatore sono ulteriormente definiti i seguenti indicatori e parametri.

1 Definizione del nucleo familiare

Il nucleo familiare da considerarsi ai fini della determinazione degli indicatori è quello indicato all'art. 2 del presente regolamento.

2 Indicatore della situazione reddituale ISR- erp

L'Indicatore della Situazione Reddituale ISR- erp è così determinato:

si sommano per ciascun componente del nucleo familiare:

a. il reddito complessivo risultante dall'ultima dichiarazione disponibile ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, al netto dei redditi agrari relativi alle attività indicate dall'articolo 2135 del codice civile svolte, anche in forma associata, dai soggetti produttori agricoli titolari di partita IVA, obbligati alla presentazione della dichiarazione ai fini dell'IVA;

b. i redditi di lavoro prestato nelle zone di frontiera e in altri paesi limitrofi da soggetti residenti nel territorio dello Stato;

c. i proventi derivanti da attività agricole, svolte anche in forma associata, per le quali sussiste l'obbligo alla presentazione della dichiarazione IVA; a tal fine va assunta la base imponibile determinata ai fini dell'IRAP, al netto dei costi del personale a qualunque titolo utilizzato;

d. gli emolumenti a qualsiasi titolo percepiti, ivi compresi quelli esenti da tassazione, i sussidi a carattere assistenziale, le donazioni e ogni altra erogazione pubblica o privata fatta eccezione per le somme soggette a tassazione separata, nonché i redditi imponibili non dichiarati in quanto il soggetto risulta esonerato dall'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi;

e. Il reddito figurativo derivante dalla somma dei valori del patrimonio mobiliare, con l'applicazione del tasso di rendimento medio annuo dei titoli decennali indicato dal Ministero del Tesoro per l'anno di riferimento del reddito;

si detraggono:

f. l'IRPEF dovuta, comprese le addizionali regionale e comunale;

g. le spese sanitarie sostenute e documentate con esclusione delle spese mediche e di assistenza dei portatori di handicap di cui alle seguenti lettere h), i), j), k);

h. le spese sostenute e documentate per il ricovero in strutture sociosanitarie residenziali e semiresidenziali di persone anziane o disabili anche non componenti il nucleo familiare.

Nel caso di componente il nucleo familiare affetto da fragilità e non ricoverato in struttura residenziale ma residente con il nucleo stesso:

i) euro 10.000,00 per ogni componente con invalidità al 100% con indennità di accompagnamento o cieco civile assoluto, o invalido di guerra o per servizio con indennità di assistenza e accompagnamento, nonché "grande" invalido del lavoro che usufruisce dell'assegno di assistenza personale e continuativa; in alternativa l'importo effettivamente sostenuto per spese di assistenza documentate;

j) euro 3.000,00 per ogni componente con invalidità al 100 % senza indennità di accompagnamento, o cieco civile parziale, o invalido di guerra o per servizio appartenente alla 1° categoria tab. A ex D.P.R. n° 834 del 30/12/1981 e successive modifiche, nonché "grande" invalido del lavoro;

k) euro 1.500,00 per ogni componente con invalidità inferiore al 100 % e superiore al 66% ovvero con handicap psicofisico permanente ai sensi dell'art. 3 comma 3 della legge 5.2.1992 n. 104, o invalido di guerra o per servizio appartenente alle categorie dalla 2° alla 4° Tab. A ex D.P.R. 834 del 30/12/1981 e successive modifiche, nonché invalido del lavoro con percentuale superiore al 66% ed inferiore all'80%;

Ai fini delle detrazioni di cui alla lettera k) i mutilati e gli invalidi di guerra e gli invalidi per servizio appartenenti alle categorie dalla 1 alla 5 si intendono equiparati agli invalidi con riduzione della capacità lavorativa superiore al 66%.

3 *Indicatore della situazione patrimoniale ISP-erp*

Per il patrimonio mobiliare

per ogni componente il nucleo familiare si sommano i valori di seguito specificati, posseduti alla data del 31 dicembre dell'anno di riferimento per i redditi di cui al punto 2 lett. a):

a) depositi e conti correnti bancari e postali, per i quali va assunto il valore del saldo contabile attivo, al netto degli interessi, alla data del 31 dicembre dell'anno di riferimento per i redditi di cui al citato punto 2 lett. a);

b) titoli di Stato, obbligazioni, certificati di deposito e credito, buoni fruttiferi ed assimilati, per i quali va assunto il valore nominale delle consistenze alla data di cui alla lett. a);

c) azioni o quote di organismi di investimento collettivo di risparmio (O.I.C.R.) italiani o esteri, per le quali va assunto il valore risultante dall'ultimo prospetto redatto dalla società di gestione alla data di cui alla lett. a);

d) partecipazioni azionarie in società italiane ed estere quotate in mercati regolamentati, per le quali va assunto il valore rilevato alla data di cui alla lettera a) ovvero, in mancanza, nel giorno antecedente più prossimo;

e) partecipazioni azionarie in società non quotate in mercati regolamentati e partecipazioni in società non azionarie, per le quali va assunto il valore

della frazione del patrimonio netto, determinato sulla base delle risultanze dell'ultimo bilancio approvato anteriormente alla data di presentazione della dichiarazione e domanda, ovvero, in caso di esonero dall'obbligo di redazione del bilancio, determinato dalla somma delle rimanenze finali e dal costo complessivo dei beni ammortizzabili, al netto dei relativi ammortamenti, nonchè degli altri cespiti o beni patrimoniali;

f) masse patrimoniali, costituite da somme di denaro o beni non relativi all'impresa, affidate in gestione ad un soggetto abilitato ai sensi del decreto legislativo n. 415/1996, per le quali va assunto il valore delle consistenze risultanti dall'ultimo rendiconto predisposto, secondo i criteri stabiliti dai regolamenti emanati dalla Commissione nazionale per le societa' e la borsa, dal gestore del patrimonio anteriormente alla data di cui alla lettera a);

g) altri strumenti e rapporti finanziari per i quali va assunto il valore corrente alla data di cui alla lettera a), nonche' contratti di assicurazione mista sulla vita e di capitalizzazione per i quali va assunto l'importo dei premi complessivamente versati a tale ultima data, ivi comprese le polizze a premio unico anticipato per tutta la durata del contratto, per le quali va assunto l'importo del premio versato; sono esclusi i contratti di assicurazione mista sulla vita per i quali alla medesima data non è esercitabile il diritto di riscatto; sono altresì esclusi i patrimoni accumulati nei fondi pensione chiusi o aperti di cui al decreto legislativo n.124 del 21 aprile 1993 nonché l'importo del trattamento di fine rapporto accantonato presso il datore di lavoro;

h) imprese individuali per le quali va assunto il valore del patrimonio netto, determinato con le stesse modalità indicate alla precedente lettera e).

La sommatoria dei valori sopra indicati viene arrotondata al primo multiplo intero inferiore di 5.165,00 euro;

esempi:

4.000,00 € non viene considerato = 0,00 €

7.000,00 € si arrotonda a = 5.165,00 € 12.00,00 € si arrotonda a = 10.330,00 € (5.165 x 2)

Per il patrimonio immobiliare.

a) per ogni componente il nucleo familiare si sommano i valori patrimoniali dei fabbricati e dei terreni edificabili ed agricoli, intestati a persone fisiche diverse da imprese, quale definito ai fini ICI al 31 dicembre dell'anno precedente a quello di riferimento per i redditi di cui al punto 2 lett. a), indipendentemente dal periodo di possesso nel periodo d'imposta considerato. Dal valore così determinato di ciascun fabbricato o terreno, si detrae, fino a concorrenza, l'ammontare dell'eventuale debito residuo alla stessa data del 31 dicembre per mutui contratti per l'acquisto dell'immobile o per la costruzione del fabbricato:

b) i valori patrimoniali di cui alla lett. a) si rilevano in capo alle persone fisiche titolari di diritti di proprietà o reali di godimento.

c) L'Indicatore della Situazione Patrimoniale ISP-erp è determinato moltiplicando la somma dei valori patrimoniali di cui alla lett. b), per il coefficiente 0,20.

4. *Scala di equivalenza*

Il Parametro della Scala di Equivalenza (PSE), corrispondente alla specifica composizione del nucleo familiare, è quello riportato nella tabella seguente:

numero dei componenti il nucleo familiare all'atto della domanda	Parametro di equivalenza
1	1,00
2	1,38
3	1,67
4	1,90
5	2,11
Maggiorazioni e diminuzioni	
+ 0.17	per ogni ulteriore componente
- 0.10	Per ogni componente di età inferiore a 15 anni solo se appartenente ad un nucleo in cui sono presenti almeno due maggiorenni

5. *Determinazione del canone sopportabile*

Ai fini del riconoscimento della condizione di affitto oneroso viene definito un canone sopportabile come il prodotto tra il valore dell'ISEE-erp, l'Incidenza massima ammissibile (Imax) ad esso corrispondente riportata nella tabella seguente, e il Parametro della Scala di Equivalenza (PSE), riferito alla composizione del nucleo familiare.-

CANONE SOPPORTABILE		
N. classi	**Classi ISEE-erp (euro)**	**INC MAX Incidenza Massima sull' ISE-erp**
1	Fino a 3.000,00 compresi	8,00%
2	da 3.000,01 a 4.000,00	8,00%
3	da 4.000,01 a 4.500,00	9,00%
4	da 4.500,01 a 5.000,00	10,00%
5	da 5.000,01 a 5.500,00	11,00%
6	da 5.500,01 a 6.000,00	12,00%
7	da 6.000,01 a 6.500,00	13,00%
8	da 6.500,01 a 7.000,00	14,00%
9	da 7.000,01 a 7.500,00	15,00%
10	da 7.500,01 a 8.000,00	16,00%

11	da 8.000,01 a 8.500,00	17,00%
12	da 8.500,01 a 9.000,00	18,00%
13	da 9.000,01 a 9.500,00	19,00%
14	da 9.500,01 a 10.000,00	20,00%
15	da 10.000,01 a 10.500,00	21,00%
16	da 10.500,01 a 11.000,00	22,00%
17	da 11.000,01 a 11.500,00	23,00%
18	da 11.500,01 a 12.000,00	24,00%
19	da 12.000,01 a 12.500,00	24,50%
20	da 12.500,99 a 13.000,00	25,00%
21	da 13.000,01 a 13.500,00	25,50%
22	da 13.500,01 a 14.000,00	26,00%
23	da 14.000,01 a 14.500,00	26,50%
24	da 14.500,01 a 15.000,00	27,00%
25	da 15.000,01 a 15.500,00	27,50%
26	da 15.500,01 a 16.000,00	28,00%
27	da 16.000,01 a 16.500,00	28,50%
28	da 16.500,01 a 17.000,00	29,00%

6. Limite ISE-erp e ISEE-erp per l'accesso

Possono accedere:

a. all'assegnazione degli alloggi di cui:all'art. 1 comma 3 lett. a), secondo quanto previsto dal presente regolamento, i nuclei familiari con ISEE-erp non superiore a 16.000 ,00 euro o, in alternativa, con ISE-erp non superiore a 17.000,00 euro;
b. alla locazione degli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lett. b), per i quali si applica il canone moderato dell'art. 32, secondo quanto previsto dalla convenzione di cui all'art. 1, comma 6, i nuclei familiari con ISEE-Erp non superiore a 40.000,00 euro;la convenzione può prevedere l'eventuale valore minimo di ISEE-erp per l'accesso agli alloggi a canone moderato realizzati dal soggetto attuatore al di sotto di 14.000 euro.

7. Soglia patrimoniale per l'accesso

La sommatoria dei valori patrimoniali indicati al punto 3. non può superare la soglia determinata dalla seguente formula:

16.000 Euro + (6.000 Euro x PSE)

a titolo di esempio si riporta il seguente schema:

1 componente	**22.000**
1,38 (componenti maggiorenni)	**24.280**
1,67 (3 componenti senza minori)	**26.020**
1,80 (4 componenti di cui un minore)	**26.800**
1,91 (5 componenti di cui due minori)	**27.460**
1,98 (6 componenti di cui 3 minori)	**27.880**

8. Indicatore della Situazione Economica Equivalente ISEE-erp

L'indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE-erp) è determinato come rapporto tra l'Indicatore della Situazione Economica (ISE-erp) e il Parametro della Scala di Equivalenza (PSE), che rappresenta la composizione del nucleo familiare.

9. Indicatore della Situazione Economica ISE-erp

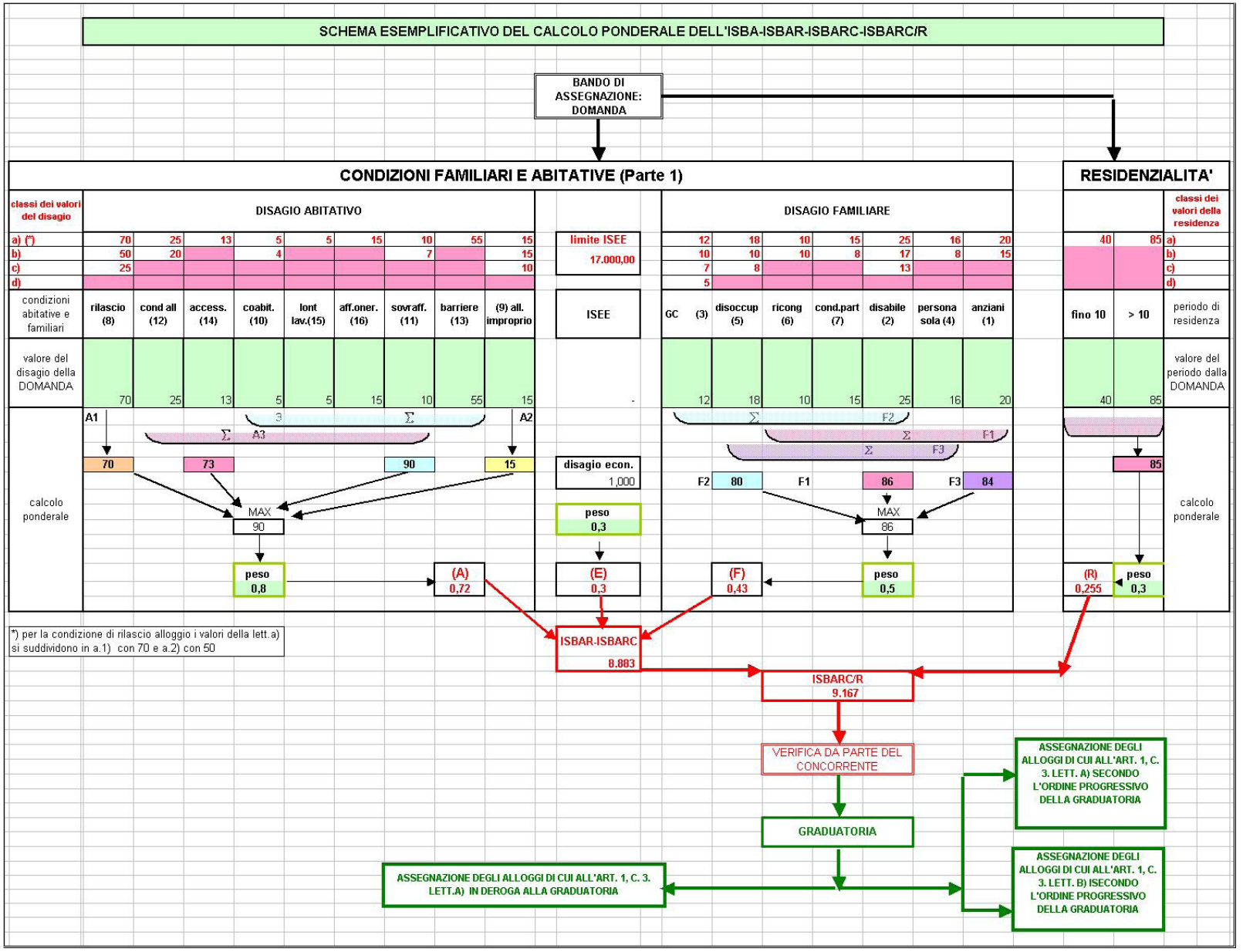
L'Indicatore della Situazione Economica, al fine dell'assegnazione e gestione dell'erp (ISE-erp) è determinato, dalla somma dell'Indicatore della Situazione Reddituale (ISR-erp) con l'Indicatore della Situazione Patrimoniale (ISP-erp), entrambi stabiliti anche con riferimento alla specificità del comparto dell'edilizia residenziale pubblica.

* * *

ALLEGATO 1

PARTE IV

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DEL CALCOLO PONDERALE DELLA SITUAZIONE ECONOMICA E DELLE CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE


SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DEL CALCOLO PONDERALE DELL'ISBA-ISBAR-ISBARC-ISBARC/R
BANDO DI ASSEGNAZIONE: DOMANDA
CONDIZIONI FAMILIARI E ABITATIVE (Parte 1)
RESIDENZIALITA'
classi dei valori del disagio
DISAGIO ABITATIVO
DISAGIO FAMILIARE
classi dei valori della residenza
a) (*) 70 25 13 5 5 15 10 55 15
b) 50 20 4 7 15
c) 25 10
d)
limite ISEE 17.000,00
12 18 10 15 25 16 20
10 10 10 8 17 8 15
7 8 13
5
40 85
condizioni abitative e familiari
rilascio (8)
cond all (12)
access. (14)
coabit. (10)
lont lav.(15)
aff.oner. (16)
sovraff. (11)
barriere (13)
(9) all. improprio
ISEE
GC (3)
disoccup (5)
ricong (6)
cond.part (7)
disabile (2)
persona sola (4)
anziani (1)
fino 10
> 10
periodo di residenza
valore del disagio della DOMANDA
70 25 13 5 5 15 10 55 15
-
12 18 10 15 25 16 20
40 85
valore del periodo dalla DOMANDA
A1
A2
A3
F1
F2
F3
70
73
90
15
disagio econ. 1,000
80
86
84
85
calcolo ponderale
MAX
90
peso 0,3
MAX
86
peso 0,8
(A) 0,72
(E) 0,3
(F) 0,43
peso 0,5
(R) 0,255
peso 0,3
calcolo ponderale
*) per la condizione di rilascio alloggio i valori della lett.a) si suddividono in a.1) con 70 e a.2) con 50
ISBAR-ISBARC 8,883
ISBARC/R 9,167
VERIFICA DA PARTE DEL CONCORRENTE
GRADUATORIA
ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALL'ART. 1, C. 3. LETT. A) SECONDO L'ORDINE PROGRESSIVO DELLA GRADUATORIA
ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALL'ART. 1, C. 3. LETT.A) IN DEROGA ALLA GRADUATORIA
ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI CUI ALL'ART. 1, C. 3. LETT. B) ISECONDO L'ORDINE PROGRESSIVO DELLA GRADUATORIA

ALLEGATO 1

PARTE V

SCHEMA DI CALCOLO DEL CANONE MODERATO (ART. 32)

Schema di calcolo del canone moderato

Il valore del canone moderato per il singolo alloggio si ricava con la seguente formula:

$$CM = CL \times S.c.$$

Dove:

CM = canone moderato

CL = corrispettivo di locazione è dato :

— dagli oneri finanziari;

— dagli oneri di gestione quali: spese di amministrazione, generali, imposte, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria;

vedasi tabella 1.

S.c. = superficie complessiva è data dalla seguente espressione:

$$S.c. = (s.u. + (60\% \times (s.u. \times 45\%))$$

(s.u. x 45%) è il limite massimo riconosciuto

Tabella 1

Classi dei Comuni	Corrispettivo di locazione euro /metro quadro (CL) anno 2004 I valori sono aggiornati a partire dal 2005 con l'incremento del PIL nominale									CI Costo di intervento riconosciuto all'operatore (anno 2004) 4)	% di incremento del corrispettivo di locazione per nuclei con ISEE_ erp >17.000	% di incremento del corrispettivo di locazione per nuclei in decadenza
	Zona edificata periferica			Zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico			Centro storico					
	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*
Zona A Comune di MILANO	60,00	63,27	66,60	63,27	66,79	70,30	66,60	70,30	74,00	60,00	30%	70%
Zona B Comuni con popolazione >= a 20.000 abitanti	56,00	60,11	63,27	60,11	63,45	66,79	63,27	66,69	70,30	56,00	30%	70%
Zona C Altri comuni	54,00	56,94	59,94	56,94	60,11	63,27	59,94	63,27	66,60	54,00	30%	70%

1. per gli alloggi situati al piano terra il cui piano calpestabile non sia superiore a m 1,80 dal livello della strada di accesso all'immobile.
2. per gli alloggi situati nei piani intermedi e all'ultimo piano.
3. per gli alloggi situati all'ultimo piano con accesso diretto al piano sottetto abitabile ovvero alloggi in piano sottotetto abitabile ovvero in attico.
4. Il costo di intervento CI riferito all'anno di inizio lavori della proposta viene aggiornato per il 2005 e il 2006 di un incremento annuo del 2,3%; per la determinazione della quota di spettanza all'operatore, il valore così fissato viene per il singolo intervento incrementato con l'incremento del PIL nominale.

4BIS. Qualora il canone moderato negli anni di durata dell'intervento dovesse risultare superiore a quello di mercato, è possibile ridurre il canone di locazione aumentando il periodo di ammortamento per mantenere l'equilibrio del piano economico-finanziario.

— I corrispettivi di locazione CL sono aggiornati annualmente a far data dal 2005 sulla variazione PIL nominale dell'anno precedente.

— Il costo di intervento CI riferito all'anno di inizio lavori indicato nella proposta di intervento è aggiornato con le modalità di cui sopra.