



LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N. 12/1999

IL SEGUENTI TESTO (PUBBLICATO QUI NELLE PARTI CHE INTERESSANO SPECIFICAMENTE LE CASE POPOLARI) E' LA NORMA DI RIFERIMENTO PER L'EDILIZIA PUBBLICA "DESTINATA ALL'ASSISTENZA ABITATIVA"



Roma, 01/07/2022

Capo II

Edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa

Art. 10

(Alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa)

1. Sono definiti alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa:

- a) gli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato e della Regione, dallo Stato, dagli enti pubblici territoriali, dagli IACP e dai loro consorzi;
- b) gli alloggi facenti parte del patrimonio degli enti locali, di enti pubblici non economici, ivi compresi quelli provenienti dagli enti ed associazioni disciolti dal decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
- c) le case-parcheggio ed i ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause dell'uso

contingente per le quali sono stati acquisiti, recuperati e realizzati dagli enti di cui alla lettera a), che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente.

c bis) gli alloggi facenti parte del patrimonio degli enti locali, ubicati al di fuori del territorio del comune che intende fronteggiare l'emergenza abitativa e per i quali si deve comunque ottenere l'esplicito e preventivo assenso dei comuni ove insistono gli immobili;

cter) le unità immobiliari che, a seguito degli interventi di recupero realizzati nell'ambito dei programmi denominati contratti di quartiere, sono state trasformate in alloggi aventi le tipologie e gli standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente; per tali interventi è consentito il cambio di destinazione d'uso secondo la normativa vigente.

1 bis.

2. Sono esclusi dall'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa 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, per i quali la normativa vigente preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;

d) di proprietà di enti pubblici previdenziali purché non realizzati od acquisiti o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali.

d bis) trasferiti in proprietà, ai sensi dell'articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e dell'articolo 46, commi 1 e 3, della legge 23 dicembre 2000, n.388 purché non realizzati od acquistati o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali

dter) costruiti a suo tempo dall'Enel nelle località Campomorto e Marzola nel territorio del comune di Montalto di Castro, che il comune, con fondi propri, ha già acquistato od ha in corso di acquisizione.

Art. 11

(Requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa)

1. I requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa sono i seguenti:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea o di altro stato non aderente all'Unione europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento od esercitante una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;

b) residenza anagrafica od attività 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 presso nuovi insediamenti produttivi compresi nel suddetto ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali ultimi è ammessa la partecipazione per un solo comune;

c) mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale del bando di concorso e

nel comune di residenza, qualora diverso da quello in cui si svolge l'attività lavorativa e, comunque, nell'ambito del territorio nazionale, su beni patrimoniali di valore complessivo superiore al limite definito nel regolamento di cui all'articolo 17, comma 1 non comporta decadenza la titolarità del diritto di proprietà di immobili connessi e strumentali all'attività lavorativa, riconducibili a categorie catastali diverse da A e D;

c bis) la verifica della titolarità del requisito stabilito dalla norma afferente le proprietà immobiliari avviene moltiplicando la rendita catastale di tutte le proprietà per il coefficiente 100

d) assenza di precedente assegnazione in locazione ovvero in proprietà originaria, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno o sia stato espropriato per pubblica utilità;

e) reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa stabilito dalla Regione e vigente al momento della pubblicazione del bando di concorso;

f) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice oppure non aver occupato senza titolo un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa, fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 15, comma 4.

1 bis. In attuazione delle previsioni di cui all'articolo 10, comma 2, lettera r), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 11 (Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio), ai fini del possesso del requisito di cui al comma 1, lettera c), non si considerano i diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è assegnata, in sede di separazione personale o divorzio, al coniuge o comunque non è nella disponibilità del soggetto richiedente.

2. I requisiti previsti dal comma 1 devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente a quelli di cui alle lettere c), d) ed f), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di presentazione della domanda al bando di concorso e permanere fino al momento dell'assegnazione ed in costanza di rapporto.

2 bis. La perdita del requisito di cui alla lettera c) del comma 1 da parte di un componente il nucleo familiare, diverso dall'assegnatario, non comporta decadenza se il soggetto interessato, entro sei mesi dalla perdita del requisito, anche successivamente alla comunicazione dell'ente gestore di cui al comma 2 dell'articolo 13, trasferisce la titolarità dei diritti di cui alla lettera c) del comma 1 o fuoriesce dal nucleo familiare assegnatario, trasferendo la propria residenza altrove o alla data della suddetta comunicazione dell'ente gestore non sia più titolare dei diritti medesimi. Le disposizioni di cui al precedente periodo si applicano anche ai procedimenti non ancora conclusi alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

3. Il requisito di cui al comma 1, lettera e) deve permanere alla data dell'assegnazione, con riferimento al limite vigente a tale data.

4. La Regione, nell'ambito del piano di cui all'articolo 7, comma 2, può stabilire particolari requisiti aggiuntivi per l'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità in relazione a peculiari esigenze locali segnalate dai comuni.

5. Ai fini del presente articolo si intende per nucleo familiare la famiglia costituita da una persona sola ovvero dai coniugi, dalle parti delle unioni civili o dai conviventi di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze), dai figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, dagli affiliati nonché dagli affidati per il periodo effettivo dell'affidamento, con loro conviventi. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri ininterrottamente da almeno due anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge. Sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela, purché la convivenza abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno quattro anni alla data di pubblicazione del bando di concorso e dimostrata nelle forme di legge.

6. In deroga alle disposizioni di cui al presente articolo possono partecipare al concorso per l'assegnazione di alloggi autonomamente rispetto al nucleo familiare di cui fanno parte:

- a) i figli coniugati;
- b) i nubendi che, alla data di pubblicazione del bando di concorso, abbiano effettuato le pubblicazioni del matrimonio e lo contraggano prima dell'assegnazione dell'alloggio;
- c) le persone sole con almeno un figlio a carico.

Art. 12

(Subentro nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e ampliamento del nucleo familiare)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi 2 e 3, in caso di decesso o negli altri casi in cui l'assegnatario non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 11, comma 5 originariamente assegnatario o ampliato ai sensi del comma 4, secondo l'ordine stabilito nel citato articolo 11, comma 5.

2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, di scioglimento dell'unione civile, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge o l'altra parte dell'unione civile, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale o di nullità dell'unione civile, all'assegnatario subentra nell'assegnazione l'altro coniuge o l'altra parte

dell'unione civile, se tra i due sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.

4. Per i fini di cui al comma 1, l'ampliamento del nucleo familiare si determina nei seguenti casi:

- a) matrimonio o unione civile dell'assegnatario;
- b) convivenza di fatto dell'assegnatario ai sensi della l. 76/2016;
- c) accrescimento della prole dell'assegnatario dovuta a nascita naturale, riconoscimento o adozione;
- d) affidamento di minori;
- e) ingresso o rientro dei figli, dei parenti di secondo grado, e del relativo coniuge, o parte dell'unione civile o convivente di fatto ai sensi della normativa statale vigente in materia, purché in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica per non incorrere nella decadenza.

5. L'ampliamento del nucleo familiare fino al secondo grado non necessita di specifica autorizzazione ed è comunicato all'ente gestore entro trenta giorni dal verificarsi delle ipotesi dei cui al comma 4. Il soggetto che entra nel nucleo in seguito ad ampliamento assume nei confronti dell'ente gestore, a decorrere dalla data di ingresso, gli stessi obblighi dell'assegnatario originario. In caso di comunicazioni non veritiere, l'ampliamento non produce effetti ai fini dell'eventuale subentro. Se l'ampliamento determina la perdita dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 11, l'ente gestore dichiara la decadenza dall'assegnazione.

5-bis. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano anche ai procedimenti avviati precedentemente all'entrata in vigore della presente disposizione e non ancora conclusi.

5-ter. Gli ampliamenti fino al secondo grado non regolamentati dagli enti gestori antecedenti all'entrata in vigore della presente legge sono considerati definitivamente conclusi. Gli enti gestori verificano nei tre mesi successivi i requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di decadenza.

Art. 12 bis

(Convivenza solidale)

1. Al fine di porre rimedio al sottoutilizzo delle unità abitative in assegnazione, gli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica promuovono forme di convivenza solidale, con una o più persone in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla presente legge, dirette a fronteggiare:

- a) comprovate situazioni di fragilità socio-economica o di non autosufficienza;

b) necessità di assistenza materiale e morale di persone affette da *handicap* psicofisici o da disturbi psichiatrici o anziane sole con particolari situazioni socio-economiche o a rischio di isolamento sociale.

2. L'autorizzazione alla condivisione dell'alloggio è concessa dall'ente gestore su richiesta dell'assegnatario, previa verifica della sussistenza delle previsioni di cui al comma 1 e fermo restando il diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio da parte di componenti del nucleo familiare originariamente assegnatario o ampliato ai sensi dell'articolo 12, nonché il rispetto degli *standard* dimensionali stabiliti dalla normativa vigente e dal regolamento di cui all'articolo 17.

3. Per la verifica della sussistenza delle previsioni di cui al comma 1 e del rispetto degli ulteriori criteri di cui al comma 2, nonché per le attività di monitoraggio e verifica della permanenza delle suddette previsioni e criteri a seguito dell'autorizzazione alla convivenza solidale ai sensi del comma 6, gli enti gestori sono coadiuvati:

a) dalle aziende sanitarie locali;

b) dai servizi sociali locali;

c) dagli enti ed associazioni di volontariato, a titolo gratuito, riconosciute ed autorizzate ovvero dotate di documentata e comprovata esperienza nel campo del sostegno all'abitare.

4. Al fine di agevolare l'accertamento previsto dal comma 3, l'interessato dichiara, in sede di presentazione della richiesta di autorizzazione alla condivisione dell'alloggio se sia già in carico ad uno dei soggetti di cui al comma 3, lettere a) o b) o se risulti assistito gratuitamente da uno dei soggetti di cui alla lettera c) del medesimo comma.

5. In caso di decesso o di decadenza dell'assegnatario dall'assegnazione nel corso della convivenza solidale, la persona o le persone con lui conviventi da almeno quattro anni, previa verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e dei criteri stabiliti dalla presente legge e dal regolamento di cui all'articolo 17, comma 1, possono subentrare al medesimo se, entro trenta giorni dal decesso o dalla decadenza, presentano richiesta di autorizzazione ad una nuova convivenza solidale ai sensi del presente articolo, in mancanza della quale l'ente gestore competente avvia le procedure per il rilascio dell'alloggio.

6. Le richieste di condivisione solidale degli alloggi di cui al presente articolo sono presentate agli enti gestori competenti, i quali sono tenuti, entro novanta giorni dal ricevimento della richiesta, ad adottare un provvedimento espresso di autorizzazione o diniego. Le autorizzazioni alla condivisione dell'alloggio possono essere concesse per un numero di alloggi non superiore al 15 per cento del totale degli alloggi destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Art. 13

(Decadenza dall'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa)

1. L'assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa decade automaticamente dall'assegnazione ed il contratto di locazione è risolto di diritto al momento dell'accertamento da parte dell'ente gestore di una delle seguenti condizioni:

- a) aver ceduto a terzi, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non abitare stabilmente l'alloggio assegnatogli, salvo il caso in cui l'ente gestore non lo autorizzi per gravi motivi;
- c) aver mutato la destinazione d'uso dell'alloggio;
- d) svolgere nell'alloggio attività illecite, accertate sulla base delle risultanze dell'autorità giudiziaria competente;
- e) aver superato per due anni consecutivi il limite di reddito definito ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b).

2. L'ente gestore, a seguito dell'accertamento di una delle condizioni di cui al comma 1, comunica al comune ed all'assegnatario interessato l'avvenuta decadenza dall'assegnazione ed avvia le procedure per il rilascio dell'alloggio.

3. Altri casi di decadenza dell'assegnazione e relative procedure sono disciplinate nel rispetto dei criteri generali determinati nel regolamento di cui all'articolo 17, comma 1.

Art. 14

(Fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione)

1. E' istituito presso la Regione un fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di seguito denominato fondo, destinato ad integrare il canone di locazione dovuto ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica che privata a favore dei conduttori in possesso di requisiti minimi individuati tenendo conto di quanto definito nel provvedimento previsto dall'articolo 11 della l. 431/1998 nonché, qualora le disponibilità lo consentano, per sostenere le iniziative intraprese dai comuni ai sensi del citato articolo.

2. Il fondo è alimentato, oltre che dalla quota parte derivante dalla ripartizione tra le Regioni del fondo nazionale previsto dall'articolo 11 della legge 431/1998, da:

- a) contributi regionali determinati annualmente con la legge di bilancio;
- b) un'aliquota non inferiore all'uno per cento delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa di cui all'articolo 10, comma 1;
- c) un'aliquota non inferiore al cinque per cento delle entrate dei canoni di locazione derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica non avente destinazione abitativa;
- d) altre eventuali contribuzioni da parte di enti e soggetti pubblici e privati;
- e) il settanta per cento dei proventi delle sanzioni di cui all'articolo 15.

3. Il fondo sociale è gestito secondo i criteri e le modalità definiti dal regolamento di cui all'articolo 17, comma 1.

Art. 15

(Rilascio degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa occupati senza titolo e sanzioni)

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

2. L'assegnatario in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa 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 è punito con la sanzione amministrativa da 45 mila euro a 65 mila euro. Tale soggetto è escluso, altresì, dalle assegnazioni di altri alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa o comunque fruente di contributo dello Stato o di altri enti pubblici nonché da altre provvidenze disposte dalla Regione e dai comuni a sostegno dell'accesso alle abitazioni in locazione.

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche a chi fruisce dell'alloggio ceduto ed a chiunque occupi un alloggio di edilizia residenziale pubblica destinato all'assistenza abitativa senza titolo, fermo restando l'obbligo di rilasciarlo entro il termine fissato dal competente ente gestore.

3bis. Le sanzioni di cui al comma 2 vengono ridotte dell'80 per cento qualora l'occupante senza titolo riconsegna all'ente gestore l'alloggio entro sessanta giorni dalla richiesta di riconsegna da parte dell'ente stesso.

4.

5. I soggetti di cui al comma 3, fino al rilascio degli alloggi, sono tenuti, altresì, al pagamento di una indennità pari al canone più elevato definito ai sensi dell'articolo 7, comma 3, lettera c).