

L.R. 26 Giugno 1987, n. 33

Disciplina per l' assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

(Pubblicata nel B.U. 20 luglio 1987, n. 20, S.O. n. 1)

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

(Oggetto della presente legge)

La presente legge disciplina le assegnazioni ed i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, in attuazione dei criteri generali approvati dal CIPE (comitato interministeriale per la programmazione economica) con delibera del 19 novembre 1981, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 348 del 19 dicembre 1981, ai sensi dell' articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e dell' articolo 88 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616.

Art. 2

(Ambito di applicazione)

Sono soggetti alla presente legge.

- a) gli alloggi realizzati o recuperati dagli enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, della Regione, delle provincie e dei comuni;
- b) gli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati da enti locali e da enti pubblici non economici, comunque utilizzati per le finalita' sociali proprie dell' edilizia residenziale pubblica;
- c) le case - parcheggio ed i ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause dell' uso contingente, per le quali siano stati acquisiti, recuperati e realizzati, sempreche' abbiano tipologie e standards abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente, ferma restando comunque l' applicazione delle disposizioni relative ai canoni di locazione di cui all' articolo 35 e seguenti della presente legge. Possono essere esclusi dall' applicazione della presente legge, con deliberazione della Giunta regionale, quegli alloggi che per la destinazione funzionale, per le caratteristiche dell' utenza insediata o per particolari caratteri di pregio storico - artistico non siano utilizzati od utilizzabili per i fini propri dell' edilizia residenziale pubblica, ferme restando la destinazione d' uso e l' applicazione di un canone non inferiore a quello determinato ai sensi dell' articolo 35 e seguenti della presente legge. Sono comunque esclusi dalla presente legge gli alloggi:
 - a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - b) realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
 - c) di servizio, e cioe' quelli per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
 - d) di proprieta' di enti pubblici previdenziali purché non realizzati od acquisiti o recuperati a totale carico o con il contributo o concorso dello Stato, della Regione,

degli enti locali.

Per gli alloggi realizzati, acquistati o recuperati dai comuni ai sensi degli articoli 7 e 8 del decreto - legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito con modificazioni nella legge 15 febbraio 1980, n. 25, dell' articolo 2 del decreto - legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito con modificazioni nella legge 25 marzo 1982, n. 94 e dello articolo 4 del decreto - legge 7 febbraio 1985, n. 118, si applicano le norme della presente legge quando gli assegnatari siano in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 3, fatto salvo quanto previsto dalle leggi suddette e dal successivo articolo 3, terzo comma, in ordine ai particolari requisiti di accesso ed alle specifiche procedure di assegnazione.

Titolo I

PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 3

(Requisiti per l' accesso all' edilizia residenziale pubblica)

I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l' assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana, salvo che sia riconosciuta la facolta' di concorrere all' assegnazione anche al cittadino straniero, in condizioni di reciprocita', da convenzioni o trattati internazionali, fermo restando che spetta comunque al cittadino straniero comprovare la esistenza di tale facolta';
- b) residenza anagrafica od attivita' lavorativa esclusiva o principale nel comune od in uno dei comuni compresi nell' ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti industriali compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati all' estero, per i quali e' ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) non titolarita' di diritti di proprieta', usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell' ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso e nel comune di residenza, ove diverso da quello dell' attivita' lavorativa;
- d) non titolarita' di diritti di cui alla precedente lettera c) su uno o piu' alloggi, ubicati in qualsiasi localita, il cui valore locativo complessivo, determinati ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell' ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso;
- e) assenza di precedente assegnazione originaria o derivata in proprieta' immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici od assenza di finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato o da enti pubblici, sempreche' l' alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno oppure non sia stato espropriato per pubblica utilita';
- f) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite per l' accesso all' edilizia sovvenzionata, vigente al momento della pubblicazione del bando di concorso determinato ai sensi dell' articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- g) non aver ceduto in tutto od in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l' alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice oppure non aver

abusivamente occupato un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

I requisiti debbono essere posseduti da parte del richiedente e limitatamente alle precedenti lettere c), d), e), g), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data della pubblicazione del bando e permanere al momento dell'assegnazione ed in costanza del rapporto, fatto salvo quanto previsto ai successivi articoli 12, 13 e 15 per il requisito relativo al reddito.

Particolari requisiti aggiuntivi possono essere stabiliti in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalita', ovvero in relazione a peculiari esigenze locali. Per tali interventi la Giunta regionale puo' stabilire i requisiti integrativi rispondenti alle finalita' programmatiche, con riferimento anche all' eventuale anzianita' di residenza.

Ai fini della presente legge si intende per nucleo familiare la famiglia costituita dai coniugi nonche' dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il concorrente duri ininterrottamente da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela od affinita', qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilita', sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dichiarata in forma pubblica con atto di notorieta', alla presenza di quattro testimoni, sia da parte del concorrente sia da parte della persona convivente o delle persone conviventi.

Ai fini dell' applicazione del presente articolo sono assunte le seguenti definizioni:

a) alloggio adeguato: un alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell' articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e' non inferiore a 45 metri quadrati ed il cui numero di vani, calcolato dividendo la superficie utile per 14 metri quadrati e' pari o superiore al numero dei componenti il nucleo familiare;

b) valore locativo medio regionale: e' determinato sulla base delle modalita' stabilite dalla citata legge n. 392 del 1978 e con i seguenti parametri:

1) superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: numero di vani, calcolato come alla precedente lettera a), pari al numero dei componenti il nucleo familiare; alla superficie utile si aggiunge, poi, una superficie per aree accessorie e di servizio del 20 per cento;

2) tipologia corrispondente alla categoria catastale A/ 3, parametro 1,05;

3) classe demografica del comune di destinazione della domanda di assegnazione del concorrente. Qualora trattasi di comune con popolazione inferiore a 5.000 abitanti si applica il coefficiente 0,80 corrispondente alla classe demografica fino a 10.000 abitanti;

4) coefficiente del livello di piano corrispondente al parametro 1,00;

5) coefficiente di zona edificata periferica corrispondente a 1,00 per tutti i comuni;

6) coefficiente di vetusta' pari a venti anni da accertarsi con riferimento all' anno di presentazione della domanda da parte del richiedente;

7) coefficiente di conservazione e manutenzione corrispondente al parametro 1,00.

Art. 4

(Bandi di concorso)

All' assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dal

comune nel cui territorio si trova la maggior parte degli alloggi da assegnare, anche quando trattasi di bando comprensoriale, in conformita' alle direttive emanate dalla Giunta regionale, in relazione ai provvedimenti di localizzazione e programmazione degli interventi edilizia; il comune puo' delegare l' IACP (istituto autonomo per le case popolari) componente per territorio.

I bandi di concorso, finalizzati alla formazione di graduatorie generali permanenti, debbono essere pubblicati, mediante affissione di manifesti per una durata corrispondente al termine di presentazione della domanda, all' albo pretorio dei comuni interessati dal bando nonche' presso la sede dell' IACP; del bando viene data ulteriore pubblicita' nelle forme ritenute piu' opportune. Dell' indizione del bando deve essere data immediata comunicazione telegrafica alla Regione, alla quale deve essere inviata copia del bando.

In caso di bando comprensoriale, copia del bando deve essere immediatamente trasmessa a ciascuno dei comuni ricadenti nel comprensorio, i quali uali provvedono alla pubblicita' prevista dal presente articolo.

Nel caso di mancato adempimento nei termini prescritti, la Regione provvede in sostituzione e con decreto del Presidente della Giunta regionale nomina un commissario ad acta oppure si avvale dell' IACP competente per territorio.

Per l' assegnazione di alloggi, specificatamente individuati, destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze abitative, la Giunta regionale puo' disporre, o autorizzare su proposta del comune interessato, l' emanazione di bandi speciali indicando, se occorre, requisiti integrativi e forme aggiuntive di pubblicita' dei bandi stessi.

Art. 5

(Contenuti del bando di concorso)

Il bando di concorso deve almeno contenere:

- a) l' ambito territoriale di assegnazione e il comune, od i comuni, nel quale si trovano gli alloggi da assegnare;
- b) i requisiti per l' accesso all' edilizia residenziale pubblica prescritti dal precedente articolo 3, nonche' gli eventuali altri specifici requisiti stabiliti dalla Regione;
- c) le norme per la determinazione dei canoni di locazione;
- d) il termine non inferiore a trenta giorni e non superiore a sessanta giorni per la presentazione della domanda. Per i lavoratori emigrati all' estero il termine per la presentazione e' prorogato di sessanta giorni, per i residenti nell' area europea, e di novanta giorni, per i residenti nei paesi extra europei.

Nei territori con popolazione fino a 2.000 abitanti e' facolta' dell' ente, che indice il bando, prevedere altresì la presentazione dei documenti relativi ai requisiti soggettivi ed alle condizioni di prioritari; in tal caso il bando deve precisare i documenti da allegare alla domanda.

Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente della Giunta regionale o dell' Assessore al ramo, se delegato, sono approvati lo schema - tipo del bando di concorso e il modulo - tipo della domanda.

Art. 6

(Presentazione delle domande)

La domanda di partecipazione al bando di concorso deve, a pena di inammissibilita',

essere redatta su apposito modello fornito dal comune o dall' IACP (istituto autonomo per le case popolari) competente per territorio e deve contenere la dichiarazione, resa nei modi previsti dall' articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, di possesso dei requisiti e delle condizioni di priorit  secondo quanto previsto dalla presente legge. La dichiarazione mendace e' punita ai sensi della legge penale. La domanda deve essere spedita al comune esclusivamente a mezzo raccomandata postale semplice senza busta e senza cartolina di ricevimento; del rispetto del termine fa fede soltanto la data di partenza del timbro apposto dall' ufficio postale. Non sono ammesse forme diverse di spedizione ne' domande redatte su modelli diversi da quelli fornite dal comune i su fotocopie del modello. La domanda va altresì spedita, con le stesse formalit  e lo stesso termine, all' IACP competente per territorio. L' eventuale mancata spedizione della domanda all' IACP non comporta inammissibilit  della stessa. In caso di discordanza si fa riferimento alla domanda spedita al comune, salvo che quest' ultima per disguido postale o altra causa non risulti pervenuta.

In caso di bando comprensoriale la domanda puo' essere spedita anche al comune, ricadente nel comprensorio, di residenza del richiedente; il segretario comunale, o altro impiegato all' uopo autorizzato dal sindaco, nei quindici giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle domande, previste dal bando, deve provvedere alla consegna delle domande al comune che indetto il bando. Della consegna viene redatto apposito verbale, sottoscritto dai segretari comunali e/ o dagli impiegati all' uopo autorizzati dei rispettivi comuni.

Art. 7

(Istruttoria delle domande)

Il comune che ha indetto il bando verifica la completezza e la regolarit  della domanda e, sulla base di quanto dichiarato dall' interessato, utilizzando se del caso procedure meccanizzate, procede all' attribuzione in via provvisoria dei punteggi a ciascuna domanda.

Le domande, con i punteggi a ciascuna attribuiti e con eventuali note illustrative, sono trasmesse entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato nel bando, alla commissione di cui al successivo articolo 8 per la formazione della graduatoria provvisoria. Il termine e' prorogato di sessanta giorni per i bandi di concorso che interessano comuni capoluogo di provincia o ambiti territoriali con popolazione superiore a 200.000 abitanti secondo l' ultimo censimento ISTAT In caso di inadempienza, a trasmettere le domande provvede il presidente del competente IACP (istituto autonomo per le case popolari).

Art. 8

(Commissione di assegnazione)

La graduatoria di assegnazione e' formata da una commissione nominata con decreto del Presidente della Giunta regionale, su proposta dell' Assessore competente, cos  composta:

- a) da un magistrato ordinario od amministrativo, anche a riposo, designato dal presidente del competente tribunale sede dell' IACP (istituto autonomo per le case popolari);
- b) il sindaco del comune che ha emanato il bando o suo delegato;
- c) quattro consiglieri, di cui due in rappresentanza delle minoranze, del comune che

ha emanato il bando;

d) tre membri, scelti tra quelli indicati dalle organizzazioni della utenza maggiormente rappresentative a livello nazionale;

e) tre membri, scelti tra quelli indicati dalle organizzazioni sindacali generali dei lavoratori dipendenti maggiormente rappresentative a livello nazionale;

f) un rappresentante delle organizzazioni dei lavoratori autonomi scelto in una terna proposta dalle organizzazioni piu' rappresentative a livello regionale;

g) il presidente dell' IACP competente per territorio o suo delegato;

h) due funzionari direttivi regionali, designati dall' assessore regionale preposto al ramo;

i) un dirigente del competente IACP, designato dal relativo consiglio di amministrazione. In caso di bando comprensoriale partecipano altresì tre rappresentanti dei comuni ricadenti nel comprensorio, diversi da quello che ha emanato il bando, designati come segue:

a) un rappresentante designato dal comune avente il maggior numero di abitanti;

b) un rappresentante designato dal comune avente un numero di abitanti immediatamente inferiore a quello del comune indicato precedentemente;

c) un rappresentante designato dal comune avente il minore numero di abitanti.

Qualora nel comprensorio ricada un numero di comuni inferiore a tre ciascuno di essi designa un proprio rappresentante.

Ai fini dell' applicazione del precedente secondo comma si fa riferimento ai dati dell' ultimo censimento ISTAT (istituto centrale di statistica) sulla popolazione. Sono nominati presidente e vice presidente i membri indicati rispettivamente alle lettere a) e g) del precedente primo comma.

Le indicazioni di cui al precedente 1o comma, lettere d), e), f), debbono pervenire alla Regione entro trenta giorni alla richiesta; trascorso tale termine, la commissione puo' essere costituita e regolarmente funzionare, salvo a provvedere con successivo decreto alle relative integrazioni.

Per la validita' delle deliberazioni e' sufficiente la presenza di meta' piu' uno dei componenti la commissione. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti ed in caso di parita' di voti prevale quello del presidente.

I componenti la commissione durano in carica cinque anni, a decorrere dalla data del decreto di costituzione della commissione, e possono essere riconfermati una sol volta. I componenti, ad eccezione di quelli indicati alle lettere b) c), g) del primo comma, sono dichiarati decaduti dopo tre consecutive assenze non giustificate alle riunioni. I membri di cui alle precedenti lettere b), c) danno parte della commissione per il periodo in cui rivestono la carica e partecipano ai lavori limitatamente agli affari che riguardano l' ambito comunale di competenza. A tal fine, contestualmente alla trasmissione delle domande di cui al precedente articolo 7, il comune comunica alla commissione i due consiglieri indicati alla lettera c) del primo comma del presente articolo, i quali fanno parte della commissione fino a che non vengono formalmente comunicate le sostituzioni.

Il comune deve comunque trasmettere copie autenticate dei provvedimenti esecutivi riguardanti i membri indicati alle lettere b), c) summenzionate.

In caso di bando comprensoriale, il presidente della commissione richiede tempestivamente ai comuni interessati le designazioni previste dal secondo comma del presente articolo, assegnando all' uopo un congruo termine.

In assenza della formale comunicazione delle designazioni, la commissione puo' essere validamente convocata e deliberare; il presidente della commissione deve comunque comunicare la convocazione al comune, avvertendo che il sindaco e i due consiglieri possono partecipare purché almeno all' inizio della seduta producano

copia autenticata dei provvedimenti esecutivi che li riguardano. Analoga comunicazione viene effettuata in caso di bando comprensoriale ai comuni previsti dal precedente secondo comma.

I provvedimenti di sostituzione dei componenti sono validi per il periodo di durata in carica del componente sostituito che residua fino alla scadenza quinquennale del collegio.

La commissione ha sede presso l' IACP competente per territorio, che designa anche il segretario della commissione ed assicura un ufficio di segreteria.

Al presidente della commissione viene corrisposto un gettone per ogni giornata di effettiva partecipazione alle sedute nonché un compenso, con relativo onere a carico della Regione, da determinare con deliberazione della Giunta regionale, nella misura non superiore all'importo di indennità annuale previsto per il presidente del collegio sindacale dell' IACP nel cui ambito territoriale opera la commissione stessa. Per gli altri componenti la commissione il comune assume a suo carico l' onere relativo alla corresponsione del gettone per ogni giornata di effettiva partecipazione alle sedute. La misura del gettone è pari a quella prevista in via generale dalla legge regionale.

L' onere per il funzionamento della segreteria, escluse le spese per il personale, è a carico della Regione.

Art. 9

(Competenza territoriale delle commissioni)

L' ambito territoriale di competenza delle commissioni è determinato con il decreto costitutivo delle commissioni, di cui al precedente articolo 8. Di norma, è nominata una commissione distintamente per il comune di Roma, per il territorio di competenza dell' IACP (istituto autonomo per le case popolari) di Civitavecchia e per ciascuna provincia.

In relazione al prevedibile numero di domande può essere nominata una apposita commissione per il territorio dei comuni capoluogo di provincia.

Alla commissione relativa al territorio del comune di Roma può essere attribuita competenza anche su territori di comuni che si fanno ricadere nell' area metropolitana romana.

Ciascuna commissione può al suo interno essere articolata in sottocommissioni, secondo criteri e modalità da stabilirsi con decreto del Presidente della Giunta regionale. ferma restando la graduatoria unica per tutto il territorio comunale o comprensoriale.

Art. 10

(Attribuzioni dei punteggi)

Le graduatorie di assegnazione sono formate sulla base dei seguenti criteri, cui corrispondono i punteggi a fianco di ciascuno di essi appresso indicati: A - Condizioni oggettive:

- 1) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo provvisorio da organi ed enti preposti all' assistenza pubblica, punti 5;
- 2) richiedenti che debbano abbandonare l' alloggio;
 - a) a seguito di ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità, emessi non oltre due anni prima della data del bando, punti 4;

b) a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione giudiziaria di sfratto non conseguente a morosità non sanata, punti 3.

Il medesimo punteggio viene riconosciuto nel caso di sfratto già eseguito, ove il concorrente sia temporaneamente sistemato con il proprio nucleo familiare in locali messi a disposizione da enti preposti all'assistenza pubblica, oppure in una abitazione presso parenti fino al secondo grado in linea retta o collaterale e risulti anagraficamente convivente con il suddetto parente;

c) nel caso di alloggio di servizio per dipendente da ente pubblico o da privato, a seguito di collocamento a riposo, punti 3;

3) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare:

a) in alloggio che presenta forte sovraffollamento, punti 3;

b) in alloggio che presenta sovraffollamento. Si ha forte sovraffollamento quando il rapporto vano - abitante è di 1 a 3; si ha sovraffollamento quando il rapporto vano - abitante è di 1 a 2. Il vano è definito ai sensi della lettera a) dell'ultimo comma dell'articolo 3 della presente legge, punti 2;

4) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente, ai sensi dell'articolo 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392 ovvero in alloggio privo di servizi igienici interni, punti 3.

I criteri ed i relativi punteggi indicati ai precedenti punti 1 e 2 non sono tra loro cumulabili. B - Condizioni soggettive:

5) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare alla data del bando in un alloggio il cui canone, calcolato ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392, esclusi gli oneri accessori, e risultante dal contratto di locazione registrato, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare, di cui al precedente articolo 3, lettera f), derivante esclusivamente dal lavoro dipendente o da pensione:

a) in misura non inferiore al 30 per cento, punti 2;

b) in misura non inferiore al 15 per cento, punti 1;

6) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, punti 2.

I punteggi di cui al punto 6) sono aumentati di una unità qualora il coabitante debba abbandonare l'alloggio per una delle cause indicate nel precedente punto 2).

I punteggi di cui al presente punto non sono riconosciuti qualora il nucleo familiare convivente sia compreso nel nucleo familiare interessato dalla domanda di assegnazione;

7) richiedenti il cui reddito annuo complessivo per il nucleo familiare, derivante esclusivamente da lavoro dipendente o da pensione, calcolato ai sensi dell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, risulti non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori, calcolato alla data di pubblicazione del bando di concorso, punti 2;

8) richiedenti con reddito del nucleo familiare derivante per almeno il 90 per cento da lavoro dipendente e/ o da pensione, punti 1;

9) richiedenti che appartengono ad una delle seguenti categorie:

a) anziani: i nuclei familiari di non più di due componenti o le persone singole che alla data di pubblicazione del bando abbiano superato sessanta anni, ovvero quando uno dei due componenti pur non avendo tale età sia totalmente inabile al lavoro; tali persone singole o nuclei familiari possono avere minori a carico, punti 2;

b) famiglie di nuova formazione: i nuclei familiari da costituirsi con matrimonio da contrarre non oltre sessanta giorni dal provvedimento di assegnazione dell'alloggio e quelli già formati in seguito a matrimonio contratto da non oltre due anni dalla data di pubblicazione del bando, punti 2.

Il punteggio è attribuibile a condizione che nessuno dei due componenti la coppia

abbia superato il trentacinquesimo anno di età e, se trattasi di matrimonio già contratto, i due siano conviventi;

c) persone sole con almeno un figlio convivente a carico, punti 2;

d) handicappati: nuclei familiari nei quali uno o più componenti, conviventi o comunque a totale carico del capo - famiglia, risulti affetto da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente, superiore a 2/3, della capacità lavorativa, certificata dall' ufficiale sanitario del comune in cui il concorrente risiede, punti 3;

e) emigrati e profughi che rientrino in Italia per stabilirvi la propria residenza, punti 2. I punteggi di cui ai punti 1), 3), 4), 5) e 6) sono riconosciuti qualora le relative condizioni siano esistenti da almeno due anni prima della data di scadenza del bando.

Il punteggio di cui al punto 1) non è cumulabile con i punteggi di cui ai punti 2), 3) e 4). I punteggi di cui al punto 2) non sono cumulabili tra loro né con i punteggi di cui ai punti 1), 3), 4), 5) e 6). Il punteggio di cui al punto 6) e 9b) non sono cumulabili fra loro.

I punteggi di cui ad un medesimo punto non sono cumulabili tra di loro.

Art. 11

(Graduatoria provvisoria e definitiva)

La commissione, entro sessanta giorni dal ricevimento delle domande di cui al precedente articolo 6, forma la graduatoria provvisoria.

Il termine di cui al primo comma è aumentato a novanta giorni nel caso che il bando di concorso sia relativo ad un ambito territoriale con popolazione residente superiore a 200.000 abitanti.

Entro quindici giorni dalla sua formazione, la graduatoria con l' indicazione analitica del punteggio conseguito da ciascun concorrente, nonché con l' indicazione delle modalità e dei termini per la presentazione di opposizione, è pubblicata mediante affissione per trenta giorni consecutivi, all' albo pretorio del comune che ha indetto il bando e nelle sedi di decentramento nonché presso l' IACP (istituto autonomo per le case popolari) territorialmente competente, in luogo aperto al pubblico. La graduatoria viene altresì affissa negli albi pretori degli altri comuni interessati se trattasi di bando comprensoriale.

Dell' avvenuta pubblicazione della graduatoria viene data notizia sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e mediante altre forme di diffusione che si ritiene opportuno disporre. Ai lavoratori emigrati all' estero è data notizia della pubblicazione della graduatoria e della posizione conseguita mediante lettera raccomandata.

Entro trenta giorni della pubblicazione della graduatoria i concorrenti interessati possono presentare opposizione, in carta semplice, alla commissione che provvede in merito entro i successivi trenta giorni, ovvero entro i successivi sessanta giorni per ambiti territoriali con popolazione residente superiore a 200.000 abitanti.

L' opposizione può essere anche spedita mediante raccomandata postale semplice, facendo fede in tal caso, per il rispetto del termine, la data di partenza del timbro postale. Le opposizioni possono riguardare esclusivamente errori materiali in cui si è incorso nella elaborazione e predisposizione della graduatoria con esclusione quindi di opposizioni diverse quali quelle concernenti integrazioni, modificazioni, correzioni, precisazioni e simili, di quanto dichiarato nella domanda, salvo quanto previsto dalle disposizioni speciali concernenti il punteggio per gli sfrattati.

Esaurito l' esame delle opposizioni, la commissione formula la graduatoria definitiva.

A parità di punteggio, vanno comunque anteposti i concorrenti che si trovino nelle situazioni di cui al punto 2) del precedente articolo 10 e, a seguire, i concorrenti che si trovino nelle condizioni di cui al punto 7) del precedente articolo 10.

Fatto salvo quanto disposto dal precedente quarto comma, tra i concorrenti che abbiano conseguito lo stesso punteggio viene effettuato il sorteggio dal presidente della commissione alla presenza del segretario e di almeno due componenti della commissione medesima, con le modalità eventualmente impartite dal Presidente della Giunta regionale o dall' Assessore delegato.

La graduatoria è pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Entro dieci giorni dalla data di pubblicazione, la graduatoria definitiva viene trasmessa, a cura del presidente della commissione, al sindaco del comune in cui si trovano gli alloggi da assegnare.

Il presidente della commissione segnala gli eventuali ritardi alla Regione che provvede ad impartire le necessarie disposizioni, provvedendo se del caso in sostituzione nei modi e termini indicati al precedente articolo 5, al fine di garantire che i tempi di formazione della graduatoria definitiva non abbiano a superare i dieci mesi dall' emanazione del bando.

I concorrenti in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 10, punto 9) ed inseriti nella graduatoria generali, di cui al presente articolo, possono essere collocati d' ufficio, a cura della commissione, in graduatorie speciali relative ad ogni singola categoria, con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

Le graduatorie speciali, così formate ovvero conseguenti all' indizione di bandi speciali, di cui al precedente articolo 4, ultimo comma, sono valide ai fini dell' assegnazione di alloggi destinati in via prioritaria a specifiche categorie di cittadini, per espressa previsione della legge di finanziamento o per determinazione della Regione.

Gli alloggi destinati in via prioritaria a specifiche categorie di cittadini non vengono computati nel calcolo della quota di riserva, di cui al successivo articolo 19 della presente legge.

Art. 12

(Assegnazione degli alloggi)

All' assegnazione degli alloggi si provvede secondo l' ordine stabilito nella graduatoria. A tal fine, il soggetto attuatore o gestore dell' intervento edilizio, sei mesi prima della prevista ultimazione degli alloggi oppure entro otto giorni dalla data di disponibilità se trattasi di alloggi di risulta, deve comunicare al comune interessato ed alla commissione prevista dal precedente articolo 8 il numero degli alloggi da assegnare, fornendo i dati e le notizie comunque utili. Nei successivi quindici giorni il presidente della suddetta commissione invita coloro che sono utilmente collocati in graduatoria, dandone contestuale comunicazione al comune interessato, a presentare la documentazione comprovante il possesso dei requisiti soggettivi e delle condizioni che hanno dato luogo al punteggio.

Tale invito può essere rivolto ad un numero di persone anche superiore, di norma non oltre il 20 per cento, al numero degli alloggi da assegnare, precisando tuttavia che tale invito non dà diritto all' assegnazione ma ha il solo scopo di accelerare la procedura nella eventualità di subentri.

La documentazione deve essere presentata direttamente al comune interessato entro il termine massimo di sessanta giorni dal ricevimento della raccomandata postale della richiesta; il termine puo' essere prorogato dal comune una sola volta per non oltre trenta giorni ove si accerti che il rilascio di documenti da parte delle autorità competenti richieda un tempo superiore a cinquanta giorni.

Il comune procede all' esame della documentazione verificandone la completezza e la regolarità ed accertando, con i mezzi e le modalità ritenute più opportune ed utili, la veridicità delle situazioni dichiarate. In particolare il comune, qualora ritenga che il reddito dichiarato ai fini fiscali sia inferiore a quello fondatamente attribuibile all' aspirante ed al suo nucleo familiare in base ad elementi e circostanze oggettivi, segnala alla commissione di cui al precedente articolo 8, avvalendosi anche della collaborazione dei consigli tributari e degli uffici del Ministero delle finanze, qualsiasi integrazione degli elementi contenuti nelle dichiarazioni fiscali, indicando dati, fatti ed elementi rilevanti indicativi di capacità contributiva e fornendo ogni idonea documentazione, ove esistente, atte a provarli.

Tale segnalazione puo' essere effettuata anche dal comune di residenza o di lavoro dell' aspirante che deve comunque essere interessato qualora si tratti di bando comprensoriale.

Entro sessanta giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione della documentazione, questa e' trasmessa, unitamente alle segnalazioni di cui al precedente terzo comma, alla commissione suddetta per la verifica definitiva. Dell' intervenuta verifica il presidente della commissione da' comunicazione al comune il quale, entro i successivi sessanta giorni, provvede alla formale assegnazione degli alloggi agli aventi diritto.

Qualora il comune non provveda agli adempimenti previsti dai precedenti commi, puo' in sostituzione provvedere la Regione nominando, con decreto del Presidente della Giunta regionale, un commissario ad acta previa fissazione di un ulteriore congruo termine.

Art. 13

(Accertamento del reddito)

Ai fini della valutazione del possesso da parte del concorrente del requisito del reddito di cui alla lettera f) del precedente articolo 3 nonché della relativa determinazione, la commissione, nel caso di incompletezza o di inattendibilità dei dati indicati nella dichiarazione fiscale ovvero in caso di omissione della dichiarazione medesima, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari, suffragata da elementi certi, precisi, concordati, segnalati dal comune, ai sensi del precedente articolo 12 ovvero acquisiti dalla commissione medesima di propria iniziativa, anche tramite formale audizione del soggetto interessato.

In pendenza dell' accertamento da parte degli uffici finanziari, gli alloggi relativi a casi controversi vengono provvisoriamente assegnati ma non consegnati; l' assegnazione viene annullata ove abbia a risultare la non sussistenza del requisito del reddito.

Gli organi preposti alla formazione delle graduatorie ed alle assegnazioni nonché enti gestori possono espletare in qualsiasi momento accertamenti volti a verificare l' esistenza dei requisiti.

Art. 14

(Aggiornamento delle graduatorie di assegnazione)

La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia fino a quando non venga aggiornata nei modi previsti nei successivi commi.

Le graduatorie conseguenti ai bandi generali vengono aggiornate, almeno biennialmente, mediante bandi di concorso integrativi indetti con le modalita' di cui al precedente articolo 4 ai quali possono partecipare sia nuovi aspiranti all'assegnazione sia coloro i quali, gia' collocati in graduatoria, chiedono la revisione del punteggio. I bandi di aggiornamento sono emanati nel mese di settembre.

La Giunta regionale, su motivata richiesta del comune, puo' autorizzare la deroga all'indizione almeno biennale del bando.

I concorrenti collocati in graduatoria sono tenuti a confermare, a pena di cancellazione della stessa, ogni quattro anni la domanda di assegnazione, dichiarando la permanenza dei requisiti e delle condizioni.

I cittadini che, successivamente alla presentazione della domanda di partecipazione al bando di concorso, sono colpiti da provvedimenti che fissano la data di esecuzione dei titoli esecutivi di cui al punto 2) del precedente articolo 10, possono richiedere alla competente commissione l'aggiornamento della domanda. Tale facolta' puo' essere esercitata solo in presenza di provvedimenti conseguenti a procedimenti giudiziari iniziati prima della data di pubblicazione del bando di concorso.

Ove si sia gia' pervenuti all'approvazione della graduatoria definitiva e fino all'aggiornamento periodico di cui al presente articolo, la competente commissione modifica d'ufficio la graduatoria gia' approvata dopo aver attribuito ai soggetti, di cui al precedente comma, gia' collocati nella graduatoria stessa, il corrispondente punteggio previsto dal suddetto punto 2) del precedente articolo 10.

Qualora sia stato gia' effettuato il sorteggio fra coloro che hanno lo stesso punteggio, le domande dei cittadini di cui al precedente sesto comma sono collocate subito dopo all'ultimo sorteggiato secondo l'ordine di presentazione della domanda stessa.

I comuni possono, in caso di assenza di domande di assegnazione, individuare, previa richiesta motivata di autorizzazione alla Regione, i beneficiari provvisori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica i quali, se privi dei requisiti previsti, saranno assoggettati a contratto di locazione a termine con canone determinato secondo la legge 27 luglio 1978, n. 392.

E' altresì facolta' dei comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, procedere all'aggiornamento della graduatoria mediante bandi integrativi annuali ferma restando la necessita' della conferma quadriennale della domanda, da parte degli interessati.

Per la presentazione delle domande, la loro istruttoria, la formazione delle graduatorie provvisorie e definitive valgono le disposizioni dei precedenti articoli.

Art. 15

(Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione)

In sede di assegnazione degli alloggi deve essere verificata, preventivamente la scelta, la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione; cio' puo' essere effettuato contestualmente all'esame della documentazione di cui al precedente articolo 12. La verifica del requisito del reddito viene effettuata con riferimento al limite vigente al momento dell'assegnazione.

L'eventuale aumento delle condizioni oggettive e soggettive dei concorrenti, fra il momento dell'approvazione della graduatoria definitiva e quello dell'assegnazione,

non influisce sulla collocazione in graduatoria sempreche' permangano i requisiti e non siano trascorsi piu' di dodici mesi dalla data di formazione della graduatoria definitiva. In caso contrario la verifica deve riguardare anche la permanenza delle condizioni che hanno dato luogo al punteggio.

Qualora il comune accerti la mancanza nell' assegnatario di alcuno dei requisiti o delle condizioni ai sensi del secondo comma del presente articolo, il comune stesso trasmette la relativa documentazione alla commissione di cui al precedente articolo 8 la quale, nei successivi venti giorni, provvede all' eventuale esclusione del concorrente dalla graduatoria od all' eventuale mutamento della posizione del richiedente nella graduatoria medesima.

Art. 16

(Assegnazione e standard dell' alloggio)

L' assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto in base all' ordine della graduatoria definitiva e' effettuata dal sindaco del comune territorialmente competente.

Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unita' immobiliare, determinata ai sensi dell' articolo 13, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, rapportata al nucleo familiare, ecceda i 45 metri quadrati per un nucleo familiare di 1 o 2 componenti, i 60 metri quadrati per un nucleo familiare di 3 componenti, i 75 metri quadrati per un nucleo familiare di 4 o 5 componenti, i 95 metri quadrati per un nucleo familiare di oltre 5 componenti.

Gli alloggi siti al piano terra sono prioritariamente assegnati ai nuclei familiari previsti al punto 9) lettera d) del precedente articolo 10.

Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio congiunto del comune e dell' ente gestore, soluzioni valide ne' ai fini della razionalizzazione dell' uso del patrimonio pubblico ne' ai fini del soddisfacimento di domande con pari o piu' grave connotazione di bisogno.

Alle coppie di nuova formazione non possono essere assegnati alloggi di superficie inferiore a 60 metri quadrati.

Art. 17

(Scelta dell' alloggio)

Il sindaco del comune che ha effettuato l' assegnazione, ai sensi del precedente articolo 16, ne invia comunicazione all' avente diritto ed all' ente gestore dell' alloggio da assegnare.

L' ente gestore provvede alla comunicazione all' interessato del giorno del del luogo per la scelta dell' alloggio. La scelta dell' alloggio e' compiuta dall' assegnatario o da persona all' uopo delegata secondo l' ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria definitiva e nel rispetto dei criteri indicati dal precedente articolo 16. In caso di mancata presentazione, l' assegnatario decade dal diritto di scelta.

Gli aventi diritto alla scelta dell' alloggio possono rinunciare all' alloggio ad essi proposto soltanto per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del comune competente all' assegnazione.

In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il sindaco del comune provvede alla decadenza dell' assegnazione, previa diffida all' interessato ad accettare l'

alloggio propostogli.

In caso di rinuncia ritenuta giustificata dal comune, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendano disponibili.

Art. 18

(Consegna degli alloggi)

Effettuata la scelta degli alloggi tutti i documenti dell'assegnazione vengono, a cura dell'ente gestore, archiviati e conservati ed i relativi dati trasmessi per la registrazione e la memorizzazione nell'anagrafe della utenza degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Entro dieci giorni successivi alla scelta l'ente gestore, con raccomandata con ricevuta di ritorno, comunica agli assegnatari le condizioni per la stipulazione del contratto di locazione e la successiva consegna degli alloggi.

L'assegnatario è tenuto, a pena di decadenza, ad adempiere alle condizioni stabilite nella predetta comunicazione e, nel giorno fissato dall'ente gestore, dovrà sottoscrivere, presso la sede dell'ente, il contratto di locazione.

Qualora l'assegnatario risulti inadempiente rispetto a quanto disposto dal precedente terzo comma, l'ente gestore fissa all'assegnatario un ulteriore termine, non superiore a dieci giorni, trascorso inutilmente il quale restituisce al comune tutti gli atti per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione.

Contro il provvedimento del sindaco l'interessato può proporre ricorso al pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di notificazione del decreto stesso.

L'alloggio consegnato ai sensi dei commi precedenti deve essere occupato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Trascorso tale termine senza che l'alloggio sia stato occupato, l'ente gestore, qualora non sussistano gravi motivi rappresentati a cura dell'interessato prima sia trascorso il termine di cui al precedente sesto comma, intima all'assegnatario l'occupazione dell'alloggio entro l'ulteriore termine di dieci giorni.

Qualora l'occupazione non venga effettuata, l'ente gestore trasmette gli atti al comune per la pronuncia della decadenza dall'assegnazione che comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Tutti i termini sopraindicati sono raddoppiati se si tratta di lavoratori emigrati all'estero. Il provvedimento del sindaco, che deve contenere il termine per il rilascio non superiore a sessanta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

Contro il provvedimento del sindaco, l'interessato può proporre ricorso al pretore del luogo nel cui mandamento è situato l'alloggio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del provvedimento stesso.

Il pretore adito ha facoltà di sospendere l'esecuzione del provvedimento.

Il provvedimento di sospensione può essere dato dal pretore con decreto in calce al ricorso.

Art. 19

(Riserva alloggi per situazioni di emergenza abitativa)

La Giunta regionale, anche su proposta dei comuni interessati, puo' riservare una aliquota non superiore al 25 per cento degli alloggi da assegnare annualmente per ciascun ambito territoriale per far fronte a specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa quali pubbliche calamita', sfratti, sistemazione dei profughi, sgombero di unita' abitative di proprieta' pubblica da recuperare, trasferimento di appartenenti alle forze dell' ordine.

La riserva puo' superare la quota del 25% per far fronte a temporanee esigenze abitative per consentire la realizzazione di interventi di recupero sul patrimonio edilizio pubblico o per far fronte a pubbliche calamita' nazionali.

Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria che non puo' eccedere la durata di due anni da deliberare da parte della Giunta regionale.

Nel caso in cui il beneficiario della riserva sia gia' assegnatario di alloggi di edilizia residenziale pubblica i requisiti sono quelli richiesti per la permanenza.

L' accertamento dei requisiti viene effettuato dalle commissioni di cui al precedente articolo 8 previa istruttoria da parte del comune competente.

Non e' ammessa alcuna altra forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme, salvo nel caso di dichiarazione di pubblica calamita'.

La riserva di alloggi a favore dei profughi prevista dall' articolo 34 della legge 26 dicembre 1981, n. 763 e' autorizzata dalla Regione, su proposta dei comuni, nell' ambito dell' aliquota del 25% stabilita al rimo comma del presente articolo. La proposta dei comuni dovra' tenere conto della consistenza delle domande in graduatoria presentate dai profughi in ciascun ambito di concorso in occasione dei bandi generali e integrativi emanati dai comuni stessi.

L' aliquota di riserva da destinare ai profughi viene proposta e autorizzata dopo la formazione della graduatoria speciale dei profughi, che vengono ivi collocati con lo stesso punteggio ottenuto nella graduatoria generale, e non puo' eccedere il 15% degli alloggi compresi nei nuovi programmi di intervento. Per la definizione della qualita' di profugo si richiamano le disposizioni della citata legge n. 763 del 1981. E' abrogata ogni disposizione speciale concernente la riserva di alloggi per specifiche categorie di cittadini.

Art. 20

(Subentro nella domanda e nell' assegnazione)

In caso di decesso dell' aspirante assegnatario o dell' assegnatario subentrano rispettivamente nella domanda e nell' assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito al precedente articolo 3 e secondo l' ordine ivi indicato. Il subentro nella domanda e nell' assegnazione e' consentito anche negli altri casi di uscita dal nucleo familiare del titolare della domanda medesima o dell' assegnazione.

In casi di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, all' assegnatario subentra nell' assegnazione l' altro coniuge, se il diritto di abitare nell' alloggio assegnato sia stato attribuito dal giudice a quest' ultimo.

In caso di separazione consensuale o di nullita' matrimoniale all' assegnatario subentra nell' assegnazione l' altro coniuge, se tra i due si sia cosi' convenuto e qualora quest' ultimo risulti stabilmente occupare l' alloggio.

Al momento della voltura del contratto l' ente gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla

permanenza nell' alloggio.

Ai fini dell' assegnazione l' ampliamento stabile del nucleo familiare e' ammissibile qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica da parte dell' ente gestore, oltre che nei confronti di persone legate all' assegnatario da vincoli di coniugio o di convivenza more - uxorio, di parentela ed affinita', anche, secondo la definizione di nucleo familiare indicata al precedente articolo 3 nei confronti di persone prive di vincoli di parentela o affinita' qualora siano, nell' uno o nell' altro caso, riscontrabili le finalita' di costituzione di una stabile e duratura convivenza con i caratteri della mutua solidarieta' ed assistenza economica ed affettiva. L' ampliamento stabile del nucleo familiare attribuisce al nuovo componente, che sia stato previamente riconosciuto dall' ente gestore, secondo l' ordine di cui alla citata disposizione del precedente articolo 3, il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.

E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell' ente gestore, l' ospitalita' temporanea di terze persone per un periodo non superiore a due anni e prorogabile solo per un ulteriore biennio qualora l' assegnatario provi l' esistenza di obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o di altri giustificati motivi da valutarsi da parte dell' ente gestore.

Tale ospitalita' a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

Art. 21

(Estensione dei diritti e degli obblighi sorgenti dall' assegnazione)

Tutti i membri del nucleo familiare, originario o naturale, dell' assegnatario conseguono con l' assegnazione pari diritti al godimento dell' alloggio in conformita' alle norme della presente legge.

L' indicazione nominativa dell' assegnatario sia in sede di assegnazione che nel caso di subentro ha rilevanza esclusivamente amministrativa dovendosi riferire tutti i diritti sostanziali e gli obblighi sorgenti dall' assegnazione al nucleo familiare in quanto tale.

Eguali diritti ed obblighi sorgono in capo ai soggetti che, successivamente all' assegnazione dell' alloggio, debbano ritenersi partecipi del nucleo familiare, purché tale condizione sia stata fatta constatare all' ente gestore e da questo riconosciuta ai sensi della presente legge.

I membri in maggiore eta' e percettori di reddito del nucleo familiare originario o naturale, nonché quelli che tale qualita' abbiano conseguito per fatti successivi all' assegnazione, sono obbligati in solido, ai sensi degli articoli n. 1292 e seguenti del codice civile, nei confronti dell' ente gestore per il pagamento del canone di locazione, delle quote accessorie nonché delle spese per l' uso ed il godimento dei servizi comuni.

Per l' adempimento degli obblighi pecuniaria sorgenti dal contratto l' assegnatario puo' indicare all' ente gestore anche altri membri del nucleo familiare, senza che cio' costituisca liberazione dell' assegnatario o loro prioritá al subentro nell' assegnazione o nel contratto di locazione.

Titolo II

NORME PER LA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 22
(Programma di mobilita')

Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, l'ente gestore, d'intesa con il comune, predispone biennialmente un programma di mobilita' dell'utenza sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota, stabilita dalla Giunta regionale, sentito l'ente gestore, fino ad un massimo del 10% di quelli di nuova assegnazione.

Per la formazione del programma di mobilita' gli enti gestori verificano, anche sulla base di dati dell'anagrafe del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, lo stato d'uso e di affollamento degli alloggi cui si applica la presente legge, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra/ sotto affollamento.

Art. 23
(bandi per la mobilita')

Per l'attuazione del programma di mobilita' indicato al precedente articolo e' indetto a cura del componente IACP (istituto autonomo per le case popolari) un bando generale, con le modalita' di cui al precedente articolo 4. Il bando riguarda tutti gli alloggi soggetti alla presente legge.

Al bando possono partecipare gli assegnatari in locazione semplice, la cui richiesta di cambio sia motivata da:

- a) situazione di sovraffollamento o sottoaffollamento;
- b) gravi necessita';
- c) esigenze di avvicinamento al posto di lavoro.

Salvi i casi previsti alla precedente lettera b) e quelli di sovraffollamento, la domanda puo' essere presentata soltanto dopo tre anni di permanenza nell'alloggio occupato.

Il bando di concorso indica fra l'altro termini, condizioni e modalita' di presentazione della domanda e della documentazione. La domanda va redatta su modulo all'uopo predisposto.

Art. 24
(Graduatoria per i cambi)

Alla raccolta e istruttoria delle domande provvede il competente IACP (Istituto autonomo per le case popolari).

La graduatoria e' formata da una commissione nominata dall'IACP e composta dal presidente dell'IACP, o un suo delegato, che la presiede e da non piu' di altri sei membri, di cui almeno uno in rappresentanza dell'ente gestore ed i restanti in rappresentanza del comune e degli assegnatari.

I punteggi da attribuire ai richiedenti sono stabiliti dal bando con l'osservanza dei seguenti criteri:

- a) sovraffollamento: punteggi di cui al punto 3) del precedente articolo 10;
- b) gravi necessita' dell'assegnatario e del suo nucleo familiare: punti da 1 a 3;
- c) lontananza dal posto di lavoro: punti da 1 a 2;

d) altre situazioni di bisogno: non piu' di 1 punto.

In caso di parita' di punteggio prevalgono le richieste connesse a gravi motivi di salute o ad anzianita'; in via subordinata prevale il criterio di anzianita' nell' alloggio. La commissione forma la graduatoria inserendo d' ufficio gli utenti in condizione di sottoaffollamento che sono segnalati dall' IACP o dal comune.

La commissione esprime il proprio parere sugli indirizzi per la gestione del programma di mobilita' di cui al successivo articolo 27.

Della graduatoria e' data pubblicita' nei modi indicati al precedente articolo 4; entro il termine massimo di trenta giorni gli interessati possono presentare osservazioni alla commissione.

La commissione, tenuto anche conto delle osservazioni, approva la graduatoria definitiva.

La commissione ha sede presso l' IACP, che assicura la segreteria. Gli oneri per il funzionamento della commissione sono a carico dell' IACP.

La commissione puo' dotarsi di un regolamento per il proprio funzionamento.

La commissione e' costituita, di norma, per i comuni capoluogo di provincia e per gli altri comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

Art. 25

(Aggiornamento della graduatoria per i cambi)

Il bando di cui al precedente articolo 23 e' indetto entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge. Bandi integrativi di aggiornamento sono indetti periodicamente, di norma, ogni due anni.

La domanda di cambio di alloggio, se non rinnovata, perde efficacia dopo quattro anni dalla data di presentazione della medesima.

Art. 26

(Elenchi di mobilita')

Il competente IACP (Istituto autonomo per le case popolari) rileva, entro due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le situazioni di sottoaffollamento anche per il patrimonio in gestione ad altri enti; degli assegnatari che si trovano in tale situazione e di quelli che hanno segnalato tale condizione con la domanda di partecipazione al bando, di cui ai precedenti articoli 23 e 25, sono formati degli elenchi distinti per ambiti territoriali e per alloggi di superficie pari o arrotondata per eccesso.

Il programma di mobilita' e' comunicato agli interessati i quali, entro i successivi trenta giorni, possono presentare opposizione al sindaco del comune competente che decide entro i successivi sessanta giorni, sentita la commissione, di cui al precedente articolo 24.

La Giunta regionale, anche su proposta dell' IACP e/ o del comune, puo' riservare una quota degli alloggi di nuova costruzione e recuperati o di risulta da destinare prioritariamente agli assegnatari inseriti negli elenchi formati ai sensi del precedente secondo comma nel limite massimo del 10 per cento.

Gli elenchi sono pubblicati nell' albo pretorio del comune interessati e nell' albo dell' IACP, nonche' presso le sedi decentrate del comune.

Art. 27

(Gestione della mobilita')

Per la gestione del programma di mobilita' dovranno essere osservati i seguenti criteri di massima:

- a) dovra' di norma essere favorita l' intesa fra gli assegnatari per il cambio consensuale degli alloggi;
- b) dovra' essere favorita la scelta della zona di residenza da parte dell' assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere;
- c) non dovra' essere concesso il cambio di alloggio agli assegnatari che abbiano perduto i requisiti previsti per la conservazione dell' assegnazione, ne' a coloro che abbiano violato le norme contrattuali;
- d) gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione destinati alla mobilita', se non utilizzati entro un congruo termine, di norma non superiore a trenta giorni, per il programma di mobilita', saranno assegnati sulla base della graduatoria generale;
- e) dovranno essere predisposte misure, anche finanziarie, che agevolino il cambio di alloggio da parte degli assegnatari che, trovandosi nelle condizioni previste, non richiedano o non consentano il cambio di alloggio;
- f) dovra' comunque essere rispettato lo standard abitativo indicato nel precedente articolo 16;
- g) per ciascun assegnatario e' ammesso un solo cambio nell' arco di cinque anni, salvo l' insorgere di situazioni gravi ed irreparabili.

Art. 28

(Provvedimento di mobilita')

Appena l' ente gestore dispone di alloggi, che possono soddisfare le esigenze degli assegnatari inseriti nella graduatoria e negli elenchi di cui ai precedenti articoli, ne fornisce indicazione agli interessati con lettera raccomandata. L' interessato deve comunicare il proprio assenso entro i successivi trenta giorni. L' ente gestore interviene con contributi finanziari nel pagamento delle spese di trasloco relativo all' assegnatario inserito negli elenchi di cui al precedente articolo 26.

Se l' assegnatario inserito negli elenchi di cui al precedente articolo 26, salvi giustificati motivi, non risponde o rifiuta di effettuare il cambio od il trasferimento, l' ente gestore applica un canone pari a quello dovuto per la fascia di reddito immediatamente superiore a quella in cui e' collocato l' assegnatario interessato, fatta eccezione per gli assegnatari inclusi nelle fasce di cui ai punti 1) e 2) del successivo articolo 39.

Tale disposizione trova applicazione anche nei riguardi degli assegnatari di alloggi siti in edifici prevalentemente ceduti in proprieta', qualora essi non intendano avvalersi della facolta' loro offerta di riscatto e rifiutino il trasferimento in cambio con un altro alloggio in locazione.

Titolo III
PROVVEDIMENTI ESTINTIVI
DELL' ASSEGNAZIONE

Art. 29

(Annullamento dell' assegnazione)

Nei confronti di chi abbia conseguito l' assegnazione dell' alloggio in contrasto con le norme vigenti al momento dell' assegnazione, il sindaco del comune competente territorialmente sull' alloggio assegnato dispone, con motivato provvedimento, l' annullamento dell' assegnazione.

Al fine di cui al precedente comma il sindaco, dopo aver comunicato all' assegnatario, con lettera raccomandata, i fatti che potrebbero giustificare il provvedimento, assegnandogli un termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, richiede il parere della commissione di cui al precedente articolo 8, dandone contemporanea notizia all' IACP (istituto autonomo per le case popolari).

Il termine suddetto e' raddoppiato per i lavoratori emigrati all' estero, qualora si tratti di accertamento effettuato prima della consegna dell' alloggio.

L' annullamento dell' assegnazione comporta nel corso del rapporto di locazione la risoluzione di diritto del contratto.

Il provvedimento di annullamento dell' assegnazione stabilisce il termine per il rilascio dell' alloggio non eccedenti i sei mesi e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell' assegnatario e di chiunque occupi l' alloggio e non e' soggetto a graduazioni o proroghe. Il provvedimento del sindaco ha carattere definitivo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazione mendace o di documentazione risultata falsa.

Art. 30

(Decadenza dell' assegnazione)

Il sindaco del comune competente per territorio dispone con motivato provvedimento la decadenza dell' assegnazione dell' alloggio nei confronti di chi:

- a) abbia ceduto a terzi, in tutto o in parte, l' alloggio assegnatogli;
- b) non abiti stabilmente l' alloggio assegnatogli, salva previa autorizzazione dell' ente gestore giustificata da gravi motivi;
- c) abbia mutato la destinazione d' uso dell' alloggio;
- d) svolga nell' alloggio attivita' illecite;
- e) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi nei termini contrattualmente previsti ovvero si renda responsabile di inadempienze contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto;
- f) abbia perduto i requisiti di cui al precedente articolo 3 eccezione fatta per il requisito di cui alla lettera f), del medesimo articolo;
- g) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, che risulti essere di importo superiore al doppio del limite massimo di cui al precedente articolo 3, lettera f); in tal caso la decadenza viene disposta con le modalita' di cui al successivo articolo.

Per gli appartenenti alle forze dell' ordine assegnatari di alloggi appositamente riservati, la decadenza viene pronunciata anche nel caso di trasferimento in sede di servizio diversa da quella indicata dai rispettivi comandi ai fini dell' assegnazione stessa.

Al provvedimento di decadenza si applicano il secondo, quarto, quinto e sesto comma del precedente articolo 29.

Art. 31

(Decadenza per superamento del limite di reddito)

L' ente gestore invia all' assegnatario, che si trovi nella condizione di cui alla lettera g) del precedente articolo 30, preavviso che la decadenza verra' disposta solo dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che comprovino la permanenza del reddito complessivo familiare dell' assegnatario al di sopra del limite di cui alla citata lettera g). Per tutto il periodo di permanenza, agli assegnatari interessati verranno applicate le norme di cui alla legge 27 luglio 1978, n. 392, limitatamente alla parte concernente il canone di locazione.

L' ente gestore accerta almeno biennialmente la non sussistenza per l' assegnatario e per il suo nucleo familiare della condizione di decadenza di cui al primo comma del presente articolo. In sede di prima applicazione delle presenti norme l' accertamento deve essere compiuto entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. A tal fine il suddetto ente richiede agli assegnatari, che sono tenuti a fornirla, idonea documentazione.

Per l' assegnatario il quale, previa diffida, non produca la documentazione richiesta, si considera come sussistente la condizione di cui alla lettera g) del precedente articolo 30.

Nel caso di incompletezza o di inattendibilita' dei dati indicati nella dichiarazione fiscale, ovvero in caso di omissione della dichiarazione medesima, il comune di residenza dell' assegnatario, d' intesa con l' ente gestore, provvede alla relativa segnalazione agli uffici finanziari.

In pendenza dell' accertamento da parte degli uffici finanziari, per l' assegnatario interessato si considera come sussistente la condizione di cui alla lettera g) del precedente articolo 30.

La Giunta regionale, in relazione ai piani di localizzazione di interventi di edilizia agevolata fruente di contributo dello Stato o della Regione medesima, determina la quota di alloggi da destinare prioritariamente agli assegnatari che hanno ricevuto il preavviso di decadenza di cui al primo comma del presente articolo o che comunque fruiscono di un reddito il cui livello sia prossimo o superiore a quello consentito per la conservazione della qualita' di assegnatario.

I comuni, su proposta degli enti gestori, predispongono periodicamente, secondo le indicazioni fornite dalla Giunta regionale, programmi idonei a promuovere la mobilita' degli assegnatari di cui al precedente primo comma.

In sede di prima applicazione della presente legge, l' ente gestore puo' disporre che l' invio del preavviso di decadenza di cui al precedente primo comma sia graduato, entro un periodo non superiore a dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, in rapporto alla situazione abitativa locale e con criteri di prioritarieta' per gli assegnatari con piu' alto reddito, tenendo presenti i seguenti indirizzi:

a) entro sei mesi nei confronti degli assegnatari con reddito familiare superiore al 50 per cento del limite del reddito consentito per conservare la qualifica di assegnatario (lettera g, articolo 30);

b) entro dieci mesi nei confronti degli assegnatari con un reddito familiare che superi dal 25 per cento al 50 per cento il limite di reddito consentito per conservare la qualifica di assegnatario;

c) entro dodici mesi nei confronti degli assegnatari con un reddito familiare compreso nel limite di reddito consentito per conservare la qualifica di assegnatario incrementato fino al 25 per cento.

Nei comuni individuati ai sensi del primo e secondo comma dell' articolo 13 della legge 25 marzo 1982, n. 94, la Giunta regionale puo' autorizzare gli enti gestori a graduare l' invio del preavviso di decadenza per un periodo non superiore a ventiquattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 32

(Rilascio degli alloggi occupati senza titolo)

Il legale rappresentante dell' ente gestore persegue con querela, ai sensi dell' articolo 633 del codice penale, chi occupi senza titolo un alloggio gestito dall' ente medesimo.

Per il cedente senza titolo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 30, ferme restando le disposizioni di cui all' ultimo comma dell' articolo 386 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165.

Il presidente dell' IACP (istituto autonomo per le case popolari) competente per territorio dispone, con proprio decreto, il rilascio degli alloggi gestiti dall' IACP medesimo occupati da cessionari senza titolo.

A tal fine, diffida preventivamente con lettera raccomandata l' occupante senza titolo a rilasciare l' alloggio entro quindici giorni e gli assegna lo stesso termine per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

Il decreto del presidente dell' IACP, che deve contenere il termine per il rilascio non eccedente i trenta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti di soggetti di cui al precedente terzo comma e non e' soggetto a graduazioni o proroghe.

Le disposizioni di cui al terzo e quarto comma del presente articolo si applicano anche agli enti gestori diversi dagli IACP. Sono fatte salve le disposizioni dell' articolo 53 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive integrazioni e modificazioni.

L' assegnatario in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica il quale, al di fuori dei casi previsti dalla legge, cede in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, l' alloggio medesimo decade dall' assegnazione ed e' punito con la sanzione amministrativa da L. 7.000.000 a L. 10.000.000.

Con la medesima sanzione e' punito chi fruisce dell' alloggio ceduto, fermo restando l' obbligo a rilasciarlo entro novanta giorni dall' intimazione del competente ente gestore.

Trovano applicazione le disposizioni di cui al terzo, quarto e quinto comma dell' articolo 26 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Le somme delle sanzioni amministrative, previste nel presente articolo, saranno devolute al fondo sociale di cui al successivo articolo 42.

Titolo IV

DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI

Art. 33

(Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni)

Gli enti gestori favoriscono e promuovono l' autogestione, da parte dell' utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, tenuto conto dei seguenti indirizzi:

- a) per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, l' autogestione sara' espressamente prevista nel contratto di locazione;
- b) per gli alloggi gia' assegnati, l' autogestione sara' realizzata entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge;
- c) gli enti gestori si dotano dei necessari strumenti tecnici, amministrativi ed

operativi di sostegno delle autogestioni, con particolare riguardo per gli alloggi prevalentemente occupati da anziani o da soggetti non autosufficienti;

d) fino al momento dell' effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare agli enti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati, ivi comprese le quote di spese generali relative all' erogazione dei servizi stessi, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall' ente gestore;

e) per l' autogestione relativa alle manutenzioni ordinarie sara' accreditata all' autogestione stessa una parte della quota di canone destinata alla manutenzione relativa agli alloggi interessati non superiore al 30% che sara' deliberata dall' ente gestore sulla base di apposito regolamento approvato dopo aver sentito le organizzazioni dell' utenza.

Gli assegnatari che si rendono morosi verso l' autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione. In ogni caso la competenza ad eseguire azioni amministrative e giudiziarie a carico degli assegnatari inadempienti spetta agli organi di governo dell' autogestione.

Il funzionamento delle autogestioni, con particolare riguardo ai rapporti fra gli assegnatari e l' ente gestore, sara' regolato conformemente ad un regolamento - tipo deliberato dalla Giunta regionale entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentiti gli enti gestori e le organizzazioni regionali dell' utenza.

Contestualmente, la Giunta regionale sottoporra' al Consiglio regionale un piano quadro di proposte organiche rivolte a realizzare la migliore funzionalita' ed efficienza dei servizi degli IACP (istituti autonomi per le case popolari) nonche' a perseguire il risanamento finanziario, particolarmente per quanto riguarda l' IACP di Roma, anche in funzione dell' attuazione dell' autogestione.

Art. 34

(Alloggi in amministrazione condominiale)

E' fatto divieto agli enti gestori di proseguire, o si iniziare, l' attivita' di amministrazione degli stabili integralmente o prevalentemente ceduti in proprieta'. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprieta' l' obbligo di corrispondere all' ente gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione, eccezione fatta per quelle afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto, la cui misura e' autorizzata annualmente dalla Giunta regionale su proposta dell' ente gestore.

Le norme di cui al comma precedente si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita che costituiscono un' autogestione disciplinata dalle norme del codice civile sul condominio.

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell' ente gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalita' di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all' amministrazione del condominio.

In sede di prima applicazione della presente disciplina il passaggio dall' attuale amministrazione degli stabili quella condominiale puo' essere attuato gradualmente, nel periodo massimo di tre anni, secondo un programma predisposto dall' ente gestore ed autorizzato dal competente assessore regionale.

Titolo V

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

DEGLI ALLOGGI

Art. 35

(Utilizzazione del canone di locazione)

Il canone di locazione degli alloggi indicati al precedente articolo 2 e' diretto a compensarne i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione a norma del secondo comma dell' articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, nonche' a consentire la destinazione di una parte delle risorse impiegate per la realizzazione degli alloggi stessi a nuovi investimenti per recupero e la costruzione di alloggi. Rimane fermo comunque quanto previsto dal terzo e quarto comma dell' articolo 25 della legge n. 513 del 1977.

Le entrate di enti proprietari e gestori diversi dagli IACP (istituti autonomi per le case popolari) debbono essere impiegate secondo le finalita' di cui alle lettere a), b), c) dell' articolo 25 della predetta legge n. 513 del 1977, sulla base di programmi annuali, comunicati alla Regione entro i trenta giorni successivi al termine stabilito per l' approvazione del bilancio preventivo, Tale disposizione trova applicazione anche nei riguardi delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare degli IACP a destinazione diversa da quella abitativa nonche' del patrimonio a destinazione abitativa realizzato senza il concorso o contributo dello Stato.

Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente all' ente gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, ivi comprese le quote di spese generali relative alla erogazione dei servizi stessi nella misura fissata dall' ente in relazione al costo dei medesimi e secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o dal numero di vani convenzionali ciascuno di 14 metri quadrati.

Art. 36

(Elementi per la determinazione del canone)

Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi di cui all' articolo 2, gli enti gestori tengono conto dei caratteri oggettivi degli alloggi e del reddito complessivo del nucleo familiare degli assegnatari.

Art 37

(Caratteri oggettivi dell' alloggio)

Per la definizione del canone riferito ai caratteri oggettivi dell' alloggio gli enti gestori applicano il disposto dell' articolo 12, primo e secondo comma, e 13, della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Per gli effetti di cui alla presente legge il costo unitario di produzione dell' alloggio e' pari al costo base moltiplicato per i coefficienti indicati negli articoli 13, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 della citata legge n. 392 del 1978 con le seguenti specificazioni e variazioni:

- a) superficie convenzionale: a tutti gli alloggi disciplinati dalla presente legge si applica il coefficiente unico 1,00. Non si applica la lettera f) del primo comma ed il quinto comma dell' articolo 13 della legge n. 392 del 1978;
- b) tipologia: in caso di non rispondenza della categoria catastale alle caratteristiche degli alloggi l' ente gestore e' tenuto a richiedere la revisione catastale e ad applicare

in via provvisoria la categoria proposta;

c) classe demografica: i comuni fino a 5.000 abitanti sono assimilati a quelli di cui all' articolo 17, lettera f) della citata legge n. 392 del 1978 ed i comuni con oltre 400.000 abitanti a quelli di cui alla lettera b) dello stesso articolo 17;

d) ubicazione: nei comuni con popolazione fino a 5.000 abitanti si applica il coefficiente unico 0,90. I comuni possono motivatamente individuare zone di degrado specifico per l' edilizia pubblica relativamente a singoli edifici o complessi residenziali con riferimento alle condizioni igieniche generali, allo stato dei servizi rispetto alle condizioni medie del comune, alle difficoltà di accesso ed agibilità: in tal caso si applica il coefficiente 0,90;

e) livello di piano: per i fabbricati costruiti su terreni con dislivelli accentuati, si considerano ai fini dell' attribuzione del coefficiente di cui all' articolo 19 della citata legge n. 392 del 1978, i piani che siano totalmente fuori terra;

f) vetusta: l' anno di costruzione coincide con quello dell' ultimazione dei lavori sia per le nuove costruzioni che per le opere di intera ristrutturazione o di completo restauro di cui alle lettere c) e d) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457; in mancanza di date certe desumibili dai dati ufficiali in possesso degli enti gestori si fa riferimento all' anno di prima assegnazione dello stabile;

g) costo base: e' quello previsto dall' articolo 14, lettera a) della legge 27 luglio 1978, n. 392; per gli alloggi ultimati dopo il 31 dicembre 1975 il costo base e' determinato ai sensi dell' articolo 22 della citata legge n. 392 del 1978 ridotto del 12,5% per gli alloggi ultimati fino al 1980 e del 25% per quelli ultimati successivamente.

Per gli alloggi ultimati successivamente al 31 dicembre 1986 la Giunta regionale fissera' il costo base a metro quadrato, tenendo conto dei costi medi regionali di realizzazione dell' edilizia sovvenzionata.

Qualora dovessero essere apportate modificazioni alla legge 27 luglio 1978, n. 392, la Regione, ai fini dell' applicazione del presente articolo, per le relative modificazioni, adottera' apposito provvedimento legislativo.

Art. 38

(Aggiornamento del canone di locazione)

Per gli alloggi ultimati dopo la data di entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma del precedente articolo 37 e' aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER (comitato per l' edilizia residenziale).

Per gli alloggi ultimati prima della data di entrata in vigore della presente legge il canone definito a norma dell' articolo citato e' integrato dagli aggiornamenti annuali maturati fino alla data suddetta e calcolati sulla base del 75% delle variazioni annuali, accertate dall' ISTAT (istituto centrale di statistica), dell' indice di prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Detti aggiornamenti annuali sono computati con decorrenza 1o agosto 1979 per gli alloggi assegnati in locazione prima della data di entrata in vigore della legge 27 luglio 1978, n. 392, sulla base della variazione, giugno 1979/ giugno 1978, dell' indice dei prezzi accertati dall' ISTAT. Gli aggiornamenti relativi agli alloggi assegnati in locazione dopo l' entrata in vigore della citata legge n. 392 del 1978 sono computati con decorrenza dal 1o agosto dell' anno successivo alla data di assegnazione, sulla base del 75% della variazione dell' indice dei prezzi accertata dall' ISTAT per l' anno precedente.

Relativamente agli alloggi di cui al comma precedente l' aggiornamento annuale del canone da effettuarsi successivamente alla data di entrata in vigore della presente

legge e' determinato secondo il disposto di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 39

(Calcolo del canone di locazione)

Per la determinazione del canone di locazione degli alloggi, gli enti gestori riducono il canone definito ai sensi degli articoli precedenti alle percentuali sottoindicate, sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario; a tal fine gli assegnatari sono collocati nelle seguenti fasce di reddito cui competono percentuali del canone determinato:

1) nella misura del 15% per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all' importo di una pensione minima INPS (istituto nazionale della previdenza sociale) per la generalita' dei lavoratori aumentato dell' importo di una pensione sociale; il canone di locazione non puo' essere superiore a L. 6.000 mensili per alloggio qualora il reddito annuo complessivo del nucleo familiare sia costituito esclusivamente da pensione sociale oppure da pensione minima INPS;

2) nella misura del 33% per gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare compreso tra zero ed il limite superiore indicato al precedente punto 1), a condizione che il reddito derivi esclusivamente da lavoro dipendente o da pensione;

3) nella misura del 45% per gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare compreso nel limite di reddito per l' assegnazione;

4) nella misura del 75% per gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiari compreso tra il limite superiore indicato al precedente punto 3) ed il valore risultante dalla maggiorazione del 25 per cento del suddetto limite;

5) nella misura del 100% per gli assegnatari con reddito annuo convenzionale complessivo del nucleo familiare superiore all' importo di cui al precedente punto 4).

I redditi di cui al punto 1) si intendono effettivi; quelli di cui ai punti 2), 3), 4) e 5) si intendono determinati con le modalita' stabilite dal primo comma, lettera f) del precedente articolo 3, esclusi i redditi non consolidati dei figli, intendendo per redditi consolidati quelli di lavoro che sono prodotti dai figli maggiorenni facenti parte del nucleo familiare dell' assegnatario e che si possono riprodurre in modo continuativo.

Su richiesta degli assegnatari con redditi da lavoro dipendente o da pensione inferiori al limite di decadenza, il canone di locazione e' ridotto, qualora eccedente, nella misura dell' 8% del reddito annuo imponibile complessivo del nucleo familiare al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. L' aggiornamento dei dati relativi alle condizioni reddituali degli assegnatari deve essere effettuato dagli enti gestori con frequenza non inferiore al biennio e con conseguente verifica ed eventuale modifica della fascia di reddito e di canone.

Il canone di locazione non potra', comunque, essere inferiore a quello previsto per la prima fascia di cui al precedente primo comma.

Contestualmente alla proposta per la definizione annua dell' ammontare annuo delle quote b) e c) di cui all' articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e' comunicata alla Regione la percentuale di eccedenza delle entrate per canoni di locazione rispetto all' ammontare complessivo delle spese di amministrazione e manutenzione degli alloggi.

La Regione, in conformita' ai criteri nazionali stabiliti dal CIPE (comitato interministeriale per la programmazione economica), a partire dal primo anno di applicazione dei canoni di cui alla presente legge e per gli anni successivi, apporta modifiche con deliberazione della Giunta regionale alle percentuali di sconto relative alle varie fasce di canone, allo scopo di garantire nel tempo la maggior entrata del 50% rispetto alle spese di amministrazione e manutenzione da destinare alle finalita' di cui al penultimo comma dell' articolo 25 della citata legge n. 513 del 1977.

Art. 40

(Collocazione nelle fasce di reddito)

Gli assegnatari sono collocati nella fascia di reddito di cui al precedente articolo 39 sulla base della documentazione prodotta o degli accertamenti effettuati a norma del successivo articolo 341.

In sede di prima attuazione della presente legge, la collocazione degli assegnatari sulle fasce di reddito di appartenenza ha effetto, ai soli fini dell' applicazione del relativo canone di locazione, a partire dal settimo mese successivo a quello dell' entrata in vigore della presente legge, fermo restando nel frattempo, anche per gli enti gestori diversi dagli IACP (istituti autonomi per le case popolari), l' applicazione degli aggiornamenti del canone deliberato dal CER (comitato edilizia residenziale).

Qualora dall' applicazione delle norme contenute nel presente titolo derivi un aumento del canone di locazione, per gli assegnatari collocati nelle fasce di cui ai punti 2), 3) e 4) del precedente articolo 39 la differenza tra canone in atto e canone corrispondente a ciascuna delle suddette fasce e' ridotta del 50% per i primi dodici mesi, a partire dalla suindicata data di prima collocazione in fasce degli assegnatari, e del 20% successivamente fino al 31 dicembre 1989.

Art. 41

(Accertamento periodico del reddito)

La situazione reddituale degli assegnatari di cui al precedente articolo 3, lettera f), e' aggiornata biennialmente dagli enti gestori nei termini e secondo le modalita' di cui all' articolo 13 della presente legge e le disposizioni regionali in materia di anagrafe dell' utenza e del patrimonio.

L' eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce di reddito e del canone di locazione ha effetto dal 1° gennaio dell' anno successivo a quello per il quale e' stata accertata la modificazione della situazione reddituale.

L' assegnatario ha in ogni caso diritto di essere collocato in una fascia di reddito inferiore qualora abbia subito nell' anno precedente una diminuzione di reddito.

La collocazione nella fascia di reddito inferiore e' disposta dall' ente gestore con decorrenza dal 1° gennaio dell' anno successivo a quello per il quale e' stata accertata la diminuzione del reddito.

Qualora l' assegnatario non produca la documentazione richiesta o dichiari un reddito ritenuto inattendibile, si applica il canone di cui al punto 5) del precedente articolo 39.

Art. 42

(Fondo sociale)

La Giunta regionale puo' autorizzare l' ente gestore a costituire un fondo sociale per l' integrazione delle spese per i servizi accessori dell' abitazione, destinato agli assegnatari percettori di redditi da pensione minima e sociale appartenenti alla fascia di cui al punto 1) del precedente articolo 39.

La Giunta regionale determina le modalita', le forme di costituzione e di funzionamento del fondo stesso destinandovi un' aliquota delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare degli enti gestori non avente destinazione abitativa; al fondo possono affluire eventuali contribuzioni a tale scopo deliberate dagli enti gestori stessi, dagli enti locali e dalla Regione.

Art. 43

(Morosita' nel pagamento del canone)

La morosita' superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e' causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dell' assegnazione.

La morosita' puo' essere tuttavia sanata per non piu' di una volta nel corso dell' anno qualora il pagamento della somma dovuta, con i relativi interessi a tasso legale, avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla costituzione in mora.

Non e' causa di risoluzione del contratto ne' di applicazione degli interessi la morosita' dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell' assegnatario qualora nei sia derivata l' impossibilita' o la grave difficolta', accertata dall' ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

All' atto della cessazione delle condizioni di cui al precedente terzo comma l' ente gestore determina le modalita' di recupero delle somme dovute con autorizzazione, in caso di inesigibilita' del credito, a prelevarle dal fondo sociale di cui al precedente articolo 42.

In caso di risoluzione del contratto per morosita' e, conseguentemente, decadenza dell' assegnazione, il provvedimento del legale rappresentante dell' ente gestore, che deve contenere un termine per il rilascio dell' alloggio non superiore a trenta giorni, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell' assegnatario e di chiunque occupi l' alloggio e non e' soggetto a graduazione o proroghe.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosita' gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall' articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Titolo VI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 44

(Bandi di concorso gia' pubblicati)

L' assegnazione degli alloggi relativa a bandi di concorso gia' pubblicati alla data di entrata in vigore della presente legge continua ad essere disciplinata dal decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le graduatorie formate ai sensi del citato decreto del Presidente della Repubblica n.

1035 del 1972 conservano la loro efficacia fino alla approvazione delle graduatorie formulate ai sensi della presente legge.

Art. 45

(Emanazione dei nuovi bandi)

In sede di prima applicazione della presente legge i bandi di concorso di cui al precedente articolo 4 sono emanati nel mese di settembre dell' anno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

Fino a tale data non si da luogo alla emanazione dei bandi integrativi previsti dall' articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035. In deroga a quanto previsto nella prima parte del precedente comma i comuni, che alla data di pubblicazione della presente legge sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio non hanno indetto bandi di concorso e sono sede di interventi di edilizia residenziale pubblica per la assegnazione di alloggi di cui al precedente articolo 2, emanano i bandi di concorso secondo le norme della presente legge.

Art. 46

(Occupanti senza titolo)

In sede di prima applicazione della presente legge ed in deroga al precedente articolo 32, nei confronti di coloro che alla data del 15 ottobre 1986 occupino, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica, il comune dispone l' assegnazione dell' alloggio. L' assegnazione s' subordina:

- a) al protrarsi dell' occupazione volontaria da parte dello stesso nucleo familiare dalla data indicata al primo comma fino al momento dell' assegnazione;
- b) all' accertamento del possesso da parte degli occupanti dei requisiti prescritti dal precedente articolo 3, a cura diretta dell' ente gestore;
- c) al recupero da parte dell' ente gestore delle somme dovute per occupazione e spese a decorrere dalla data di occupazione abusiva. L' ente gestore, peraltro, puo' consentire rateizzazioni, anche mensili, della durata complessiva non superiore ad un anno e con il pagamento dei relativi interessi legali;
- d) alla circostanza che l' occupazione non abbia sottratto il godimento dell' alloggio ad un soggetto legittimamente assegnatario gia' individuato o di alloggio soggetto a riserva ai sensi dell' articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 20 dicembre 1972, n. 1035;
- e) alla presentazione al comune, da parte dell' occupante, di apposita domanda entro il termine di due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

La domanda va presentata anche all' IACP (istituto autonomo per le case popolari) ove trattasi di alloggio occupato di proprieta' e/ o in gestione dello IACP medesimo. Nei confronti di coloro che occupano senza titolo un alloggio contemplato nella lettera d) del precedente secondo comma, il comune inserisce le relative domande in un apposito elenco, il cui ordine di priorita' viene determinato sulla base delle condizioni e dei punteggi previsti nel precedente articolo 10. Il comune, tuttavia, puo' disporre l' assegnazione di tale alloggio nei confronti dell' occupante senza titolo qualora il soggetto, a favore del quale l' alloggio medesimo e' assegnato o riservato, vi acconsenta espressamente ed opti per l' inserimento nel citato elenco. Per coloro che risultano inclusi nel suddetto elenco il comune richiede alla Regione una riserva ai sensi del precedente articolo 19 anche in deroga al limite massimo dell' aliquota ivi prevista del 25 per cento, proponendo, se del caso, una graduale

articolazione delle assegnazioni, Per le situazioni di particolare gravita', specie per quelle conseguenti a sfratto esecutivo, il comune, in attesa delle assegnazioni, puo' disporre la sistemazione provvisoria dei nuclei familiari interessati in case parcheggio o ricoveri provvisori.

Al fine di evitare il formarsi di situazioni di sottoutilizzazione del patrimonio pubblico abitativo, l' alloggio da assegnare non puo' risultare con standard superiore a quello previsto dal secondo comma del precedente articolo 16. All' occupante senza titolo sara' assegnato altro alloggio adeguato nell' ambito di quelli occupati senza titolo oppure, in mancanza, la relativa domanda sara' inserita nell' elenco previsto dal precedente terzo comma.

Nei confronti degli occupanti che, anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge abbiano dovuto sgomberare l' alloggio abusivamente occupato non si applica il quarto comma dell' articolo 26 della legge 8 agosto 1977, n. 513.

Art. 47

(Organizzazione e rappresentanza sindacale assegnatari)

I comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi nelle forme previste dalla presente legge e riconoscono il diritto degli assegnatari ad essere organizzati o rappresentati sindacalmente.

A tal fine riconoscono il diritto alla raccolta delle iscrizioni sindacali a mezzo delega sottoscritta dagli assegnatari e consegnata a cura delle organizzazioni sindacali ai comuni ed agli enti gestori medesimi, alle condizioni e modalita' convenute da entrambe le parti.