

REGOLAMENTO 20 settembre 2000 n. 2

(come modificato dal REGOLAMENTO 20 settembre 2000 n. 3)

"Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12"

(Pubblicato sul BURL n. 27 del 30.09.2000 – S.O. n. 4)

I N D I C E

CAPO I - ASSEGNAZIONE E GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 1 - Bandi di concorso

Art. 2 - Condizioni di priorità per l'attribuzione dei punteggi

Art. 3 - Domanda di partecipazione al concorso e subentro nella domanda

Art. 4 - Commissione per la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di erp

Art. 5 - Commissioni consultive regionali per l'assegnazione degli alloggi di erp

Art. 6 - Graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di erp

Art. 7 - Domanda di aggiornamento della posizione del richiedente per i bandi generali

Art. 8 - Accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso all'erp

Art. 9 - Assegnazione degli alloggi di erp

Art. 10 - Scelta dell'alloggio di erp

Art. 11 - Consegna dell'alloggio di erp

Art. 12 - Standard dell'alloggio di erp

Art. 13 - Riserva di alloggi di erp per situazioni di emergenza abitativa

Art. 14 - Decadenza dall'assegnazione e rilascio dell'alloggio di erp

Art. 15 - Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione

Art. 16 - Alloggi di erp in amministrazione condominiale

Art. 17 - Recupero della morosità nel pagamento del canone e dei servizi

Art. 18 - Organizzazione e rappresentanza sindacale degli assegnatari degli alloggi di erp

Art. 19 - Anagrafe degli assegnatari degli alloggi ed inventario del patrimonio di erp

Art. 20 - Alloggio adeguato

Art. 21 - Limite del valore complessivo dei beni patrimoniali

CAPO II - MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI ERP

Art. 22 - Programma di mobilità

Art. 23 - Bandi per la mobilità

Art. 24 - Graduatoria per la mobilità

Art. 25 - Gestione della mobilità

CAPO III - FONDO REGIONALE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE

Art. 26 - Gestione del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

Art. 27 - Comuni con tensione abitativa

CAPO IV - REQUISITI OGGETTIVI DEGLI INTERVENTI DI ERP

Art. 28 - Requisiti oggettivi degli interventi di erp

CAPO V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 29 - Pratiche pendenti e definite

Art. 30 - Disposizioni transitorie per la riserva di alloggi

CAPO I

ASSEGNAZIONE E GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 1

(Bandi di concorso)

1. Il comune provvede all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, di seguito denominata erp, costruiti, acquisiti o comunque che si rendano disponibili, mediante pubblico concorso indetto con un bando generale.
2. Il comune che ha indetto il concorso, provvede a dare pubblicità al bando generale, comunicandolo, altresì, alla Regione.
3. Il bando generale prevede :
 - a) l'ambito territoriale interessato;
 - b) i requisiti per l'accesso all'erp in conformità a quanto previsto dall'articolo 11 della l.r. 12/1999;
 - c) le condizioni di priorità per l'attribuzione dei punteggi, ai sensi dell'articolo 2, nonché i criteri di priorità da adottare in caso di parità di punteggio, tenendo conto dell'anzianità di presentazione della domanda;
 - d) le modalità per la presentazione delle domande di partecipazione al concorso e di aggiornamento della propria posizione nonché l'indicazione degli eventuali documenti da presentare a corredo delle domande;
 - e) le modalità per la presentazione delle opposizioni alla attribuzione provvisoria dei punteggi ai sensi dell'articolo 3.
4. Il comune può, in presenza di gravi e particolari esigenze abitative, assegnare alloggi di erp attraverso l'indizione di bandi speciali destinati a specifiche categorie sociali, per le quali ricorrano condizioni anche ulteriori rispetto a quelle di cui all'articolo 2, con i contenuti e secondo le modalità di cui al presente articolo, in quanto compatibili. Il comune assegna, altresì, attraverso l'indizione di bandi speciali, eventuali quote minime di alloggi

realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, in conformità a quanto indicato nel piano annuale di intervento edilizio di cui all'articolo 7, comma 2 della l.r. 12/1999, indicando eventuali requisiti soggettivi aggiuntivi fissati nel piano stesso. In entrambi i casi il bando speciale deve indicare specificamente gli alloggi di erp messi a concorso.

5. Gli enti gestori degli alloggi di erp garantiscono un servizio di informazione sulle modalità di accesso agli alloggi ed alle altre provvidenze per la casa.

Art. 2

(Condizioni di priorità per l'attribuzione dei punteggi)

1. Il comune, ai fini dell'attribuzione dei punteggi ai singoli richiedenti per la formazione delle graduatorie di cui all'articolo 6, stabilisce nel bando generale un ordine di priorità tra le condizioni elencate nel comma 2.

2. Le condizioni cui conferire un ordine di priorità ai sensi del comma 1, tra loro non cumulabili, sono le seguenti:

a) richiedenti senza fissa dimora o 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, enti e associazioni di volontariato riconosciute ed autorizzate preposti all'assistenza pubblica;

b) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio:

1) a seguito di ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità, emessi da non oltre tre anni alla data di pubblicazione del bando;

2) a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione giudiziaria di sfratto:

2.1) il cui termine per il rilascio fissato dal giudice non è ancora maturato;

2.2) il cui termine per il rilascio fissato dal giudice è già maturato;

c) richiedenti che abbiano abbandonato l'alloggio e per i quali sussistano accertate condizioni di precarietà abitativa:

1) a seguito di ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità, già eseguiti da non oltre tre anni alla data di pubblicazione del bando;

2) a seguito di ordinanza, sentenza esecutiva o verbale di conciliazione giudiziaria di sfratto già eseguiti da non oltre tre anni alla data di pubblicazione del bando;

3) a seguito di collocamento a riposo in caso di occupazione di alloggio di servizio;

d) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio che presenta affollamento; si ha affollamento quando il rapporto di vano-abitante è

di 1 a 2. Il numero dei vani si determina dividendo la superficie residenziale utile per quattordici metri quadrati, al netto di una superficie per aree accessorie e di servizio del venti per cento;

e) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare in alloggio il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente o mediocre, ai sensi della normativa vigente;

f) richiedenti che, alla data di pubblicazione del bando, abitino con il proprio nucleo familiare in un alloggio il cui canone, risultante dal contratto di locazione registrato, esclusi gli oneri accessori, incida sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare:

1) per oltre 1/3;

2) per oltre 1/5;

3) per oltre 1/6;

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

h) richiedenti il cui reddito annuo complessivo desunto dall'ultima dichiarazione dei redditi, risulti non superiore all'importo di una pensione minima INPS;

i) richiedenti con reddito derivante per almeno il novanta per cento da lavoro dipendente e/o pensione;

l) richiedenti che facciano parte di uno dei seguenti nuclei familiari:

1) nuclei familiari composti da persone che, alla data di pubblicazione del bando, abbiano superato i sessantacinque anni di età; di tali nuclei possono far parte componenti anche non ultrasessantacinquenni, purché siano totalmente inabili al lavoro ovvero minori, purché siano a carico del richiedente;

2) nuclei familiari che si siano costituiti entro i tre anni precedenti alla data di pubblicazione del bando ovvero la cui costituzione è prevista entro il termine massimo di un anno dalla stessa data ed i cui componenti non abbiano superato, alla data di pubblicazione del bando, il trentacinquesimo anno di età;

3) nuclei familiari composti da persone sole con almeno un figlio convivente a carico;

4) nuclei familiari nei quali uno o più componenti, anche se minori, conviventi o comunque a totale carico del richiedente, risultino affetti da menomazioni di qualsiasi genere che comportino una diminuzione permanente certificata ai sensi della normativa vigente, superiore al sessantasei per cento della capacità lavorativa;

5) nuclei familiari composti da profughi cittadini italiani;

- 6) nuclei familiari con un numero di figli superiore a due;
- 7) nuclei familiari composti da una sola persona maggiorenne.

Art. 3

(Domanda di partecipazione al concorso e subentro nella domanda)

1. I richiedenti presentano domanda di partecipazione al concorso secondo le modalità indicate dal bando stesso ai sensi dell'articolo 1. La domanda è redatta su apposito modello predisposto dal comune che ha indetto il bando, sulla base dei criteri di cui al comma 2.
2. La domanda deve contenere, in particolare, le seguenti indicazioni:
 - a) il comune al quale si invia la domanda nonché il bando di concorso al quale si partecipa;
 - b) i dati personali del richiedente e dei componenti il nucleo familiare nonché il possesso da parte degli stessi dei requisiti previsti dall'articolo 11 della l.r.12/1999;
 - c) la condizione di priorità da applicarsi al richiedente tra quelle previste dal bando generale o la condizione prevista dal bando speciale.
3. Il comune che ha indetto il bando generale procede alla verifica della completezza e della regolarità delle domande dei richiedenti, provvedendo all'assegnazione di un numero progressivo identificativo ed alla attribuzione provvisoria dei punteggi, secondo quanto previsto dal bando. Nel termine massimo di cinque giorni dal ricevimento della domanda, il comune comunica ai richiedenti il numero progressivo identificativo ed il punteggio provvisorio loro assegnato. Entro i cinque giorni successivi alla comunicazione del comune, i richiedenti interessati, che riscontrino errori materiali nell'attribuzione dei punteggi, possono presentare opposizione al comune.
4. Le domande di cui al comma 3 con i relativi punteggi e le eventuali opposizioni sono trasmesse, per la formazione della graduatoria, alla commissione prevista dall'articolo 4:
 - a) con cadenza bimestrale per i comuni capoluogo di provincia e per la Città metropolitana di Roma;
 - b) con cadenza mensile per i restanti comuni.
5. In caso di bando speciale il comune procede alla verifica ed alla attribuzione dei punteggi di cui al comma 3, entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande previsto dal bando stesso. Nello stesso termine il comune trasmette ai richiedenti il punteggio provvisorio loro assegnato. Entro i dieci giorni successivi i richiedenti interessati, che riscontrino errori materiali nell'attribuzione dei punteggi, possono presentare opposizione al comune.
6. Le domande di cui al comma 5 con i relativi punteggi e le eventuali opposizioni sono trasmesse, per la formazione della graduatoria, alla commissione prevista dall'articolo 4:
 - a) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 5 per la presentazione delle opposizioni, per i comuni capoluogo di provincia e per la Città metropolitana di Roma;

b) entro il termine di trenta giorni dalla scadenza del termine fissato dal comma 5 per la presentazione delle opposizioni, per i restanti comuni.

7. In caso di decesso del richiedente o negli altri casi in cui il richiedente non faccia più parte del nucleo familiare, subentrano nella domanda i componenti del nucleo familiare stesso, secondo l'ordine stabilito dall'articolo 11, comma 5 della l.r. 12/1999.

8. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nella domanda subentra l'altro coniuge, sempre che il diritto di abitare nella casa coniugale sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo.

9. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale subentra nella domanda l'altro coniuge, se tra i due si sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti occupare stabilmente la casa coniugale.

Art. 4

(Commissione per la formazione delle graduatorie
per l'assegnazione degli alloggi di erp)

1. Ogni comune provvede alla costituzione della commissione cui vengono attribuite le funzioni relative alla formazione della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di erp, di seguito denominata commissione.

2. La commissione, la cui competenza territoriale coincide con il territorio del comune che ha indetto il bando, è composta da:

a) cinque dipendenti pubblici esperti in materia, per i comuni capoluoghi di provincia;

b) tre dipendenti pubblici esperti in materia, per gli altri comuni.

3. I membri della commissione durano in carica tre anni e non possono essere riconfermati. Nel provvedimento di costituzione della commissione il comune individua il presidente ed il vicepresidente della commissione stessa.

4. La commissione adotta un regolamento per la disciplina del proprio funzionamento.

5. La Città metropolitana di Roma può costituire una commissione articolata in sottocommissioni. In tale caso, in deroga a quanto previsto dal comma 2, la commissione può essere composta da un numero di membri variabile in relazione al numero delle sottocommissioni, le quali sono composte da tre membri.

Art. 5

(Commissioni consultive regionali per l'assegnazione degli alloggi di erp)

1. Sono istituite, in ciascuna provincia, commissioni consultive regionali per l'assegnazione di alloggi di erp, di seguito denominate commissioni consultive.

2. Le commissioni consultive esprimono pareri non vincolanti in materia di assegnazione di alloggi di erp effettuate dalla commissione di cui all'articolo 4.

3. Le commissioni consultive sono nominate con decreto del Presidente della

Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica e sono composte da:

- a) sei componenti, designati ognuno da ciascuna delle sei organizzazioni sindacali dell'utenza maggiormente rappresentative a livello regionale;
- b) tre componenti designati dalla rappresentanza regionale dell'Associazione nazionale dei comuni d'Italia (ANCI);
- c) due componenti designati dall'Istituto autonomo case popolari (IACP) competente per territorio.

4. I componenti delle commissioni durano in carica tre anni e non possono essere riconfermati. Nel decreto di nomina di cui al comma 3 sono individuati il presidente ed il vicepresidente della commissione.

5. Le commissioni consultive adottano un regolamento per la disciplina del loro funzionamento.

6. Le commissioni consultive hanno sede presso il comune capoluogo di provincia.

Art. 6

(Graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di erp)

1. La commissione prevista dall'articolo 4 procede alla decisione delle opposizioni, entro dieci giorni dal ricevimento degli atti indicati dall'articolo 3, commi 4 e 6, ovvero entro venti giorni nel caso di bandi indetti da comuni capoluoghi di provincia o dalla Città metropolitana di Roma.

2. In caso di bando generale, entro il 31 maggio ed il 30 novembre di ogni anno la commissione adotta la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di erp, con riferimento alle domande pervenute rispettivamente entro il 31 dicembre ed il 30 giugno, nel rispetto delle condizioni e dei criteri di priorità indicati dal bando e sulla base dell'attribuzione provvisoria dei punteggi operata dal comune nonché delle decisioni relative alle opposizioni. In caso di bando speciale la commissione adotta la graduatoria entro trenta giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 1.

3. Entro quindici giorni dai termini previsti dal comma 2 per l'adozione, la graduatoria è pubblicata a cura del comune che ha indetto il bando, che ne dà, altresì, comunicazione alla Regione ed alla commissione consultiva. La graduatoria è efficace dal giorno della sua pubblicazione.

Art. 7

(Domanda di aggiornamento della posizione del richiedente per i bandi generali)

1. In caso di bando generale, i richiedenti già inseriti nella graduatoria possono trasmettere alla commissione di cui all'articolo 4, domanda di aggiornamento della propria posizione, qualora prima dell'assegnazione dell'alloggio intervengano cambiamenti nelle condizioni per l'attribuzione dei punteggi previste dall'articolo 2.

2. La commissione procede all'aggiornamento della graduatoria sulla base delle domande pervenute ai sensi del comma 1 in sede di adozione della graduatoria secondo le modalità previste dall'articolo 6, comma 2 .

Art. 8

(Accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso all'erp)

1. I comuni accertano la permanenza dei requisiti di cui all'articolo 11 della l.r. 12/1999, prima di assegnare gli alloggi. Con riferimento al requisito del reddito, l'accertamento viene effettuato tenendo conto del limite di reddito fissato dalla Regione ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b) della l.r. 12/1999, esistente al momento dell'assegnazione. Qualora dall'accertamento risulti la mancanza di alcuno dei requisiti richiesti, il comune ne dà comunicazione alla commissione di cui all'articolo 4, ai fini dell'esclusione dell'interessato dalla graduatoria. In caso di dichiarazioni mendaci il comune provvede a segnalarlo alle competenti autorità ai sensi della normativa vigente.

Art. 9

(Assegnazione degli alloggi di erp)

1. Gli enti gestori degli alloggi di erp ai sensi della l.r.12/1999, entro ventiquattro ore dal verificarsi della disponibilità dell'alloggio, comunicano al comune interessato ed alla commissione prevista dall'articolo 4, il numero degli alloggi resisi disponibili per una nuova assegnazione, fornendo i dati e le notizie comunque utili relative agli standard abitativi, alla legge di finanziamento, alla eventuale destinazione degli alloggi a specifiche categorie sociali.

2. Qualora gli alloggi siano di nuova costruzione, i soggetti attuatori degli interventi edilizi di erp, comunicano al comune ed alla commissione prevista dall'articolo 4, oltre ai dati di cui al comma 1, la data di inizio e di ultimazione dei lavori di costruzione.

3. In caso di acquisizione di alloggi di erp diversa da quella di cui al comma 2, gli enti gestori comunicano al comune ed alla commissione prevista dall'articolo 4, oltre ai dati di cui al comma 1, la data di acquisizione degli alloggi.

4. Il comune provvede alla assegnazione in locazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito nella graduatoria tenendo conto degli standard di cui all'articolo 12.

Art. 10

(Scelta dell'alloggio di erp)

1. Il comune che ha effettuato l'assegnazione ai sensi dell'articolo 9, ne invia comunicazione all'avente diritto ed all'ente gestore dell'alloggio da assegnare.

2. L'ente gestore comunica all'interessato il giorno ed il luogo per la scelta dell'alloggio.

3. La scelta dell'alloggio è compiuta dall'assegnatario o da persona da lui delegata. In caso di mancata presentazione dell'assegnatario o del delegato per i fini di cui al comma 2, l'assegnatario decade dall'assegnazione ed è, altresì, escluso dalla graduatoria.

4. Gli assegnatari possono rinunciare all'alloggio scelto soltanto se prestino continuativamente la propria attività lavorativa al di fuori del territorio regionale o in presenza di lunga degenza in una struttura assistenziale. In tali casi il comune provvede ad una nuova assegnazione, sempreché permangano i requisiti prescritti dall'articolo 11, della l.r.12/1999.

5. In caso di rinuncia non giustificata dai motivi di cui al comma 4, il Comune provvede alla dichiarazione della decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'assegnatario ad accettare l'alloggio scelto. La decadenza dall'assegnazione non comporta esclusione dalla graduatoria.

Art. 11

(Consegna dell'alloggio di erp)

1. Effettuata la scelta degli alloggi ai sensi dell'articolo 10, tutti gli atti relativi all'assegnazione vengono, a cura dell'ente gestore, archiviati e conservati ed i relativi dati trasmessi al comune per la registrazione nell'anagrafe comunale degli assegnatari degli alloggi di erp.

2. All'atto della scelta dell'alloggio di erp, l'ente gestore comunica agli assegnatari le condizioni per la stipulazione del contratto di locazione e la successiva consegna degli alloggi.

3. L'assegnatario è tenuto, a pena di decadenza, ad adempiere alle condizioni stabilite nella predetta comunicazione e, nel giorno e nel luogo fissato dall'ente gestore, deve sottoscrivere il contratto di locazione contenente, tra l'altro, l'attribuzione della custodia dell'alloggio all'assegnatario, nonché l'indicazione nominativa dei componenti il nucleo familiare.

4. Qualora l'assegnatario risulti inadempiente rispetto a quanto disposto dal comma 3, 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.

5. Contestualmente alla stipula del contratto di locazione, l'ente gestore provvede alla consegna dell'alloggio all'assegnatario, mediante la redazione di apposito verbale di consegna che deve essere sottoscritto dall'assegnatario e dal funzionario preposto dell'ente gestore. Entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna, l'alloggio deve essere abitato dall'assegnatario e dal suo nucleo familiare, pena la decadenza dall'assegnazione. L'eventuale decadenza comporta la risoluzione di diritto del contratto.

6. La dichiarazione di decadenza disposta dal comune ai sensi del comma 5, deve contenere il termine, non superiore a trenta giorni, per la riconsegna dell'alloggio.

Art. 12

(Standard dell'alloggio di erp)

1. Possono essere assegnati alloggi la cui superficie relativa alla sola unità immobiliare, determinata ai sensi della normativa vigente, rapportata al nucleo familiare, sia:

- a) non superiore a quarantacinque metri quadrati per un nucleo familiare di un componente o due componenti;
- b) superiore a quarantacinque metri quadrati e fino a sessanta metri quadrati per un nucleo familiare di due o tre componenti;
- c) superiore a sessanta metri quadrati e fino a settantacinque metri quadrati per un nucleo familiare di quattro componenti;
- d) superiore (1) a settantacinque metri quadrati per un nucleo familiare di oltre quattro componenti.

2. Gli alloggi siti al piano terra sono prioritariamente assegnati ai nuclei familiari al cui interno esistano persone ultrasessantacinquenni o non deambulanti.

3. In deroga al comma 1, sono ammesse assegnazioni di alloggi rientranti nello standard immediatamente superiore a quello idoneo al nucleo familiare ai sensi del citato comma 1, qualora le caratteristiche del nucleo familiare dell'assegnatario non consentano soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.

Art. 13

(Riserva di alloggi di erp per situazioni di emergenza abitativa)

1. I comuni interessati possono riservare una aliquota non superiore al venticinque per cento degli alloggi da assegnare sulla base del bando generale, a nuclei familiari che si trovino in specifiche documentate situazioni di emergenza abitativa dovute a:

- a) pubbliche calamità;
- b) provvedimenti esecutivi di rilascio forzoso dell'alloggio occupato nell'ambito di tale condizione, hanno priorità le famiglie con minor reddito;
- c) sgombero di alloggi di proprietà pubblica da destinare ad uso pubblico;
- d) permanenza in strutture assistenziali utilizzate da organi, enti ed associazioni di volontariato riconosciute ed autorizzate, preposti all'assistenza pubblica;
- e) rientro in Italia per stabilirvi la propria residenza, previa dichiarazione del Consolato, in caso di persone emigrate;
- f) inizio di procedimenti giudiziari per donne vittime di violenza in famiglia;
- g) presenza di persone con handicap psicofisici e/o con malattie psichiatriche, in cura presso un dipartimento di salute mentale delle aziende unità sanitarie locali (DSM) ed idonee al reinserimento sociale.

2. Rientra nella riserva di cui al comma 1 anche la realizzazione di centri diurni e di case alloggio da parte dei DSM nonché di servizi di case alloggio (RSA) per anziani soli con particolari situazioni socio-economiche.

3. I comuni, ai sensi delle leggi 26 dicembre 1981, n. 763 e 15 ottobre 1991, n. 344, riservano, nell'ambito della percentuale di cui al comma 1, una quota non inferiore al venti per cento di alloggi ai profughi.
4. In deroga alla percentuale di riserva di cui al comma 1, i comuni interessati possono, anche su proposta degli enti gestori, riservare, in via temporanea, alloggi per consentire il trasferimento degli assegnatari di unità abitative di proprietà pubblica soggetti ad interventi di recupero.
5. L'accertamento dei requisiti prescritti dall'articolo 11 della l.r.12/1999 viene effettuato dalle commissioni di cui all'articolo 4 del presente regolamento. Nel caso il beneficiario della riserva sia già assegnatario di un alloggio di erp, in relazione al requisito del reddito si fa riferimento al limite di reddito previsto per la decadenza ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b) della citata legge regionale.
6. In presenza di un numero di alloggi disponibili inferiore a quattro, i comuni con popolazione inferiore a dieci mila abitanti, possono riservare tali alloggi prescindendo dal rispetto dell'aliquota di cui al comma 1.
7. Entro il mese di gennaio di ogni anno, i comuni adottano, con apposita deliberazione, i criteri e le priorità delle esigenze abitative emergenti, dandone comunicazione all'Assessorato regionale competente in materia di erp.

Art. 14

(Decadenza dall'assegnazione e rilascio dell'alloggio di erp)

1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 13 della l.r.12/1999, il comune competente per territorio dispone, su proposta dell'ente gestore, con motivato provvedimento, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei confronti di chi:
 - a) non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi, compresi quelli dell'autogestione di cui all'articolo 15, secondo quanto indicato dall'articolo 17 ovvero si renda responsabile di inadempienze contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto;
 - b) abbia perduto i requisiti di cui all'articolo 11 della l.r.12/1999 eccezione fatta per il requisito di cui al comma 1, lettera e) del citato articolo.
2. Per i fini di cui al comma 1, l'ente gestore accerta almeno ogni due anni che non sussistano per l'assegnatario e per il suo nucleo familiare le condizioni previste dal comma 1 stesso, anche attraverso la verifica incrociata dei dati anagrafici e delle utenze relative all'erogazione di pubblici servizi. L'ente gestore procede all'accertamento richiedendo agli assegnatari idonea documentazione. In caso di mancata presentazione della documentazione richiesta, anche a seguito di diffida ad adempiere da parte dell'ente gestore, quest'ultimo dà avvio alle procedure per la decadenza dell'assegnatario ai sensi del comma 1.
3. L'accertamento di cui al comma 2 è effettuato a campione su una percentuale di assegnatari non inferiore al venti per cento.
4. A seguito del provvedimento con cui il comune dispone la decadenza dall'assegnazione, l'ente gestore attiva le procedure per il rilascio dell'alloggio ai sensi della normativa vigente.

Art. 15

(Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione)

1. I comuni e gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi.
2. Per gli alloggi di nuova costruzione o oggetto di recupero edilizio, l'autogestione deve essere espressamente prevista nel contratto di locazione; per gli alloggi già assegnati, l'autogestione deve essere realizzata entro due anni dalla data di operatività del presente regolamento.
3. 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.
4. 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.
5. L'ente gestore destina una parte della quota di canone riservata alla manutenzione relativa agli alloggi non superiore al trenta per cento della stessa all'autogestione per le manutenzioni ordinarie. L'ente gestore definisce la parte della quota di canone, sentite le organizzazioni dell'utenza.
6. Il mancato pagamento delle quote deve essere tempestivamente comunicato dal rappresentante legale dell'autogestione all'ente gestore per l'attivazione delle procedure per la decadenza di cui all'articolo 14.
7. Per le modalità di funzionamento dell'autogestione si applicano le disposizioni del codice civile in materia di condomini, in quanto compatibili. Al rappresentante legale dell'autogestione spetta un compenso, a carico dell'autogestione, per le prestazioni svolte.

Art. 16

(Alloggi di erp in amministrazione condominiale)

1. Dal momento della costituzione del condominio, cessa per gli assegnatari in proprietà 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.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano, altresì, agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.
3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le deliberazioni relative alle modalità di gestione dei servizi a rimborso.
4. In sede di prima applicazione il passaggio dall'attuale amministrazione degli stabili a quella condominiale può essere attuato gradualmente, nel periodo massimo di tre anni, secondo un programma predisposto dall'ente gestore.

Art. 17

(Recupero delle morosità nel pagamento del canone e dei servizi)

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 14.
2. La morosità può essere tuttavia sanata per non più 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.
3. Non è causa di risoluzione del contratto né di applicazione degli interessi la morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario qualora ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione e dei servizi. Non appena cessi la causa della morosità, l'ente gestore provvede al recupero delle somme dovute.
4. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Art. 18

(Organizzazione e rappresentanza sindacale degli assegnatari degli alloggi di erp)

1. I comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi e riconoscono il diritto degli assegnatari ad essere organizzati o rappresentati sindacalmente.
2. Per i fini di cui al comma 1 i comuni e gli enti gestori 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 stessi, alle condizioni e modalità convenute da entrambe le parti.

Art. 19

(Anagrafe degli assegnatari degli alloggi ed inventario del patrimonio di erp)

1. Al fine di disporre dei dati relativi all'intervento pubblico nel settore edilizio e all'utilizzo del patrimonio di erp, gli enti gestori degli alloggi di erp curano la tenuta dell'anagrafe degli assegnatari e dell'inventario del patrimonio di erp di loro competenza.
2. I dati di cui al comma 1 riguardano:
 - a) il patrimonio di erp in locazione permanente ed i relativi utenti;
 - b) le domande di assegnazione di alloggi di erp in locazione permanente;
 - c) i beneficiari dei contributi del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione;

d) i beneficiari di alloggi di erp assegnati in proprietà originaria o derivata, immediata o futura.

3. Gli enti gestori provvedono all'archiviazione dei dati di cui al comma 1 utilizzando sistemi informatici accessibili e compatibili con il sistema informativo della Regione.

Art. 20 (Alloggio adeguato)

1. Per i fini di cui all'articolo 11, comma 1, lettera c) della l.r. 12/1999, si definisce alloggio adeguato l'alloggio la cui superficie utile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, è non inferiore a quarantacinque metri quadrati ed il cui numero di vani, calcolato dividendo la superficie utile per quattordici metri quadrati è pari o superiore al numero dei componenti il nucleo familiare.

Art. 21 (Limite del valore complessivo dei beni patrimoniali)

1. Per i fini di cui all'articolo 11, comma 1, lettera c) della l.r. 12/1999, il valore complessivo dei beni patrimoniali è dato dalla somma dei valori relativi alle seguenti componenti:

a) fabbricati, il valore è dato dall'imponibile definito ai fini dell'imposta comunale immobiliare (ICI), la rendita catastale moltiplicata per cento, per l'anno precedente a quello di presentazione della domanda di assegnazione o di aggiornamento, o a quello in cui si effettua l'accertamento previsto dall'articolo 14;

b) terreni edificabili, il valore è dato dal valore commerciale relativo all'anno precedente a quello di presentazione della domanda di assegnazione o di aggiornamento, o a quello in cui si effettua l'accertamento previsto dall'articolo 14;

c) terreni agricoli non destinati all'uso dell'impresa agricola, non direttamente coltivati, non gestiti in economia da imprenditori agricoli a titolo principale, il valore è dato dall'imponibile definito ai fini ICI, cioè il reddito dominicale risultante in catasto moltiplicato per settantacinque, per l'anno precedente a quello di presentazione della domanda di assegnazione o di aggiornamento, o a quello in cui si effettua l'accertamento previsto dall'articolo 14.

2. Il limite massimo del valore complessivo dei beni patrimoniali calcolato ai sensi del comma 1 è di lire cento milioni.

CAPO II

MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI ERP

Art. 22 (Programma di mobilità)

1. Ai fini della eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi di erp, nonché dei disagi abitativi, l'ente gestore, d'intesa con il comune, predispone almeno biennialmente un programma di mobilità dell'utenza sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di una aliquota, fino ad un massimo del dieci per cento di quelli di nuova assegnazione sulla base del bando generale. Non possono costituire oggetto del programma di mobilità alloggi inseriti in piani di cessione.

2. Per la formazione del programma di mobilità gli enti gestori verificano, anche sulla base di dati dell'inventario del patrimonio di erp, lo stato d'uso e di affollamento degli alloggi, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra/sotto affollamento secondo classi di gravità stabilite in relazione alla composizione e alle caratteristiche socio-economiche dei nuclei familiari.

Art. 23 (Bandi per la mobilità)

1. Per l'attuazione del programma di mobilità l'ente gestore indice un apposito bando di concorso riguardante tutti gli alloggi di erp, dandone adeguata pubblicità.

2. Il bando indica fra l'altro:

- a) termini, condizioni e modalità di presentazione della domanda di partecipazione e della documentazione;
- b) i punteggi da attribuire ai richiedenti tenendo conto delle seguenti condizioni:
 - 1) sovraffollamento o sottoaffollamento;
 - 2) gravi necessità dell'assegnatario e del suo nucleo familiare;
 - 3) nuclei familiari disposti al trasferimento in alloggi inferiori;
 - 4) lontananza dal posto di lavoro.

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

- a) situazione di affollamento;
- b) gravi necessità;
- c) situazioni di sovradimensionamento dell'alloggio;
- d) esigenze di avvicinamento al posto di lavoro.

4. Non possono partecipare al concorso assegnatari per i quali siano state avviate procedure per la decadenza dall'assegnazione.

5. La domanda può essere presentata soltanto dopo cinque anni di permanenza nell'alloggio assegnato, salvi i casi previsti al comma 2, lettera b).

Art.24 (Graduatoria per la mobilità)

1. Alla raccolta e istruttoria delle domande provvede l'ente gestore che ha indetto il bando.

2. La graduatoria è formata da una commissione tecnica composta da tre membri esperti in materia e nominata dall'ente gestore, sulla base dei punteggi indicati dal bando di mobilità.

3. In caso di parità di punteggio tra i richiedenti, la commissione tecnica adotta i criteri di seguito riportati secondo l'ordine di priorità fissato nell'elencazione stessa:

a) presenza di gravi motivi di salute o anzianità oltre i sessantacinque anni;

b) adeguatezza dell'alloggio rispetto al nucleo familiare;

c) anzianità di permanenza nell'alloggio di cui si richiede il cambio.

4. Sono esclusi dalla graduatoria gli assegnatari per i quali siano state avviate procedure per la decadenza dall'assegnazione.

5. Della graduatoria è data pubblicità a cura dell'ente gestore. Essa è efficace dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Art. 25

(Gestione della mobilità)

1. L'ente gestore, sulla base della graduatoria, provvede all'effettuazione delle assegnazioni degli alloggi, nel rispetto dei seguenti criteri:

a) favorire il cambio consensuale degli alloggi;

b) favorire la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere;

c) rispetto degli standard abitativi indicati dall'articolo 12.

2. Appena l'ente gestore disponga di alloggi che possono soddisfare le esigenze degli assegnatari inseriti nella graduatoria, ne dà comunicazione agli interessati.

3. L'interessato deve trasmettere il proprio assenso entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Qualora il termine decorra inutilmente l'assegnatario è escluso dall'assegnazione.

4. Gli alloggi destinati alla mobilità rientranti nell'aliquota del dieci per cento di cui all'articolo 22, comma 1, se non utilizzati entro novanta giorni dalla data di efficacia della graduatoria ai sensi dell'articolo 24, comma 5, tornano ad essere assegnati nell'ambito del bando generale.

CAPO III

FONDO REGIONALE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE

Art. 26

(Gestione del fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione)

1. Le risorse assegnate al fondo regionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di seguito denominato fondo, sono ripartite tra i comuni aventi maggiore tensione abitativa ai sensi dell'articolo 27, in quote-parti

proporzionali, oltre che al valore della tensione abitativa, ai seguenti parametri:

a) numero degli sfratti desunto dall'ultima pubblicazione ufficiale del Ministero degli interni "Osservatorio degli sfratti" o comunque fornito dal Ministero stesso;

b) importo delle risorse finanziarie messe a disposizione dai comuni per la realizzazione degli interventi previsti dall'articolo 11, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. La Giunta regionale, sulla base dei criteri previsti dal comma 1 e sentiti i comuni interessati, adotta l'elenco dei comuni destinatari delle risorse del fondo, assegnando ad ognuno la quota-parte di competenza.

3. I requisiti minimi per beneficiare dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione sono quelli previsti dall'articolo 1 del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 7 giugno 1999, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 19 luglio 1999, fatto salvo quanto previsto per i comuni dall'articolo 2, comma 1 del citato decreto ministeriale.

4. I comuni gestiscono il fondo secondo quanto previsto dal d.m. 7 giugno 1999, e provvedono alla pubblicazione dei bandi di cui all'articolo 11, comma 8 della l. 431/1998, successivamente al mese di settembre di ogni anno. Entro il mese di marzo di ogni anno, i comuni inviano, altresì, alla Regione la rendicontazione sulla gestione del fondo.

Art. 27

(Comuni con tensione abitativa)

1. I comuni con tensione abitativa sono individuati sulla base dei seguenti fattori:

a) la densità territoriale;

b) le condizioni di lavoro e di occupazione, risultanti dalla combinazione tra il saldo migratorio, il rapporto tra saldo migratorio e residenti, gli occupati e gli addetti nelle unità lavorative, il rapporto tra occupati e addetti;

c) la composizione del mercato abitativo, risultante dalla combinazione della dimensione ed incidenza del comparto dell'affitto sullo stock abitativo, dell'articolazione del patrimonio abitativo in affitto rispetto alle diverse modalità d'uso, dell'incidenza del comparto dell'affitto secondario, dovuto alla locazione periodica per motivi di lavoro, studio o altro, sull'incidenza del patrimonio complessivo;

d) l'offerta di abitazioni, risultante dalla combinazione della dimensione del patrimonio complessivamente disponibile, del numero degli sfratti e del rapporto tra sfratti e nuclei familiari residenti;

e) la presenza e l'entità di fattori che tendono ad ampliare la domanda abitativa, tenendo conto del saldo migratorio e della presenza di immigrati stranieri.

2. Ad ognuno dei fattori di cui al comma 1 è attribuito un punteggio massimo di venti centesimi.

CAPO IV

REQUISITI OGGETTIVI DEGLI INTERVENTI DI ERP

Art. 28

(Requisiti oggettivi degli interventi)

1. Per la realizzazione degli interventi edilizi, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, debbono avere le caratteristiche previste dall'articolo 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni.

CAPO V

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 29

(Pratiche pendenti e definite)

1. Entro quindici giorni dalla data di esecutività del presente regolamento, che coincide con la data di entrata in vigore del regolamento stesso, gli uffici di segreteria delle commissioni di assegnazione previste dalla l.r. 33/1987 e successive modificazioni, provvedono a consegnare a ciascun comune interessato le pratiche pendenti concernenti le assegnazioni degli alloggi di erp, con elenchi nominativi, ai fini della prosecuzione dei relativi procedimenti da parte delle commissioni costituite ai sensi dell'articolo 4.

2. Le commissioni costituite ai sensi dell'articolo 4 provvedono agli adempimenti di cui al comma 1, secondo le modalità e nel rispetto dei termini previsti dal presente regolamento per i bandi speciali.

3. Gli uffici di segreteria delle commissioni di assegnazione previste dalla l.r. 33/1987 provvedono, altresì, a consegnare ai singoli IACP nel cui ambito territoriale operavano le commissioni stesse, le pratiche concernenti le assegnazioni degli alloggi di erp definite alla data di esecutività del presente regolamento, con elenchi nominativi.

Art. 30

(Disposizioni transitorie per la riserva di alloggi)

1. In fase di prima applicazione del presente regolamento, i comuni adottano, per l'anno in corso, i criteri e le priorità di cui all'articolo 13 entro il 31 ottobre (1) 2000.

Il presente regolamento regionale sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come regolamento della Regione Lazio.

Roma li, 20 settembre 2000.

STORACE

Approvato dalla Giunta regionale nella seduta del 4.4.2000 con deliberazione n. 1125, vistata per l'ulteriore corso dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione regionale del Lazio in data 14.7.2000, con verbale n. 1337/2.

(1) Così modificato dalla Giunta regionale nella seduta del 4.8.2000 con deliberazione n. 1898, vistata per l'ulteriore corso dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione regionale del Lazio in data 15.9.2000, con verbale n. 1339.