

Proposta di legge “Norme sull’edilizia residenziale sociale”

Sommario

Preambolo

Titolo I - Finalità e disposizioni generali

Capo I - Oggetto e finalità

Art.1 - Oggetto e finalità

Capo II - Disposizioni generali

Art.2 - Alloggio sociale

Art.3 - Politiche abitative

Art.4 - Sistema dell’edilizia residenziale sociale

Titolo II - Soggetti dell’ERS e proprietà degli immobili di ERS pubblica

Capo I - Destinatari delle politiche abitative

Art.5 - Beneficiari degli interventi

Art.6 - Nucleo familiare

Capo II - Soggetti istituzionali dell’ERS

Art.7 - Competenze della Regione

Art.8 - Competenze dei comuni

Art. 9 - Competenze dei comuni da esercitare in forma associata a livello territoriale di zona

Art.10 - Procedimento per la costituzione delle forme associative di zona

Art.11 - Costituzione delle forme associative di zona

- Art.12 - Mancata costituzione delle forme associative di zona
- Art.13 - Competenze dei comuni da esercitare in forma associativa a livello territoriale di area vasta
- Art.14 - Ambiti territoriali ottimali di area vasta
- Art.15 - Ambiti territoriali dei presidi operativi delle aree vaste
- Art.16 - Procedimento per la costituzione delle forme associative di area vasta
- Art.17 - Costituzione delle forme associative di area vasta
- Art.18 - Mancata costituzione delle forme associative di area vasta
- Art.19 - Esercizio delle funzioni da parte dei comuni e delle loro forme associative
- Art.20 - Vigilanza della Regione
- Art.21 - Disciplina per la nomina dei commissari straordinari
- Art.22 - Soggetti attuatori di interventi di ERS
- Capo III - Proprietà degli immobili di ERS pubblica
- Art.23 - Proprietà degli immobili di ERS pubblica
- Titolo III - Strumenti per l'attuazione delle politiche abitative
- Capo I - Programmazione regionale e fondo regionale
- Art.24 - Programma regionale dell'ERS
- Art.25 - Attuazione, monitoraggio e valutazione del programma regionale dell'ERS
- Art.26 - Casi di revoca dei finanziamenti regionali
- Capo II - Soggetti attuatori privati e interventi speciali di ERS
- Art.27 - Selezione dei soggetti attuatori privati e convenzione con i comuni
- Art.28 - Piani di intervento straordinario

Art.29 - Sostegno all'accesso alle locazioni di cui all'articolo 11 della l.431/1998

Capo III - Fondo regionale

Art.30 - Fondo regionale per il finanziamento dell'ERS

Titolo IV - Particolari categorie d'intervento per il sistema dell'ERS

Capo I - Alloggi in locazione permanente a canone sostenibile e alloggi in locazione temporanea

Art.31 - Alloggi a locazione permanente a canone sostenibile

Art.32 - Alloggi in locazione temporanea a canone convenzionato

Capo II - Altre tipologie di intervento

Art.33 - Strutture alloggiative di natura temporanea

Art.34 - Accesso alle abitazioni in proprietà

Art.35 - Interventi di natura sperimentale

Titolo V - Strumenti a supporto delle politiche abitative

Capo I - Strumenti a supporto delle politiche abitative

Art.36 - Sistema informativo dell'ERS

Art.37 - Obblighi informativi

Art.38 - Comitato regionale dell' ERS

Titolo VI - Regolamenti regionali di attuazione

Capo I - Regolamenti regionali di attuazione

Art.39 - Regolamenti regionali di attuazione

Titolo VII - Il servizio abitativo pubblico

Capo I – Principi generali

Art.40 - Immobili del servizio abitativo pubblico

Art.41 – Cambio di destinazione d’uso degli immobili oggetto del servizio abitativo pubblico

Capo II - Assegnazione e gestione degli alloggi di ERS pubblica

Art. 42 - Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERS pubblica

Art. 43 - Assegnazione degli alloggi di ERS pubblica

Art. 44 - Verifiche periodiche dei requisiti

Capo III - Determinazione del canone di locazione

Art. 45 - Individuazione delle fasce di situazione economica equivalente

Art. 46 - Costo base degli alloggi di ERS pubblica e relativi coefficienti di correzione

Art. 47 - Determinazione, aggiornamento e sospensione del canone degli alloggi di ERS pubblica

Art. 48 - Canone di locazione per immobili di ERS pubblica destinati ad usi diversi da quello abitativo

Art.49 - Servizi a rimborso

Capo IV - Contratto di locazione degli alloggi di ERS pubblica

Art.50 - Contratto di locazione

Art.51 - Morosità

Art.52 - Morosità incolpevole

Art.53 - Variazione del nucleo familiare, ospitalità temporanea e coabitazione

Capo V - Destinazione del canone di locazione e fondo di solidarietà

Art.54 - Destinazione dei canoni di locazione

Art.55 - Fondo di solidarietà di ERS pubblica

Capo VI - Norme per la mobilità negli alloggi di ERS pubblica

Art.56 - Mobilità abitativa su richiesta dell'assegnatario

Art.57 - Mobilità d'ufficio per sottoutilizzazione o sovraffollamento dell'alloggio

Art.58 - Mobilità d'ufficio per esigenze di ristrutturazione

Capo VII - Riserve di alloggi per emergenza abitativa

Art.59 - Riserve di alloggi per emergenza abitativa

Capo VIII - Disciplina delle autogestioni e dei condomini

Art.60 - **Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni**

Art.61 - Alloggi in amministrazione condominiale

Capo IX - Annullamento e revoca dell'assegnazione

Art.62 - Annullamento dell'assegnazione

Art.63 - Revoca dell'assegnazione

Art. 64 - Procedimento per l'annullamento e la revoca dell'alloggio assegnato in locazione

Titolo VIII - Regolamenti di gestione delle forme associative di area vasta

Capo I - Regolamenti di gestione delle forme associative di area vasta

Art.65 - Regolamenti di gestione delle forme associative di area vasta

Titolo IX - Alienazione degli immobili di ERS pubblica

Capo I - Alienazione degli immobili di ERS pubblica

Art.66 - Condizioni di alienabilità degli immobili di ERS pubblica e destinazione dei relativi proventi

Art.67 - Procedimento per l'alienazione degli immobili di ERS pubblica

Art.68 - Alienazione degli alloggi di ERS pubblica

Art.69 - Prezzo e modalità di alienazione degli alloggi di ERS pubblica

Art.70 - Misure alternative all'alienazione degli alloggi di ERS pubblica

Art.71 - Alienazione di immobili ad uso non abitativo

Titolo X - Disposizioni finali e transitorie

Capo I - Norma finanziaria

Art.72 - Norma finanziaria

Capo II - Disposizioni transitorie e entrata in vigore

Art.73 - Norma transitoria per l'alienazione degli immobili di ERS pubblica

Art.74 - Norma transitoria in ordine all'applicazione dei canoni relativi agli immobili di ERS pubblica

Art.75 - Norma transitoria in ordine al fondo di solidarietà di cui all'articolo 55

Art.76 - Norma transitoria in ordine al passaggio delle funzioni alle forme associative di zona

Art.77 - Norma transitoria in ordine al passaggio delle funzioni alle forme associative di area vasta

Art.78 - Norma transitoria per la formazione della prima graduatoria di zona

Art.79 - Norma transitoria per favorire il passaggio delle funzioni alle forme associative di zona e di area vasta

Capo III - Abrogazioni

Art.80 - Abrogazioni

Capo IV - Entrata in vigore

Art.81 - Entrata in vigore

PREAMBOLO

Visto l'articolo 117, quarto comma della Costituzione;

Visto l'articolo 44 dello Statuto;

Visto (di competenza consiliare)

Considerato quanto segue:

1. la materia dell'edilizia residenziale pubblica risulta disciplinata da più leggi di livello statale, tra cui risultano particolarmente significative la legge 5 agosto legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e la legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
2. a livello regionale i due interventi normativi più significativi sono: la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) e la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
3. la decisione 2005/842/CE della Commissione europea stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione di obblighi di servizio pubblico concessi a determinate imprese incaricate della gestione dei servizi di interesse economico generale, sono considerate compatibili con il mercato comune ed esentate dall'obbligo di notificazione di cui all'articolo 88, paragrafo 3 del trattato;
4. la richiamata decisione 2005/842/CE considera le compensazioni degli obblighi di servizio pubblico concesse ad imprese aventi incarichi di edilizia popolare, che svolgano attività considerate dallo Stato membro come servizi di interesse economico generale, rientranti tra le categorie interessate dal provvedimento e pertanto compatibili con il mercato comune ed esentate dall'obbligo di notificazione di cui all'articolo 88, paragrafo 3 del trattato;
5. l'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) prevede che lo Stato italiano stabilisca con apposito decreto le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica;
6. il Ministero delle infrastrutture, con il decreto ministeriale 22 aprile 2008, definisce alloggio sociale "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato". Il decreto ministeriale richiamato stabilisce altresì che l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, e che lo stesso, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e le modalità stabilite da legge regionali;

7. la disciplina della materia necessita di un adeguamento all'ordinamento costituzionale vigente a seguito dell'approvazione del nuovo Titolo V della Costituzione, che ha attribuito alle Regioni competenza esclusiva per quanto riguarda la organizzazione e gestione degli interventi e per quanto attiene alle politiche della casa, compresi gli aspetti relativi alla assegnazione degli alloggi ed alla determinazione dei canoni;

8. occorre procedere alla definizione di una nuova disciplina organica e sistematica dell'edilizia residenziale sociale (ERS), che, tenendo conto della passata esperienza al fine di mantenerne gli aspetti positivi, innovi in relazione alle nuove istanze politiche economiche e sociali presenti nella Regione, garantendo la qualificazione dei risultati delle politiche abitative volti al miglioramento della convivenza civile ed alla coesione sociale in una visione integrata con le politiche sociali e di qualificazione urbana;

9. in applicazione dei principi di sussidiarietà e differenziazione, si conferma l'attribuzione delle competenze già operata dalla legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze nella materia dell'edilizia residenziale pubblica), che vede il conferimento ai comuni di tutte le funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica ed esclusione di quelle concernenti programmazione, indirizzo, verifica e controllo che sono attribuite alla Regione;

10. poiché il livello comunale non si è rivelato idoneo all'esercizio di alcune funzioni amministrative, in virtù del principio di adeguatezza, occorre prevedere forme associative tra comuni a livelli territoriali ritenuti più congrui al fine di consentire la massimizzazione dell'efficienza, dell'efficacia e della qualità nell'esercizio delle stesse;

11. per le funzioni attinenti alla rilevazione dei fabbisogni ed all'incontro tra la domanda e l'offerta degli alloggi di ERS, risulta opportuno prevedere forme associative tra comuni corrispondenti a 36 ambiti territoriali individuati nella presente legge e corrispondenti, in linea di massima, agli ambiti territoriali già sperimentati per le zona distretto delle unità sanitarie locali di cui all'allegato A della l.r 40/2005;

12. per le funzioni relative alla costruzione, recupero, manutenzione e gestione amministrativa del patrimonio di ERS, nonché quelle relative all'attribuzione, controllo e revoca dei benefici, risulta opportuno prevedere la costituzione di una forma associativa dei comuni compresi nei tre ambiti territoriali di area vasta centrale, nord occidentale e centro meridionale. Ciò in coerenza con le indicazioni del PRS 2006-2010, che individua in tali aree il riferimento programmatico sovra-provinciale su cui operare le sfide di buon governo più impegnative della Regione;

13. il modello delle aree di riferimento programmatico sovra provinciale risulta già positivamente sperimentato nell'esperienza dei patti per lo sviluppo locale di cui all'articolo 11 della legge regionale 11 agosto 1999, n.49 (Norme in materia di programmazione regionale), nella costituzione degli ESTAV (enti per l'esercizio delle funzioni tecniche, amministrative e di supporto delle aziende sanitarie) di cui alla l.r. 40/2005, nonché nella delimitazione degli ambiti territoriali ottimali di gestione dei rifiuti urbani di cui alla legge regionale 18 maggio 1998, n.25 (Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati);

14. in attuazione della l.r.49/1999, si rende necessario prevedere il programma regionale dell'ERS a cui ricondurre tutti gli interventi regionali in materia di edilizia residenziale sociale;

15. è necessario diversificare le tipologie di intervento dell'edilizia residenziale sociale - da declinare nel programma regionale in relazione alla situazione della domanda abitativa - prevedendo in particolare una maggiore differenziazione dei canoni di locazione degli alloggi da destinare ai soggetti esclusi dal libero mercato, in relazione alla situazione economica e sociale degli stessi;

16. è opportuno consentire l'investimento di capitali privati nella realizzazione di alloggi di ERS da destinare alla locazione, al fine di massimizzare l'offerta abitativa destinata alle fasce di popolazione economicamente e socialmente svantaggiate inducendo effetti calmieranti sul libero mercato;

17. per garantire la massima ottimizzazione ed efficienza nell'impiego delle risorse regionali e degli altri soggetti istituzionali, nonché la massima trasparenza, occorre stabilire meccanismi e regole che diano certezza in ordine ai tempi di realizzazione degli interventi oggetto di contributo regionale, prevedendo casi e modalità per la revoca degli stessi in caso di inadempimento;

18. per raggiungere gli obiettivi, sempre perseguiti dalla Regione, della qualificazione del patrimonio edilizio da realizzare, della riqualificazione urbana di quello esistente, dell'utilizzo delle migliori tecniche costruttive, ecologiche, innovative e sperimentali, dirette a realizzare lo sviluppo sostenibile degli spazi urbani delle città, è necessario stabilire requisiti tecnico-costruttivi relativi a ciascuna tipologia edilizia e a ciascun tipo di intervento di edilizia residenziale pubblica, rinviandone la fissazione ad apposito atto regolamentare regionale;

19. poiché si intende garantire la consistenza del patrimonio di ERS pubblica, occorre individuare casi specifici di alienazione di tali immobili, garantendo comunque il riutilizzo degli introiti ai fini dell'ERS;

20. alla luce dei principi di equità, giustizia sociale e trasparenza, occorre operare una rivisitazione della disciplina dell'assegnazione, gestione e determinazione del

canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica già contenuta nella l.r.96/1996, volta ad introdurre in particolare: requisiti di permanenza negli alloggi e verifiche periodiche degli stessi, nuove regole di determinazione del canone (che devono risultare improntati a criteri di progressività e sostenibilità in relazione alla situazione economico sociale del nucleo familiare), casi di morosità (garantendo un adeguato sostegno alle situazioni in cui la stessa è dovuta a oggettive situazioni di difficoltà), casi e procedure di mobilità (onde evitare la cristallizzazione di situazioni di privilegio), casi di annullamento e revoca degli alloggi;

21. si è posta la necessità di prevedere le seguenti disposizioni transitorie:

a) al fine di contemperare l'esigenza di applicazione delle nuove regole stabilite dalla presente legge con l'esigenza di garantire le aspettative già maturate alla luce della precedente disciplina, l'articolo 73 prevede che restino ferme le condizioni per l'alienazione degli immobili di ERS pubblica i quali, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, risultino già inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione, a condizione che i relativi contratti siano registrati non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge;

b) dati i tempi tecnici necessari affinché le forme associative di area vasta provvedano alla determinazione dei canoni di locazione di ERS pubblica in base alla nuova disciplina e tenuto conto dei termini per l'approvazione del regolamento di gestione di cui all'articolo 65, l'articolo 74 stabilisce che i canoni di locazione siano determinati ai sensi della presente legge entro e non oltre centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del sopra citato regolamento di gestione; l'articolo stabilisce altresì regole per la determinazione dei canoni nel primo e secondo anno di applicazione della nuova disciplina, al fine di assicurare il rispetto dei principi di equità e gradualità;

c) poiché le risorse del fondo sociale regionale di edilizia residenziale pubblica già istituito dalla l.r. 96/1996 confluiscono nel fondo di solidarietà di cui all'articolo 55 istituito presso le forme associative di area vasta ai sensi della presente legge, l'articolo 75 stabilisce che la Giunta regionale debba provvedere alla quantificazione ed alla ripartizione delle risorse del fondo sociale regionale tra le forme associative di area vasta in ragione della consistenza del patrimonio immobiliare a ciascuna conferito in gestione;

d) gli articoli 76 e 77 prevedono che le funzioni rispettivamente attribuite alle forme associative di zona e di area vasta ai sensi degli articoli 9 e 13 siano esercitate dai comuni ai sensi della l.r. 77/1998 fino alla data della loro costituzione; l'articolo stabilisce inoltre che le nuove forme associative subentrino in tutti i rapporti giuridici dei comuni afferenti alle funzioni di loro competenza;

e) a seguito dell'entrata in vigore del regolamento di gestione di cui all'articolo 65, è previsto il superamento delle graduatorie già approvate per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica, l'articolo 77 detta la disciplina per la formazione e la gestione delle nuove graduatorie da parte delle forme associative di zona.

f) il passaggio delle funzioni alle forme associative comunali di zona e di area vasta (previsto al titolo II, capo II della presente legge) implica un importante processo di riorganizzazione; l'articolo 79 impegna la Regione ad attivare tavoli di concertazione tra le associazioni regionali rappresentative degli enti locali e le organizzazioni sindacali volti a favorire la continuità amministrativa e operativa, anche con riferimento ai passaggi di personale.

Titolo I Finalità e disposizioni generali

Capo I Oggetto e finalità

Art.1 Oggetto e finalità

1. La presente legge ha ad oggetto la disciplina dell'edilizia residenziale sociale e definisce gli obiettivi delle politiche abitative della Regione, tenuto conto del diritto di ciascun individuo ad un alloggio adeguato.
2. La presente legge persegue gli obiettivi della coesione sociale, del miglioramento della convivenza civile, della qualificazione del patrimonio edilizio e delle strutture insediative, dell'utilizzo delle migliori tecniche costruttive, ecologiche, innovative e sperimentali, dirette a realizzare lo sviluppo sostenibile dei diversi sistemi territoriali della Toscana.
3. Ai fini di cui al comma 2, la Regione:
 - a) assicura la migliore articolazione delle offerte abitative e delle misure di sostegno alle diverse categorie sociali, favorendo l'accesso ad un'abitazione adeguata ai soggetti residenti o comunque presenti sul territorio regionale, garantendo altresì il coordinamento e l'integrazione con le politiche sociali e di sostegno al reddito;

- b) individua compiti, responsabilità e doveri dei soggetti istituzionali, degli operatori pubblici o privati e dell'utenza;
- c) definisce un sistema di regole volte ad assicurare l'utilizzo ottimale delle risorse finanziarie disponibili;
- d) concorre allo sviluppo sostenibile dei diversi territori della Toscana, in via prioritaria, attraverso la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio, delle aree urbane dismesse o degradate;
- e) concorre al recupero della funzione residenziale dei centri storici, ed alla conservazione della loro identità, mediante il mantenimento ed il ripristino dei caratteri tipologici di essi;
- f) promuove e favorisce l'utilizzo di tecniche costruttive ecologiche, anche innovative e sperimentali, volte a favorire lo sviluppo sostenibile.

Capo II Disposizioni generali

Art.2 Alloggio sociale

1. Ferma restando la definizione di alloggio sociale stabilita dall'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali), come specificato dal decreto ministeriale di cui al medesimo articolo, ai fini della presente legge, si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale il cui uso è finalizzato a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere al libero mercato delle abitazioni.
2. L'alloggio sociale di cui al comma 1 svolge funzione di interesse economico generale. Svolge tale funzione nella salvaguardia della coesione sociale.
3. L'alloggio sociale è salubre, adeguato, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecniche e costruttive previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 39, secondo i principi della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche rinnovabili.
4. Al fine di garantire che gli interventi di trasformazione urbana assicurino il rispetto dei requisiti di cui all'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) ed altresì ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 53, comma 2, lettera c) della l.r.1/2005, l'alloggio

sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi.

Art.3 Politiche abitative

1. Fermi restando le funzioni e i compiti dello Stato, per la realizzazione delle finalità di cui all'articolo 1, comma 2, le politiche abitative regionali sono dirette a:
 - a) erogare i servizi abitativi e gli interventi di sostegno disciplinati dalla presente legge secondo criteri di equità sociale e gradualità in relazione alla situazione di bisogno dei beneficiari;
 - b) razionalizzare le modalità di utilizzo del patrimonio abitativo pubblico, al fine di garantire i migliori livelli di efficienza ed efficacia dei servizi abitativi;
 - c) concorrere con gli altri soggetti istituzionali, ciascuno per quanto di competenza, all'incremento del patrimonio di edilizia residenziale sociale e alla sua riqualificazione;
 - d) incrementare l'offerta degli alloggi di cui all'articolo 4, comma 2;
 - e) prevedere tutte le misure necessarie volte a sostenere l'accesso al mercato abitativo in locazione o in proprietà a particolari categorie sociali.

2. Le politiche abitative sono sviluppate in modo coordinato ed integrato con le politiche sociali e di sostegno al reddito di cui alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale).

Art.4 Sistema dell'edilizia residenziale sociale

1. L'alloggio sociale di cui all'articolo 2 si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi ed altre tipologie di intervento, finalizzati al soddisfacimento del bisogno primario di un'abitazione adeguata.

2. I servizi abitativi si articolano nelle seguenti tipologie:
 - a) servizio abitativo pubblico, che garantisce l'accesso alla casa a soggetti economicamente e socialmente svantaggiati mediante la locazione permanente a canone sociale del patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblica, di seguito denominata ERS pubblica;

- b) servizio abitativo in locazione permanente a canone sostenibile per consentire l'accesso alla casa ai cittadini, non rientranti nella categoria di soggetti di cui alla lettera a), che comunque non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato;
- c) servizio abitativo in locazione temporanea a canone convenzionato.

3. Oltre ai servizi abitativi di cui al comma 2, fanno parte del sistema dell'edilizia residenziale sociale anche:

- a) interventi e previsioni di agevolazioni pubbliche di varia natura ed entità per l'acquisto della prima casa;
- b) interventi e previsioni di agevolazioni pubbliche di varia natura ed entità per favorire la realizzazione di progetti di autocostruzione e autorecupero di prime case;
- c) interventi di sostegno e previsioni di agevolazioni pubbliche di varia natura ed entità per l'accesso alla locazione di immobili ad uso abitativo;
- d) interventi di sostegno e previsioni di agevolazioni pubbliche di varia natura ed entità per la realizzazione di progetti innovativi anche a carattere sperimentale.

4. I servizi abitativi di cui al comma 2, lettera a) sono erogati dalle forme associative comunali di area vasta di cui all'articolo 13.

5. I servizi abitativi di cui al comma 2, lettere b) e c) sono erogati da soggetti privati di cui all'articolo 27. I servizi di cui al presente comma possono essere altresì erogati da soggetti pubblici, obbligatoriamente mediante le forme associative comunali di area vasta di cui all'articolo 13.

Titolo II
Soggetti
dell'ERS
e proprietà degli immobili di ERS pubblica

Capo I
Destinatari delle politiche abitative

Art.5
Beneficiari degli interventi

1. I beneficiari degli interventi previsti dalla presente legge devono possedere i

seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- b) residenza, anche tenendo conto della decorrenza della stessa secondo quanto specificato nel regolamento di attuazione di cui al comma 3; o attività lavorativa in un comune della Regione, ovvero cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- c) non essere proprietari di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo, ovvero non essere titolari di diritti reali su altro alloggio disponibile adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ovvero non avere la disponibilità dell'alloggio in proprietà a causa di limiti al diritto di proprietà medesimo;
- d) situazione economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n.109 (Definizione di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51 della legge 27 dicembre 1997, n.449) nel rispetto dei limiti stabiliti in relazione alla tipologia di intervento nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 39.

2. I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

3. In relazione ad interventi, diversi da quelli di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), il regolamento di attuazione di cui all'articolo 39 può stabilire ulteriori specifici requisiti di accesso oltre a quelli previsti al comma 1.

4. Con il regolamento regionale di attuazione di cui all'articolo 39 sono indicati i limiti di reddito da applicare con riferimento a ciascuna tipologia di intervento.

Art.6 Nucleo familiare

1. Ai fini della presente legge si definisce nucleo familiare la famiglia anagrafica, costituita da una sola persona fisica ovvero da persone fisiche legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, o per finalità di reciproca assistenza morale o materiale, conviventi nella medesima abitazione da almeno un anno come risultante dai registri dell'anagrafe comunale.

2. Ai fini della presente legge per la determinazione della situazione economica del nucleo familiare i coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.

Capo II
Soggetti istituzionali
dell'ERS

Art.7
Competenze della Regione

1. Sono di competenza della Regione:
 - a) il concorso, con le competenti amministrazioni statali, nella definizione dei programmi nazionali promossi dallo Stato e di quelli di iniziativa comunitaria;
 - b) la definizione degli obiettivi, delle strategie di sviluppo e di qualificazione del sistema dell'edilizia residenziale sociale e dei criteri per l'integrazione delle diverse tipologie di intervento;
 - c) la predisposizione e l'approvazione del programma regionale di cui all'articolo 24;
 - d) la definizione dei criteri e delle modalità per la rilevazione dei fabbisogni abitativi che deve essere effettuata dai comuni;
 - e) la predisposizione e l'approvazione dei piani di intervento straordinario di cui all'articolo 28;
 - f) la disciplina del fondo regionale di cui all'articolo 30 e la relativa gestione;
 - g) l'approvazione delle proposte di interventi da realizzare presentate dalle forme associative di zona ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) e l'assegnazione dei relativi contributi;
 - h) l'erogazione e la revoca dei contributi regionali ai soggetti attuatori;
 - i) il supporto ai comuni, alle forme associative di zona e di area vasta per lo svolgimento delle loro funzioni;
 - j) l'acquisizione, l'analisi, l'elaborazione e la diffusione dei dati relativi alla condizione abitativa della Regione;
 - k) la vigilanza sul corretto esercizio delle funzioni dei comuni e delle loro forme associative secondo quanto previsto nell'articolo 20.

2. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Regione provvede altresì alla redazione ed all'approvazione dello schema tipo del contratto di locazione degli immobili di ERS pubblica.

3. Nell'esercizio dei compiti e delle funzioni di cui al presente articolo, la Regione assicura il concorso e la partecipazione dei soggetti istituzionali interessati e delle formazioni sociali, anche avvalendosi del comitato regionale dell'ERS istituito ai sensi dell'articolo 38.

Art. 8
Competenze dei comuni

1. Sono di competenza dei comuni i seguenti compiti e funzioni:

- a) la selezione dei soggetti attuatori privati incaricati della realizzazione degli interventi oggetto delle proposte di intervento ammesse al contributo regionale;
- b) ogni adempimento connesso all'attuazione delle proposte di intervento ammesse al contributo regionale ivi compresa la stipulazione delle convenzioni con i soggetti attuatori privati;
- c) ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del sistema dell'ERS non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

2. I comuni possono esercitare le funzioni di cui al comma 1 in forma associata, negli ambiti territoriali e nelle forme previste per le funzioni di cui dall'articolo 9.

Art. 9
Competenze dei comuni da
esercitare in forma associata a livello territoriale di zona

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 11 e 12, sono di competenza dei comuni, che li esercitano in forma associata ai livelli territoriali di zona individuati ai sensi dell'allegato A della presente legge, i seguenti compiti e funzioni:

- a) la rilevazione dei fabbisogni abitativi, secondo i criteri e con le modalità stabilite dalla Regione;
- b) la formulazione delle proposte in ordine all'individuazione degli obiettivi del sistema dell'edilizia residenziale sociale;
- c) la presentazione delle proposte per il conseguimento dei contributi previsti nel programma regionale;
- d) lo svolgimento degli adempimenti necessari per la formazione, l'approvazione, la gestione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica e la regolazione della mobilità degli assegnatari;
- e) l'approvazione delle proposte del piano operativo di mobilità ai sensi dell'articolo 58;

f) l'approvazione delle proposte di alienazione degli immobili di ERS pubblica, ai sensi dell'articolo 67.

2. I comuni appartenenti a ciascuna zona provvedono alla gestione delle funzioni di cui al comma 1 in una delle forme associative previste dagli articoli 30 e 31 del d.lgs. 267/2000, oppure, previo adeguamento dei relativi atti costitutivi, mediante le comunità montane o unioni di comuni se gli ambiti territoriali di detti enti coincidono con quelli della zona.

3. Le forme associative di zona esercitano i compiti e le funzioni di cui al comma 1, qualora alla forma associativa prescelta aderisca almeno il 60 per cento dei comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva della zona, secondo quanto previsto all'articolo 11.

Art.10

Procedimento per la costituzione delle forme associative di zona

1. Il comune con il maggior numero di abitanti di ciascuna zona convoca una conferenza dei comuni appartenenti alla stessa, finalizzata:

a) all'individuazione delle forme e delle modalità per l'esercizio associato delle funzioni di cui all'articolo 9, comma 1;

b) alla predisposizione degli atti necessari per la costituzione delle forme associative individuate alla lettera a).

2. Nella prima seduta la conferenza definisce le modalità procedurali per il funzionamento della stessa.

3. La forma associativa è costituita entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il comune con il maggior numero di abitanti di ciascuna zona dà immediata comunicazione alla Giunta regionale della sua costituzione.

Art.11

Costituzione della forme associative di zona

1. Qualora, decorso il termine previsto nell'articolo 10, comma 3, almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti alla zona aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva della stessa zona provvedano alla costituzione della forma associativa, le funzioni di cui all'articolo 9, comma 1, sono esercitate da tale forma associativa per il territorio dei comuni associati.

2. Entro trenta giorni dalla data della comunicazione di cui all'articolo 10, comma 3, il presidente della Giunta regionale diffida i comuni che non abbiano aderito alla forma associativa a provvedere entro un termine non superiore a sessanta giorni. Decorso il termine previsto nella diffida i compiti e le funzioni di cui all'articolo 9, comma 1 sono esercitate dalla Regione per i comuni che non abbiano aderito alla forma associativa, in modo coordinato con la forma associativa costituita.

3. La Regione può esercitare le funzioni di cui al comma 2 anche attraverso la nomina di un commissario regionale, che provvede allo svolgimento di tutti i compiti e le funzioni di competenza secondo quanto previsto nell'atto di nomina.

4. Qualora nominato, il commissario regionale provvede all'espletamento dei compiti e delle funzioni di cui al comma 2, fino a quando ciascun comune non aderisca alla forma associativa.

Art.12

Mancata costituzione delle forme associative di zona

1. Qualora, decorso il termine previsto nell'articolo 10, comma 3, almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti alla zona aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva della stessa zona non abbiano provveduto alla costituzione della forma associativa, il presidente della Giunta regionale diffida gli enti che non hanno aderito a provvedere entro un termine non superiore a sessanta giorni. La diffida è emanata dal presidente della Giunta regionale entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 10, comma 3.

2. Decorso il termine previsto nella diffida, qualora almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti alla zona aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva della stessa zona abbiano provveduto alla costituzione della forma associativa, si applica la disciplina di cui all'articolo 11.

3. Decorso il termine previsto nella diffida, qualora almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti alla zona aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva della stessa zona non abbia provveduto alla costituzione della forma associativa, i compiti e le funzioni di cui all'articolo 9, comma 1 sono esercitate dalla Regione per l'intera zona.

4. La Regione può esercitare i compiti e le funzioni di cui al comma 3 anche attraverso la nomina di un commissario regionale, che provvede allo svolgimento di tutti i compiti e le funzioni di competenza secondo quanto previsto nell'atto di nomina.

5. I compiti e le funzioni di cui all'articolo 9, comma 1, sono esercitate dalla Regione fino a quando i comuni non provvedano alla costituzione della forma associativa secondo quanto previsto all'articolo 11, comma 1.

6. In caso di costituzione della forma associativa ai sensi del comma 5, si applica la disciplina di cui all'articolo 11, comma 2, 3 e 4.

Art.13

Competenze dei comuni da esercitare in forma associata a livello territoriale di area vasta

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 17 e 18, sono di competenza dei comuni, che le esercitano in forma associata ai livelli territoriali di area vasta di cui all'articolo 14, i seguenti compiti e funzioni:

- a) l'assistenza tecnica alle zone per la definizione delle proposte di intervento;
- b) l'attuazione degli interventi di nuova costruzione, recupero, manutenzione e gestione amministrativa del patrimonio di ERS di proprietà dei comuni;
- c) l'approvazione dello schema del contratto di locazione degli immobili di ERS pubblica, nel rispetto dello schema di contratto tipo approvato dalla Regione;
- d) la stipula del contratto di locazione degli immobili di ERS pubblica;
- e) il rilascio delle autorizzazioni alla locazione o all'alienazione anticipata di alloggi di ERS acquistati con il contributo pubblico;
- f) il compimento degli accertamenti dei requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi di ERS pubblica e la verifica periodica dei requisiti per la permanenza negli stessi;
- g) l'attuazione delle proposte di alienazione degli immobili di ERS pubblica e dei relativi piani di reinvestimento ai sensi dell'articolo 67;
- h) la formulazione delle proposte di mobilità per sotto-utilizzazione o sovraffollamento ovvero per esigenze di ristrutturazione di cui agli articoli 57 e 58;
- i) la predisposizione, sentite le autogestioni e le rappresentanze degli assegnatari, di piani operativi annuali per il mantenimento in sicurezza e in efficienza del patrimonio immobiliare di ERS pubblica;
- l) l'approvazione del regolamento di gestione di cui all'articolo 65;

m) il compimento degli accertamenti necessari per il conseguimento dei contributi regionali, ivi compresi l'accertamento dei requisiti soggettivi dei soggetti attuatori privati ed i requisiti oggettivi degli interventi;

n) il compimento degli accertamenti dei requisiti soggettivi per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERS, nonché degli obblighi e delle condizioni previsti per il mantenimento dei benefici;

o) l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica;

p) l'annullamento e revoca delle assegnazioni degli alloggi, ai sensi di quanto previsto agli articoli 62 e 63.

2. I comuni appartenenti a ciascuna area vasta provvedono all'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 in una delle forme associative previste dagli articoli 30 e 31 del d.lgs. 267/2000.

3. Le forme associative di area vasta esercitano i compiti e le funzioni di cui al comma 1, qualora alla forma associativa prescelta aderisca almeno il 60 per cento dei comuni, oppure i comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva di detta area vasta, secondo quanto previsto all'articolo 17.

4. Fermo restando l'esercizio unitario a livello di area vasta dei compiti e delle funzioni di cui al comma 1, la forma associativa di area vasta può prevedere presidi operativi negli ambiti territoriali di cui all'articolo 15 al fine di garantire servizi di prossimità ai cittadini.

5. Le forme associative di area vasta provvedono alla rendicontazione dei proventi derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio immobiliare di ERS pubblica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferisce la rendicontazione.

Art.14

Ambiti territoriali ottimali di area vasta

1. Il territorio della Toscana è ripartito nei seguenti ambiti territoriali ottimali:

- a) area vasta centrale costituita dai comuni compresi nelle province di Firenze, Prato e Pistoia;
- b) area vasta nord occidentale costituita dai comuni compresi nelle province di Massa Carrara, Lucca, Pisa e Livorno;
- c) area vasta centro meridionale costituita dai comuni compresi nelle province di Arezzo, Siena e Grosseto.

Art.15
Ambiti territoriali dei presidi
operativi delle aree vaste

1. Gli ambiti territoriali dei presidi operativi di cui all'articolo 13, comma 4 corrispondono alle province, ad eccezione della provincia di Firenze, all'interno della quale sono individuati due livelli, di cui uno corrispondente al territorio del circondario dell'empolese valdelsa, istituito con legge regionale 29 maggio 1997, n.38 (Istituzione del circondario dell'empolese valdelsa quale circoscrizione di decentramento amministrativo) e l'altro corrispondente al restante territorio provinciale.

Art.16
Procedimento di costituzione
delle forme associative
di area vasta

1. Il comune con il maggior numero di abitanti di ciascuna area vasta convoca una conferenza dei comuni appartenenti alla stessa, finalizzata:

a) all'individuazione delle forme e delle modalità per l'esercizio associato delle funzioni di cui all'articolo 13, comma 1;

b) alla predisposizione degli atti necessari per la costituzione delle forme associative individuate alla lettera a).

2. Nella prima seduta la conferenza definisce le modalità procedurali per il funzionamento della stessa.

3. La forma associativa è costituita entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Il comune con il maggior numero di abitanti di ciascuna area vasta dà immediata comunicazione alla Giunta regionale della sua costituzione.

Art.17
Costituzione delle forme associative di area vasta

1. Qualora, decorso il termine previsto nell'articolo 16, comma 3, almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti all'area vasta oppure i comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva di detta area provvedano alla costituzione della forma associativa, le funzioni di cui all'articolo 13, comma 1 sono esercitate da tale forma associativa per il territorio dei comuni associati.

2. Entro trenta giorni dalla data della comunicazione di cui all'articolo 16, comma 3, il presidente della Giunta regionale diffida i comuni che non abbiano aderito alla forma associativa a provvedere entro un termine non superiore a sessanta giorni. Decorso il termine previsto nella diffida, i compiti e le funzioni di cui all'articolo 13, comma 1 sono esercitate dalla Regione per i comuni che non abbiano aderito alla forma associativa, in modo coordinato con la forma associativa costituita.

3. La Regione può esercitare le funzioni di cui al comma 2, anche attraverso la nomina di un commissario regionale, che provvede allo svolgimento di tutti i compiti e le funzioni di competenza secondo quanto previsto nell'atto di nomina.

4. Qualora nominato, il commissario regionale provvede all'espletamento dei compiti e delle funzioni di cui al comma 2, fino a quando ciascun comune non aderisca alla forma associativa.

Art.18

Mancata costituzione delle forme associative di area vasta

1. Qualora, decorso il termine previsto nell'articolo 16, comma 3, almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti all'area vasta oppure i comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva di detta area non abbiano provveduto alla costituzione della forma associativa, il presidente della Giunta regionale diffida gli enti a provvedere entro un termine non superiore a sessanta giorni. La diffida è emanata dal presidente della Giunta regionale entro quarantacinque giorni dalla scadenza del termine di cui all'articolo 16, comma 3.

2. Decorso il termine previsto nella diffida, qualora almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti all'area vasta oppure i comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva di detta area vasta abbiano provveduto alla costituzione della forma associativa, si applica la disciplina di cui all'articolo 17.

3. Decorso il termine previsto nella diffida, qualora almeno il 60 per cento dei comuni appartenenti all'area vasta oppure i comuni aventi almeno il 60 per cento della popolazione complessiva di detta area vasta non abbiano provveduto alla costituzione della forma associativa, i compiti e le funzioni di cui all'articolo 13, comma 1 sono esercitate dalla Regione per l'intera area vasta.

4. La Regione può esercitare i compiti e le funzioni di cui al comma 3 anche attraverso la nomina di un commissario regionale, che provvede allo svolgimento di tutti i compiti e le funzioni di competenza secondo quanto previsto nell'atto di nomina.

5. I compiti e le funzioni di cui all'articolo 13, comma 1, sono esercitate dalla Regione fino a quando i comuni non provvedano alla costituzione della forma associativa secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 1.

6. In caso di costituzione della forma associativa ai sensi del comma 5, si applica la disciplina di cui all'articolo 17, comma 2, 3 e 4.

Art. 19

Esercizio delle funzioni da parte dei comuni e delle loro forme associative

1. Nell'esercizio delle loro funzioni di cui agli articoli 8, 9 e 13 i comuni e le loro forme associative operano nell'osservanza dei principi di leale collaborazione istituzionale, della partecipazione e della concertazione con le formazioni sociali, e garantiscono altresì il raccordo con gli interventi di politica sociale, come disciplinati dalla l.r.41/2005.

Art.20

Vigilanza delle Regione

1. La Regione esercita poteri di vigilanza sul corretto esercizio delle funzioni da parte dei comuni e delle loro forme associative. In particolare la Regione vigila:

- a) sull'attuazione degli interventi previsti nel programma regionale o nei piani di intervento straordinario e sul corretto utilizzo delle risorse;
- b) sull'attuazione degli interventi di manutenzione e gestione degli immobili di ERS realizzati con contributi regionali.

2. Nell'esercizio dei poteri di vigilanza di cui al comma 1, la Regione può sostituirsi ai comuni ed alle loro forme associative, nel caso in cui sia accertato il mancato compimento di atti obbligatori per legge.

3. In caso di inadempimento degli atti di cui al comma 2, il presidente della Giunta regionale diffida a provvedere entro un termine non inferiore a trenta giorni. Decorso il termine previsto nella diffida il presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta regionale, nomina un commissario che provvede secondo quanto stabilito nell'atto di nomina.

Art. 21

Disciplina per la nomina dei commissari straordinari

1. Per la nomina dei commissari regionali di cui agli articoli 11, 12, 17 e 18, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 31 ottobre 2001, n. 53 (Disciplina dei commissari nominati dalla Regione).

2. Per la nomina dei commissari straordinari di cui all'articolo 20, si applicano le disposizioni della legge regionale 31 ottobre 2001, n. 53 (Disciplina dei commissari nominati dalla Regione).

Art. 22
Soggetti
attuatori di interventi di ERS

1. Gli interventi ammessi al contributo regionale sono attuati da soggetti pubblici o privati, selezionati secondo quanto previsto all'articolo 27, comma 1.

2. Sono soggetti pubblici attuatori degli interventi di ERS i comuni che operano attraverso le forme associative di area vasta.

3. Sono soggetti privati attuatori, le persone fisiche o giuridiche aventi i requisiti di affidabilità tecnica o finanziaria previsti dal regolamento regionale di attuazione di cui all'articolo 39.

4. La realizzazione degli interventi di ERS è, in ogni caso, affidata a soggetti di accertata capacità tecnica, professionale ed economico – finanziaria, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, e che abbiano altresì sempre operato nel rispetto delle disposizioni concernenti la sicurezza e la regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n.38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Capo III
Proprietà degli immobili di ERS pubblica

Art.23
Proprietà degli immobili di ERS pubblica

1. Gli immobili di ERS pubblica sono di proprietà del comune nel cui territorio sono ubicati e sono alienabili solo nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo IX, capo I della presente legge.

Titolo III

Strumenti
per l'attuazione delle politiche abitative

Capo I
Programmazione regionale

Art.24
Programma regionale dell'ERS

1. Il Consiglio regionale approva il programma regionale dell'ERS che definisce le priorità, gli obiettivi, le finalità e le tipologie di interventi dell'edilizia residenziale abitativa, in coerenza con il programma regionale di sviluppo (PRS) ed nel rispetto del piano di indirizzo territoriale (PIT). Il programma è piano settoriale ai sensi della legge regionale 11 agosto 1999, n.49 (Norme in materia di programmazione regionale). Esso è soggetto ad eventuali aggiornamenti approvati dal Consiglio regionale.

2. Costituiscono priorità ai sensi del comma 1:

- a) la realizzazione di alloggi di ERS destinati alla locazione;
- b) gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione urbana.

3. Il programma regionale dell'ERS:

- a) analizza la condizione abitativa della Regione e rileva il fabbisogno complessivo sulla base delle indicazioni dei comuni;
- b) individua gli obiettivi delle politiche abitative regionali e i criteri di integrazione delle stesse;
- c) in relazione agli obiettivi di cui alla lettera b), individua le tipologie degli interventi da ammettere al contributo regionale;
- d) per ciascuna tipologia di intervento, definisce criteri e modalità per la concessione del contributo regionale;
- e) individua le priorità relative a specifiche categorie di soggetti;
- f) individua aree con maggiore problematicità abitativa ovvero specifiche tipologie di intervento;
- g) detta indirizzi per l'integrazione degli interventi previsti dall'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), con le altre politiche abitative regionali previste nel programma medesimo;
- h) può promuovere, anche mediante la concessione di appositi contributi, gli interventi innovativi, o attività di ricerca e di sperimentazione di interesse regionale, che prevedono l'uso di tecniche costruttive innovative per il miglioramento della fruibilità degli immobili e della qualità abitativa, per il contenimento dei consumi delle risorse non rinnovabili ed altresì per l'efficienza energetica, per il riutilizzo

delle acque piovane, per il mantenimento della permeabilità del suolo, per l'utilizzo di materiali ecocompatibili e per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

i) può promuovere, anche mediante la concessione di appositi contributi, interventi innovativi e attività di ricerca e sperimentazione di interesse regionale, che prevedono la progettazione e l'attivazione di modelli condominiali che favoriscono le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità ed il reciproco scambio di prestazioni e servizi;

l) quantifica e indirizza, nell'ambito delle disponibilità del fondo di cui all'articolo 30, le risorse da destinare allo sviluppo e alla qualificazione dell'ERS;

m) detta indirizzi e direttive per l'utilizzazione delle ulteriori eventuali risorse, non facenti parte del bilancio regionale, finalizzate allo sviluppo e alla qualificazione dell'ERS;

n) detta indirizzi e direttive per l'utilizzazione dei proventi derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale annualmente rendicontate delle forme associative di area vasta;

o) individua i risultati attesi identificando i parametri per la valutazione dell'efficienza e dell'efficacia degli interventi.

4. Il programma regionale dell'ERS stabilisce altresì i criteri per l'assegnazione dei contributi in ragione dei seguenti elementi:

a) integrazione degli interventi di politica abitativa con le politiche sociali, quelle per la sicurezza urbana e la riqualificazione delle funzioni residenziali;

b) entità di cofinanziamento da parte dei soggetti attuatori;

c) attivazione di un sistema di premialità rivolto alle amministrazioni locali che maggiormente si impegnano, con risorse proprie o con gli strumenti di pianificazione territoriale o gli atti di governo del territorio, per raggiungere gli obiettivi fissati dalla presente legge;

d) integrazione tra le politiche abitative e quelle relative ai programmi di riqualificazione insediativa.

5. Il programma regionale prevede misure premianti a favore delle forme associative di area vasta che dimostrino di destinare più del 50 per cento delle quote riscosse a titolo di canone di locazione per la manutenzione, la messa in sicurezza degli immobili di ERS pubblica, nonché per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio di ERS pubblica.

Art.25

Attuazione, monitoraggio e valutazione del programma regionale dell'ERS

1. La Giunta regionale provvede con apposita deliberazione all'attuazione del programma di cui all'articolo 24. La deliberazione specifica gli obiettivi operativi, individua le modalità d'intervento e definisce il quadro finanziario sulla base delle

previsioni della legge di bilancio. Con la deliberazione attuativa, la Giunta regionale può altresì provvedere all'approvazione dei piani di intervento straordinario di cui all'articolo 28.

2. La deliberazione di cui al comma 1 prevede in particolare:

- a) le modalità ed i termini per la presentazione, da parte delle forme associative di zona, delle proposte aventi ad oggetto gli interventi da realizzare;
- b) i criteri per la redazione delle proposte di cui alla lettera a) e per l'assegnazione dei relativi contributi.

3. Le proposte di cui al comma 2 sono corredate dalla documentazione prevista dal regolamento di cui all'articolo 39.

4. Nei novanta giorni successivi alla scadenza dei termini di cui al comma 2, la Giunta regionale con propria deliberazione:

- a) individua le proposte ammesse al contributo regionale in relazione alle risorse disponibili;
- b) stabilisce i termini perentori per la presentazione della documentazione relativa al progetto definitivo ed esecutivo e del piano finanziario relativo ai costi dell'intervento, della gestione e della manutenzione degli alloggi, in relazione ai contributi e alle agevolazioni riconosciute dal programma regionale, nonché alla riduzione del contributo relativo ai permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività di cui all'articolo 122 della l.r.1/2005.

5. Scaduti i termini di cui al comma 4, lettera b) la struttura regionale competente con apposito decreto:

- a) stabilisce i tempi per l'avvio e la completa realizzazione degli interventi ammessi al contributo;
- b) definisce tutti gli obblighi connessi all'intervento oggetto del contributo regionale;
- c) fissa le modalità e le condizioni per l'erogazione del contributo direttamente al soggetto attuatore;
- d) fissa i casi e le modalità di revoca del contributo ai soggetti attuatori per la mancata osservanza degli obblighi fissati nel decreto, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 26.

6. I soggetti attuatori che non abbiano presentato la documentazione di cui al progetto definitivo ed esecutivo ai sensi del comma 4, lettera b) o a cui siano revocati i contributi ai sensi del comma 5 lettera d) non possono presentare proposte di ammissione al contributo per i due anni successivi a quello della mancata presentazione o a quello della revoca.

7. Con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione sullo stato di attuazione del programma, sugli esiti del monitoraggio della

spesa e la valutazione dei risultati conseguiti. La relazione è trasmessa alle forme associative di zona, nonché ai sindaci ed ai presidenti dei consigli comunali della Toscana. La relazione è altresì resa accessibile sul sito della Regione.

Art.26
Casi di revoca dei
finanziamenti regionali

1. Il contributo regionale di cui all'articolo 25, comma 4, è revocato in caso di:

- a) mancato rispetto dei termini perentori per la presentazione della documentazione di cui all'articolo 25, comma 4, lettera b);
- b) mancato rispetto dei tempi stabiliti per l'avvio e la completa realizzazione degli interventi ammessi al contributo;
- c) mancato rispetto dei vincoli e degli obblighi relativi all'intervento oggetto del contributo regionale, stabiliti ai sensi dell'articolo 25, comma 5.

Capo II

Soggetti attuatori privati
e interventi speciali
di ERS

Art.27
Selezione dei soggetti attuatori privati
e convenzione con i comuni

1. I comuni dove sono localizzati gli interventi selezionano i soggetti privati attuatori attraverso forme concorrenziali ad evidenza pubblica finalizzate a garantire la qualificazione degli operatori stessi in relazione alle diverse tipologie di intervento.

2. A seguito dell'emanazione del decreto di cui all'articolo 25, comma 5, i comuni stipulano una convenzione con i soggetti attuatori che indica gli obblighi e gli adempimenti a carico dei soggetti firmatari ed altresì i termini di cui all'articolo 25, commi 4 e 5.

3. Nella stipulazione della convenzione di cui al comma 2, i comuni tengono conto delle convenzioni di cui agli articoli 122 e 123 della l.r. 1/2005 volte a stabilire gli obblighi del soggetto attuatore in relazione alla riduzione del contributo relativo ai

permessi di costruire ed alle denunce di inizio attività di cui all'articolo 122 della l.r.1/2005.

Art.28
Piani di
intervento straordinario

1. Per comprovate esigenze di necessità ed urgenza che vincolino la Regione ad una programmazione entro termini incompatibili con il procedimento di approvazione o aggiornamento nel programma regionale di cui all'articolo 24, la Giunta regionale provvede all'approvazione di un apposito piano di intervento straordinario, nell'ambito della deliberazione attuativa del programma regionale di cui all'articolo 25.

Art.29
Sostegno all'accesso alle locazioni
di cui all'articolo 11
della l.431/1998

1. Con la legge di bilancio, la Regione stabilisce annualmente la quota con la quale concorre al finanziamento degli interventi di cui all'articolo 11 della l. 431/1998.

2. Nel rispetto degli indirizzi stabiliti dal programma regionale di cui all'articolo 24, comma 3, lettera g), con deliberazione della Giunta regionale, sono definiti i criteri ed i parametri per la ripartizione tra i comuni delle risorse di cui all'articolo 11 della l.431/1998, nonché per la rendicontazione delle stesse.

3. L'accesso ai benefici di cui all'articolo 11 della l.431/1998 non modifica la posizione dei beneficiari nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica.

4. I benefici di cui all'articolo 11 della l.431/1998 non possono essere cumulati con altri benefici pubblici da qualunque ente erogati per una qualunque sistemazione alloggiativa, ivi compresi quelli derivanti dal fondo di solidarietà dell'ERS pubblica di cui all'articolo 55.

Capo III
Fondo regionale

Art.30
Fondo regionale per il finanziamento dell'ERS

1. Al fine di favorire la realizzazione delle politiche abitative regionali è istituito il fondo regionale per il finanziamento dell'ERS.
2. Il fondo di cui al comma 1 è costituito:
 - a) dai rientri e dalle economie sui limiti di impegno per l'edilizia agevolata spettanti alla Regione in applicazione dell'articolo 61 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59) e relativi provvedimenti attuativi;
 - b) dalle eventuali ulteriori risorse assegnate dallo Stato alla Regione per le politiche abitative;
 - c) dalle economie o revoche realizzate su pregressi programmi regionali di edilizia residenziale pubblica (ERP) finanziati con le risorse di cui all'articolo 61 del d.lgs.112/1998;
 - d) dalle risorse regionali stabilite dalla legge di bilancio.
3. Per la realizzazione degli interventi di ERS pubblica, l'accesso alle risorse del fondo è ammesso solo in caso di esaurimento di risorse derivanti dalla gestione e dall'alienazione del patrimonio immobiliare pubblico annualmente rendicontate dalle forme associative di area vasta o se ne sia previsto il totale impiego per l'attuazione di altri interventi compresi nel programma regionale di ERS.

Titolo IV
Particolari
categorie d'intervento
per il sistema dell'ERS

Capo I
Alloggi in locazione
permanente a canone sostenibile e
alloggi in locazione temporanea

Art.31
Alloggi in locazione permanente
a canone sostenibile

1. Il programma regionale prevede agevolazioni e contributi a favore di soggetti attuatori pubblici o privati per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione, acquisto,

ovvero l'acquisizione ed il recupero, di alloggi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera b) da destinare alla locazione permanente.

2. Nel rispetto delle disposizioni del regolamento di cui all'articolo 39, la deliberazione di attuazione del programma regionale individua l'entità del contributo o dell'agevolazione di cui al comma 1 e stabilisce l'ammontare massimo del canone applicabile in relazione alle finalità sociali dell'intervento.

3. Con riferimento agli alloggi realizzati da soggetti attuatori privati, il comune competente, sulla base del valore delle eventuali ulteriori agevolazioni o contributi dal medesimo previsti, dà conto dell'effettivo ammontare del canone di locazione nell'ambito della convenzione di cui all'articolo 27, comma 2.

4. La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi realizzati con i finanziamenti regionali può avvenire in qualsiasi momento a condizione che i vincoli e gli obblighi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi ed altresì i vincoli e gli obblighi specificati nella deliberazione di attuazione di cui all'articolo 25, comma 5 siano assunti dall'acquirente e dai suoi aventi causa nell'atto di acquisto dell'immobile medesimo. La cessione degli alloggi deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

5. Il canone di locazione è determinato ai sensi del comma 2 sulla base del piano finanziario approvato con il decreto di assegnazione dei contributi di cui all'articolo 25, comma 5, che definisce in particolare:

- a) i costi dell'intervento ed i costi di gestione;
- b) i contributi concessi;
- c) il rendimento dell'investimento.

6. Con riferimento agli alloggi realizzati da soggetti attuatori pubblici, il comune competente, sulla base del valore delle eventuali ulteriori agevolazioni o contributi dal medesimo previsti, con proprio atto stabilisce l'effettivo ammontare del canone di locazione.

7. Gli alloggi di cui al comma 5, al termine del periodo di attuazione del relativo piano finanziario, a tutti gli effetti della presente legge, entrano a far parte del patrimonio immobiliare dell'ERS pubblica.

Art.32

Alloggi in locazione temporanea a canone convenzionato

1. Il programma regionale prevede agevolazioni e contributi a favore di soggetti attuatori privati per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione, l'acquisto ovvero l'acquisizione ed il recupero, degli alloggi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c) da destinare alla locazione temporanea, non inferiore ad un periodo di dieci anni.

2. Nel rispetto delle disposizioni del regolamento di cui all'articolo 39, la deliberazione di attuazione del programma regionale stabilisce la durata del vincolo alla locazione, l'entità del contributo o dell'agevolazione di cui al comma 1, nonché l'ammontare massimo del canone applicabile in relazione alle finalità sociali dell'intervento.

3. Con riferimento agli alloggi di cui al comma 1, il comune competente, sulla base del valore delle eventuali ulteriori agevolazioni o contributi dal esso previsti, dà conto dell'effettivo ammontare del canone di locazione nell'ambito della convenzione di cui all'articolo 27, comma 2.

3. Nella convenzione di cui all'articolo 27, comma 2, il comune dà altresì conto:

- a) della durata dell'obbligo di locazione degli alloggi;
- b) delle condizioni a cui gli alloggi possono essere alienati al momento della scadenza dell'obbligo di locazione;
- c) dei requisiti dei soggetti a cui gli alloggi possono essere alienati;
- d) degli eventuali diritti di prelazione.

Capo II

Altre tipologie di intervento

Art.33

Strutture alloggiative di natura temporanea

1. Il programma regionale può promuovere e prevedere forme di incentivazione e sostegno per la realizzazione di strutture alloggiative plurifamiliari destinate a soddisfare esigenze di natura temporanea determinate da ragioni di lavoro, formazione, studio, cura e assistenza, per particolari categorie sociali individuate dal programma regionale di cui all'articolo 24.

Art.34

Accesso alle abitazioni in proprietà

1. Il programma regionale può prevedere:

- a) agevolazioni a favore di soggetti attuatori per la realizzazione di immobili da cedere in proprietà come prima casa ai prezzi stabiliti dalla Regione a soggetti privati;
 - b) agevolazioni a favore di soggetti privati, anche organizzati in cooperative, per l'acquisto ovvero per l'acquisto ed il recupero, della prima casa;
 - c) forme di incentivazione e sostegno a favore di soggetti privati, anche organizzati in cooperative, per interventi di autorecupero o autocostruzione della prima casa.
2. Gli alloggi acquistati con il contributo pubblico possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dalla data di trascrizione del contratto di acquisto solo in presenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi, previa autorizzazione delle forme associative di area vasta territorialmente competente.
3. In caso di alienazione ai sensi del comma 2, il contributo pubblico erogato è trasferito al soggetto acquirente a condizione che lo stesso sia in possesso dei medesimi requisiti soggettivi previsti nel programma di intervento di riferimento per la prima assegnazione, considerati al momento del subentro.
4. Con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 39, la Regione definisce in modo uniforme per tutto il territorio regionale i criteri e le condizioni per l'alienazione o la locazione anticipata degli alloggi nonché i parametri per la determinazione della quota del contributo pubblico da trasferire all'acquirente o eventualmente da restituire al soggetto pubblico che li abbia erogati.

Art.35

Interventi di natura sperimentale

1. Il programma regionale di cui all'articolo 24 può promuovere e prevedere forme di incentivazione e sostegno per interventi innovativi, anche a carattere sperimentale, finalizzati a perseguire l'obiettivo della sicurezza, della sostenibilità ambientale, della qualità edilizia e dell'abitare.
2. Gli interventi di cui al comma 1 hanno ad oggetto:
- a) sistemi e tecniche di costruzione;
 - b) gestione e manutenzione del patrimonio di ERS,
 - c) modelli condominiali solidali basati sul reciproco aiuto e sullo scambio di servizi.

Titolo V
Strumenti a supporto
delle politiche abitative

Capo I
Strumenti a supporto
delle politiche abitative

Art.36
Sistema informativo
dell'ERS

1. La Regione, in applicazione della legge regionale 26 gennaio 2004, n.1 (Promozione dell'amministrazione elettronica e della società dell'informazione e della conoscenza nel sistema regionale. Disciplina della "Rete telematica regionale toscana"), delle disposizioni regionali in materia di sistema informativo e dei relativi atti di programmazione in materia di società dell'informazione e della conoscenza, cura, nell'ambito del sistema informativo regionale (SIR) e in raccordo con l'osservatorio nazionale della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del d.lgs.112/1998, la costituzione delle basi informative, del sistema di interscambio dei dati e delle procedure di formazione della conoscenza volte:

- a) a supportare la definizione degli obiettivi e delle scelte di programmazione regionali, nonché la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi del programma attuati;
- b) a costituire l'anagrafe dei beneficiari delle politiche regionali e del patrimonio di ERS;
- c) a valutare l'efficacia e l'efficienza delle gestioni del patrimonio dell'ERS;
- d) a rilevare la consistenza, lo stato manutentivo e l'utilizzo del patrimonio di proprietà pubblica o realizzato con contributi pubblici;
- e) ad effettuare il monitoraggio dell'evolversi dei principali caratteri riferiti alla domanda abitativa;
- f) ad adempiere a quanto disposto dall'articolo 12 della l.431/1998.

2. L'anagrafe di cui al comma 1, lettera b) raccoglie:

- a) i dati dei beneficiari degli alloggi di ERS pubblica, i dati dei beneficiari di altri contributi, sussidi pubblici e contiene tutte le informazioni di dettaglio necessarie per il corretto ed uniforme espletamento dei compiti propri delle forme associative di area vasta e di zona, dei comuni e della Regione;

b) i dati necessari per la determinazione e l'aggiornamento del valore locativo degli immobili e dei canoni di locazione, nonché per la valutazione comparata dei fabbisogni manutentivi.

3. La Regione interconnette il sistema informativo dell'ERS con il sistema informativo del lavoro, con il registro delle imprese, con il sistema informativo territoriale e con il sistema informativo socio - sanitario con la finalità di verifica operativa dello stato dei titolari di benefici e dei richiedenti. L'interconnessione ha una finalità gestionale per l'erogazione di benefici e per la verifica del mantenimento degli stessi nonché una finalità statistica per la previsione dello stato di occupazione e per l'adozione di misure atte a prevenire situazioni di disagio.

4. La Giunta regionale definisce, entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, avuto riguardo alla normativa vigente in materia di trattamento dei dati personali :

a) i contenuti informativi dei dati;

b) le modalità di rilevazione dei dati;

c) l'organizzazione, la gestione e le modalità di aggiornamento degli archivi;

d) i criteri per la trasmissione dei dati con l'indicazione dei termini entro cui ogni anno tali dati devono essere trasmessi, nonché i criteri e le modalità per l'accesso alle informazioni da parte di chi vi abbia interesse ai sensi della vigente normativa regionale e nazionale;

e) gli standard tecnologici e informativi e le regole tecniche a cui i soggetti attuatori di cui all'articolo 22 si adeguano secondo la legislazione vigente ai fini dell'integrazione nel sistema informativo regionale nonché nella rete telematica regionale toscana di cui alla l.r.1/2004 e successive modifiche.

5. I dati del sistema informativo dell'ERS fanno parte del quadro conoscitivo del piano di indirizzo territoriale (PIT) di cui all'articolo 48 della l.r.1/2005.

Art. 37

Obblighi informativi

1. Tutti i soggetti erogatori dei servizi abitativi, nonché i soggetti erogatori di ogni tipo di contributo o agevolazione previsto dalla presente legge sono tenuti a trasmettere alla Regione i dati di cui all'articolo 36 secondo le modalità e le specifiche informative e tecniche ivi contenute.

2. In particolare, i soggetti di cui al comma 1 trasmettono alla Regione tutti i dati relativi ai requisiti soggettivi dei beneficiari degli interventi.

3. Qualora i soggetti di cui al comma 1 non adempiano all'obbligo di trasmissione di cui al medesimo comma non sono ammessi ad usufruire dei contributi regionali per due anni decorrenti dalla scadenza dei termini fissati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 36, comma 4, lettera d).

Art.38

Comitato regionale dell'ERS

1. La Regione assicura il concorso e la partecipazione dei soggetti istituzionali e delle formazioni sociali interessate alle scelte in materia di politiche abitative attraverso la costituzione del comitato regionale dell'ERS avente i seguenti compiti:

- a) formulazione di proposte per la definizione delle politiche abitative sociali;
- b) valutazioni sullo stato di attuazione delle politiche abitative;
- c) valutazioni in ordine ai risultati della gestione dei servizi abitativi dell'ERS.

2. Il comitato regionale è presieduto dall'assessore competente per materia o da un suo delegato ed è composto da venti membri, nominati dal Presidente della Giunta regionale, così ripartiti:

- a) dieci membri designati dal Consiglio delle autonomie locali in rappresentanza degli enti locali;
- b) quattro membri designati dalle associazioni più rappresentative dei soggetti attuatori privati dell'ERS;
- c) cinque membri designati dalle associazioni sindacali e degli inquilini maggiormente rappresentative a livello regionale;
- d) un membro designato dalle associazioni ambientaliste maggiormente rappresentative a livello regionale.

3. Il comitato regionale resta in carica per cinque anni e si riunisce almeno una volta l'anno.

4. I membri del comitato regionale non percepiscono alcuna indennità d'incarico o gettone di presenza.

Titolo VI

Regolamenti regionali di attuazione

Capo I
Regolamenti regionali di attuazione

Art.39
Regolamenti
regionali di attuazione

1. Con uno o più regolamenti di attuazione da emanarsi entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale determina il sistema delle norme tecniche dell'ERS con particolare riferimento a:
 - a) i requisiti tecnico-costruttivi relativi a ciascuna tipologia edilizia e di intervento;
 - b) l'adeguatezza funzionale e le dotazioni di servizi delle strutture residenziali, anche al fine di perseguire l'autonomia, la mobilità, l'integrazione e l'assistenza dei soggetti diversamente abili;
 - c) la definizione dei livelli di sostenibilità ambientale ed in particolare i livelli di efficienza energetica;
 - d) i livelli delle prestazioni che la forma associativa di area vasta è tenuta a garantire in ordine alla gestione, alla manutenzione e alla sicurezza degli immobili;
 - e) i livelli di qualità standard e supplementari degli immobili e le relative forme di certificazione;
 - f) i requisiti dei soggetti privati attuatori dei servizi abitativi, di affidabilità tecnica, finanziaria ed altresì di affidabilità in ordine al rispetto delle norme sulla sicurezza e la regolarità del lavoro di cui alla l.r.38/2007;
 - g) le modalità di monitoraggio e rendicontazione, di verifica e controllo relativamente alle diverse fasi di attuazione degli interventi edilizi, nonché alla manutenzione e alla gestione del patrimonio edilizio;
 - h) la documentazione da allegare alle proposte delle forme associative di zona presentate ai sensi dell'articolo 25, comma 3;
 - i) le modalità amministrative e procedurali nonché gli adempimenti contabili per l'attuazione degli interventi di ERS e l'erogazione del contributo regionale, ai sensi dell'articolo 25;
 - j) i valori dell'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) per l'identificazione delle fasce per la determinazione dei canoni di ERS pubblica di cui all'articolo 45, comma 3;
 - k) i criteri e le condizioni per l'alienazione o la locazione anticipata degli alloggi nonché i parametri per la determinazione della quota del contributo pubblico da trasferire all'acquirente o eventualmente da restituire al soggetto pubblico che li abbia erogati, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 34, comma 4;

- l) i contenuti dei dati del servizio informativo dell'ERS di cui all'articolo 36, nonché le modalità di raccolta, organizzazione, gestione di detti dati, secondo quanto specificato al comma 4 dello stesso articolo;
 - m) la definizione di ulteriori specifici requisiti rispetto a quelli previsti all'articolo 5, comma 1 per l'accesso agli interventi di ERS diversi da quelli di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a);
 - n) limiti di reddito da applicare con riferimento a ciascuna tipologia di intervento di cui all'articolo 4.
2. Per esigenze di uniformità sul territorio regionale, il regolamento ovvero i regolamenti di cui al comma 1 definiscono altresì il sistema dei costi massimi riconoscibili per la realizzazione degli interventi di ERS, in relazione alle diverse tipologie di opere e ai livelli prestazionali richiesti.
 3. I costi massimi riconoscibili costituiscono la base oggettiva di riferimento per la determinazione:
 - a) del valore economico degli interventi di ERS;
 - b) del concorso finanziario regionale;
 - c) dell'ammontare massimo del canone di locazione applicabile, ad eccezione degli alloggi di cui al Titolo VII;
 - d) del compenso spettante ai soggetti che erogano i servizi abitativi.
 4. Oltre al regolamento ovvero ai regolamenti di cui al comma 1, la Regione emana anche il regolamento ovvero i regolamenti di cui all'articolo 65 qualora non vi provvedano le aree vaste entro il termine di cui all'articolo 65, comma 1. Detto regolamento ovvero detti regolamenti restano in vigore fino a quando le aree vaste non approvino i loro.

Titolo VII

Il servizio abitativo pubblico

Capo I – Principi generali

Art.40

Immobili del servizio abitativo pubblico

1. L'oggetto del servizio abitativo pubblico di cui all'articolo 4 comma 2, lettera a) è costituito dal patrimonio immobiliare ubicato nel territorio regionale che:
 - a) sia stato in qualunque tempo acquisito, realizzato o recuperato a totale o parziale carico dello Stato, della Regione o di enti pubblici territoriali per le finalità proprie

dell'ERS pubblica o comunque utilizzato per garantire soluzioni abitative alle categorie economicamente o socialmente svantaggiate;

b) sia stato in qualunque tempo acquisito, realizzato o recuperato da enti pubblici non economici, anche nell'ambito di programmi speciali o straordinari o comunque utilizzato per le finalità sociali proprie dell'ERS pubblica.

2. Costituiscono oggetto del servizio abitativo pubblico, altresì:

a) gli immobili, aventi funzioni abitative o non abitative, di edilizia residenziale pubblica soggetti alla disciplina di cui alla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), abrogata dall'articolo 80 della presente legge, ivi compresi gli immobili per i quali ne sia stata temporaneamente sospesa l'applicazione per consentirne la locazione a istituzioni o soggetti comunque diversi da quelli collocati nelle graduatorie comunali di assegnazione, non appena siano pervenuti a scadenza i relativi contratti e convenzioni;

b) gli alloggi parcheggio, gli alloggi volano ed ogni altro immobile facente parte, in base alla fonte finanziaria di realizzazione o manutenzione e per la destinazione d'uso, anche diversa da quella residenziale, ai sensi di previgenti normative nazionali e regionali, del sistema dell'edilizia residenziale pubblica, pur se provvisoriamente utilizzati per risolvere situazioni di emergenza abitativa.

Art.41

Cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto del servizio abitativo pubblico

1. Su proposta della forma associativa di zona territorialmente competente, gli immobili di cui all'articolo 40 possono essere destinati ad usi diversi da quelli del servizio abitativo pubblico qualora abbiano caratteristiche che non si prestano più alle finalità sociali proprie del servizio o qualora sia necessario adibire tali immobili allo svolgimento di un servizio di pubblico interesse ovvero qualora essi siano contigui e funzionalmente connessi ad immobili destinati a tali servizi.

2. Il cambio di destinazione d'uso ai sensi del comma 1 è condizionato alla sostituzione di tali immobili con altri di pari consistenza abitativa, immediatamente disponibili ed assegnabili, in modo da non ridurre l'offerta abitativa complessiva nel territorio di riferimento.

3. Oltre al caso di cui al comma 2, il cambio di destinazione d'uso può essere condizionato altresì alla presentazione alla struttura regionale competente da parte della forma associativa di zona territorialmente competente di un progetto preliminare d'intervento per il recupero o la costruzione di immobili di sostituzione

di pari consistenza abitativa da destinare al servizio abitativo, che indica tempi certi di realizzazione e di utilizzo di tali immobili. Gli oneri economici per il recupero o la nuova costruzione degli immobili sostitutivi deve essere a totale carico dell'ente proprietario.

4. Il nulla osta al cambio di destinazione d'uso ai sensi del presente articolo è rilasciato dal dirigente della struttura regionale competente con apposito decreto.

Capo II Assegnazione e gestione degli alloggi di ERS pubblica

Art.42 Requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERS pubblica

1. Oltre ai requisiti di cui all'articolo 5, comma 1, i soggetti beneficiari degli interventi di cui al presente titolo devono essere in possesso anche dei seguenti:

- a) non essere stati mai oggetto di provvedimenti di annullamento o di revoca di assegnazione di un alloggio di ERS pubblica;
- b) non occupare un immobile di ERS pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni vigenti.

2. I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

3. Gli stessi requisiti devono permanere successivamente nel corso del rapporto locativo, fatto salvo quanto previsto per il limite massimo dell'indicatore della situazione economica equivalente del nucleo familiare (ISEE) fissato per la permanenza, dal regolamento regionale di cui all'articolo 39.

Art.43 Assegnazione degli alloggi di ERS pubblica

1. L'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica avviene sulla base della graduatoria di ciascuna forma associativa di zona, disciplinata dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65, emanato nel rispetto dei principi di cui al presente articolo.

2. Alla formazione, approvazione e gestione della graduatoria di zona è preposta una commissione, composta da dirigenti o funzionari dei comuni appartenenti alla forma associativa di zona. E' facoltà di ciascuna forma associativa di zona integrare la commissione con ulteriori membri.

3. La graduatoria di zona è aggiornata con cadenza almeno annuale ed in essa sono inserite le domande presentate per la prima volta ed, altresì, le istanze volte ad aggiornare i dati per l'adeguamento dei punteggi posseduti. L'aggiornamento della graduatoria avviene automaticamente alla scadenza del termine fissato da ciascuna forma associativa di zona nel regolamento di gestione, senza necessità che sia pubblicato un avviso pubblico, nel rispetto delle norme sulla trasparenza, semplificazione ed informazione al cittadino. Sino al giorno della pubblicazione della graduatoria aggiornata, gli alloggi sono assegnati sulla base delle graduatorie già formate.

4. Ai fini dell'aggiornamento delle graduatorie di assegnazione, ciascuna forma associativa di area vasta può stabilire nel proprio regolamento di gestione di cui all'articolo 65 misure di salvaguardia per i soggetti che abbiano maturato un maggiore periodo di permanenza nella stessa, ovvero per particolari categorie sociali, il cui numero complessivo non può in ogni caso superare il numero degli alloggi assegnabili nel periodo di riferimento.

5. L'assegnazione dell'alloggio avviene secondo la priorità acquisita in base al punteggio assegnato nella graduatoria ed altresì in base alla tipologia di alloggi disponibili.

Art.44

Verifiche periodiche dei requisiti

1. La forma associativa di area vasta, almeno con cadenza biennale, provvede ad accertare la sussistenza dei requisiti per la permanenza nell'alloggio. A tal fine, la forma associativa di area vasta accede alla documentazione in possesso delle competenti amministrazioni e, ove necessario, provvede anche a richiedere agli assegnatari la necessaria documentazione.

2. La forma associativa di area vasta comunica i risultati dell'accertamento tempestivamente all'assegnatario. Entro i successivi trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, gli assegnatari possono presentare osservazioni. In caso di mancato accoglimento delle osservazioni, la forma associativa di area vasta provvede alla variazione del canone con decorrenza dal primo gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.

3. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che subisca nell'anno in corso una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione di canone. La forma associativa di area vasta provvede alla riduzione del canone a partire dal secondo mese successivo a quello della richiesta.

4. La Giunta regionale può emanare indirizzi e direttive finalizzate ad assicurare omogeneità per le verifiche e ed i controlli di competenza delle forme associative di area vasta ed altresì a promuovere protocolli d'intesa per la collaborazione tra le amministrazioni pubbliche competenti a svolgere tali verifiche ed i controlli.

Capo III

Determinazione del canone di locazione

Art.45

Individuazione delle fasce di situazione economica equivalente

1. Il canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica è definito in relazione a:
 - a) la situazione economica e la composizione del nucleo familiare, da valutare tramite l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizioni di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della L.27 dicembre 1997, n. 449);
 - b) le caratteristiche dell'unità abitativa, da valutare tramite il costo base e i correttivi di cui all'articolo 46, commi 1 e 2.
2. L'ammontare complessivo dei canoni di locazione copre in ogni caso i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio.
3. Con riferimento alla situazione economica e alla composizione del nucleo familiare, la determinazione del canone di locazione applicabile avviene secondo le seguenti fasce:
 - a) fascia della massima protezione sociale, costituita dai nuclei familiari con un reddito imponibile complessivo minore o uguale all'importo di una pensione minima INPS e comunque in condizioni economiche e sociali particolarmente svantaggiate, in relazione alle quali il canone di locazione è determinato in una misura fissa non superiore al costo medio di gestione degli alloggi di ERS pubblica;

- b) fascia della protezione, costituita dai nuclei familiari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, in relazione alle quali il canone di locazione è graduabile tra un minimo dato dal costo medio di gestione degli alloggi di ERS pubblica e un massimo pari al 10 per cento dell'indicatore della situazione economica (ISE) di cui al d.lgs.109/1998;
- c) fascia dell'accesso, costituita dai nuclei familiari in condizioni economiche e sociali disagiate, in relazione alle quali il canone di locazione è graduabile tra un minimo dell'11 ed un massimo del 15 per cento dell'ISE;
- d) fascia della permanenza, costituita dai nuclei familiari le cui condizioni economiche non consentono l'accesso al mercato privato delle locazioni. Per i nuclei familiari in tali condizioni economiche il canone è graduabile tra un minimo del 16 e un massimo del 25 per cento dell'ISE.

4. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4, del d.lgs.109/1998, il trattamento di fine rapporto (TFR) e le indennità equipollenti sono computate ai soli fini della determinazione dell'indicatore della situazione economica patrimoniale del nucleo familiare.

5. I valori dell'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) identificativi delle fasce di cui al comma 3 sono stabiliti dal regolamento regionale di cui all'articolo 39. Per i nuclei composti da un solo soggetto e comunque per particolari situazioni familiari, l'indicatore di situazione economica equivalente può essere ridotto fino ad un massimo del 20 per cento.

6. Per i nuclei familiari il cui indicatore di ISEE abbia superato per due anni consecutivi il limite massimo fissato per la fascia della permanenza nell'alloggio, il canone di locazione è determinato in misura pari al doppio del costo base dell'alloggio, determinato ai sensi dell'articolo 46, commi 1 e 2. Tale canone può essere ulteriormente maggiorato secondo quanto stabilito da ciascuna forma associativa di area vasta nel regolamento di gestione cui all'articolo 65.

Art.46
Costo base degli alloggi
di ERS pubblica e relativi coefficienti
di correzione

1. Il costo base degli alloggi di ERS pubblica è convenzionalmente fissato in euro 3,5 a metro quadrato, per una superficie complessiva determinata secondo quanto previsto dall'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n.392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

2. Il costo base di cui al comma 1 è corretto in considerazione delle seguenti caratteristiche dell'alloggio medesimo:

- a) dotazione dei servizi ed impianti;
- b) classe demografica del comune e ubicazione;
- c) livello di piano;
- d) stato conservativo dell'immobile.

3. I coefficienti di correzione del costo base applicabili per ciascuna delle caratteristiche dell'alloggio di cui al comma 2 sono determinati dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

4. Il canone di locazione, definito nel rispetto dell'articolo 45, comma 1, è dato da:

- a) una quota non superiore al 60 per cento del costo determinato ai sensi dei commi 1 e 2, per la fascia della protezione di cui all'articolo 45, comma 3, lettera b), fino al limite massimo dell'ISE ivi fissato;
- b) una quota non superiore all'80 per cento del costo determinato ai sensi dei commi 1 e 2, per la fascia dell'accesso di cui all'articolo 45, comma 3, lettera c), fino al limite massimo dell'ISE ivi fissato;
- c) il costo determinato ai sensi dei commi 1 e 2, maggiorabile fino al 20 per cento, per la fascia della permanenza di cui all'articolo 45, comma 3, lettera d), fino al limite massimo dell'ISE ivi fissato.

Art. 47

Determinazione, aggiornamento e sospensione del canone degli alloggi di ERS pubblica

1. In applicazione degli articoli 45 e 46, ciascuna forma associativa di area vasta determina l'ammontare del canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica secondo criteri omogenei di sostenibilità economica e sociale e di progressività definiti dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

2. Il canone di locazione è aggiornato ogni anno nella misura del 75 per cento della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento è applicato dalla forma associativa di area vasta con decorrenza fissa, in modo automatico e senza necessità di preventivo avviso.

3. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 52, ove il comune segnali l'avvenuta attivazione di interventi di assistenza a favore dei nuclei familiari compresi nelle fasce di cui all'articolo 45, comma 3, lettere a) e b), l'obbligo dell'assegnatario di corresponsione del canone e delle spese di cui all'articolo 49, commi 1 e 2, possono essere sospesi. Il canone e le spese sono in tal caso a carico del comune che corrisponde dette spese per un periodo comunque non superiore a quello dell'intervento di assistenza. Per la corresponsione del canone e delle spese il comune può avvalersi delle risorse del fondo di solidarietà di cui all'articolo 55, fino ad un massimo del cinquanta per cento.

Art.48

Canone di locazione per immobili di ERS pubblica destinati ad usi diversi da quello abitativo

1. Il canone per la locazione di autorimesse e posti auto che non costituiscono pertinenze ai sensi dell'articolo 817 del codice civile di unità abitative di ERS pubblica e, comunque, il canone di locazione degli immobili di ERS pubblica destinati ad uso diverso da quello abitativo è determinato con riferimento ai prezzi di mercato.
2. Hanno diritto di precedenza all'assegnazione in locazione degli immobili di ERS pubblica destinati ad usi diversi da quelli di civile abitazione, enti non commerciali o associazioni di utilità sociale senza fini di lucro che intendano ivi svolgere attività strettamente finalizzate alla qualificazione della funzione residenziale. Qualora gli immobili di cui al presente articolo siano assegnati a tali enti o associazioni il canone di locazione può essere ridotto secondo i criteri o nella misura definiti dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.
3. In nessun caso possono essere locati immobili di ERS pubblica destinati o comunque idonei allo svolgimento di attività condominiali finalizzate al reciproco aiuto ed alla socializzazione degli assegnatari.

Art.49

Servizi a rimborso

1. Gli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica rimborsano integralmente le spese sostenute per i servizi accessori ad essi prestati dalla forma associativa di area vasta, secondo criteri di ripartizione correlati alla dimensione degli alloggi loro assegnati, nella misura fissata dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.
2. Oltre alle spese di cui al comma 1, gli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica rimborsano altresì le spese di manutenzione ordinaria, ripartite per le quote loro

spettanti in relazione a ciascun singolo alloggio e alle parti comuni a loro carico, secondo quanto stabilito dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

3. I rimborsi relativi alle spese di cui ai commi 1 e 2 sono riscossi dalla forma associativa di area vasta unitamente al canone di locazione.

4. La forma associativa di area vasta trasmette una volta all'anno agli assegnatari il rendiconto delle spese sostenute dando puntualmente conto della tipologia e della qualità dei servizi prestati, secondo le modalità definite nel regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

Capo IV Contratto di locazione degli alloggi di ERS pubblica

Art.50 Contratto di locazione

1. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, mediante apposita deliberazione e nel rispetto del contratto tipo approvato dalla Regione per gli immobili di ERS pubblica, ciascuna forma associativa di area vasta approva uno schema di contratto di locazione sia per gli alloggi di ERS pubblica che per gli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo di ERS pubblica.

2. I contratti disciplinano gli obblighi delle parti e riportano la composizione del nucleo familiare assegnatario.

3. Tutti i componenti del nucleo familiare assegnatario dell'alloggio sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.

4. Salvo quanto previsto dal comma 5 e salvo quanto previsto dall'articolo 63, il contratto di locazione ha durata di quattro anni ed alla sua scadenza è prorogato tacitamente per ulteriori quattro anni. La proroga tacita è reiterata allo scadere di ogni quadriennio a condizione che permangano i requisiti di cui all'articolo 42.

5. La proroga tacita del contratto non si applica agli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica di cui all'articolo 45, comma 6.

Art.51 Morosità

1. Qualora la forma associativa di area vasta riscontri una situazione di morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione ovvero nel rimborso delle spese per i servizi e la manutenzione ordinaria a carico dell'assegnatario di cui all'articolo 49, ovvero delle quote relative ai servizi accessori dovute all'autogestione ai sensi dell'articolo 60, comma 5, dà luogo all'avvio del procedimento per la revoca dell'assegnazione ai sensi dell'articolo 64.

2. Entro un anno dalla data della prima messa in mora, per una sola volta, la morosità può essere sanata attraverso un piano di recupero, concordato tra la forma associativa di area vasta e l'assegnatario, che preveda il pagamento delle somme dovute maggiorate degli interessi legali, con le modalità e nei termini fissate dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

Art.52

Morosità incolpevole

1. A seguito della mancata corresponsione di una mensilità dovuta a gravi o imprevedibili eventi, la forma associativa di area vasta provvede a darne comunicazione scritta al comune competente che, dopo aver valutato la situazione personale o familiare documentata dall'assegnatario, può disporre l'attivazione di interventi di sostegno economico e sociale al nucleo familiare.

2. Per il periodo di durata degli interventi disposti dal comune ai sensi del comma 1, l'ammontare del canone e delle spese sono fissate nella misura dovuta dagli assegnatari compresi nella fascia della massima protezione di cui all'articolo 45, comma 3, lettera a). Al pagamento di tale canone e delle spese provvede direttamente il comune competente che, fino ad un massimo del cinquanta per cento, può avvalersi delle risorse del fondo di solidarietà di cui all'articolo 55.

3. Nel caso di mancata corresponsione del canone per i motivi di cui al comma 1, all'assegnatario non è attribuibile lo stato di moroso.

Art.53

Variatione del nucleo familiare, ospitalità temporanea e coabitazione

1. L'assegnatario è tenuto a dare comunicazione alla forma associativa di area vasta di ogni variazione del nucleo familiare, con le modalità e nei termini stabiliti dal

regolamento di gestione di cui all'articolo 65. La forma associativa di area vasta verifica che la variazione non sia volta al conseguimento di indebiti benefici.

2. Nel caso di ospitalità temporanea di terze persone, l'assegnatario è altresì tenuto a darne comunicazione alla forma associativa di area vasta con le modalità e nei termini stabiliti dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

3. L'ospitalità superiore a novanta giorni è ammessa solo se:

- a) la presenza degli ospiti non costituisca fattore di sovraffollamento dell'alloggio;
- b) l'assegnatario corrisponda alla forma associativa di area vasta un'indennità mensile nella misura determinata dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65;
- c) l'ospitalità sia previamente autorizzata dalla forma associativa di area vasta.

4. La coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, anche con l'acquisizione della residenza anagrafica, è ammessa, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario alla forma associativa di area vasta.

5. L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare dell'ospite o del coabitante e non determinano alcun effetto amministrativo ai fini del subentro nell'assegnazione, del cambio dell'alloggio ovvero della determinazione della situazione economica del nucleo familiare stesso.

Capo V

Destinazione del canone di locazione e fondo di solidarietà

Art.54

Destinazione dei canoni di locazione

1. I canoni di locazione degli alloggi nonché degli immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo di ERS pubblica, determinati ai sensi degli articoli 47 e 48, al netto degli oneri di legge e dell'ammortamento dei mutui contratti dalle ATER sciolte ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 3 novembre 1998, n.77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) abrogata dall'articolo 80 della presente legge, sono destinati:

- a) per una quota non inferiore al cinquanta per cento del totale, a mantenere in efficienza e in sicurezza gli immobili, nonché a riqualificare ed incrementare il servizio abitativo pubblico;

b) a compensare le spese di funzionamento nonché le attività gestionali della forma associativa di area vasta;

c) ad alimentare il fondo di solidarietà di cui all'articolo 55;

d) a contribuire a sostenere i costi di esercizio delle funzioni proprie delle forme associative di zona.

2. I criteri e i parametri per la determinazione delle quote di utilizzazione dei canoni di locazione di cui al comma 1, lettere b), c) e d) sono stabiliti dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

Art.55

Fondo di solidarietà di ERS pubblica

1. Presso ciascuna forma associativa di area vasta è istituito un fondo di solidarietà di ERS pubblica.

2. La forma associativa di area vasta determina la quota dei canoni di locazione di ERS pubblica da destinare al fondo di solidarietà in misura comunque non superiore al 10 per cento degli stessi canoni.

3. Il fondo di cui al comma 1 è destinato a:

a) integrare il pagamento del canone di locazione in alloggio privato a favore di coloro che, pur essendo collocati nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di ERS pubblica, non hanno potuto accedere all'alloggio per indisponibilità di alloggi;

b) integrare il pagamento del canone di locazione e delle quote dei servizi accessori per i casi di morosità incolpevole di cui all'articolo 52;

c) promuovere e sostenere forme condominiali innovative.

4. L'accesso ai benefici di cui al comma 5, lettera a) non modifica la posizione dei beneficiari nelle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica.

5. Con il regolamento di gestione di cui all'articolo 65, ciascuna forma associativa di area vasta stabilisce la quota dei canoni di locazione destinata al fondo di solidarietà ai sensi del comma 2, nonché i criteri e le modalità di utilizzazione delle relative risorse per le finalità di cui al comma 3.

Capo VI

Norme per la mobilità negli alloggi di ERS pubblica

Art.56

Mobilità abitativa su richiesta dell'assegnatario

1. Ciascun assegnatario può chiedere l'assegnazione di un nuovo e diverso alloggio qualora ricorra uno dei seguenti casi:

- a) variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare;
- b) esigenze di avvicinamento al posto di lavoro;
- c) gravi e comprovate esigenze familiari, di salute o personali, con particolare riguardo alla presenza di soggetti diversamente abili nel nucleo familiare.

2. Con cadenza almeno biennale, ciascuna forma associativa di zona pubblica un bando per promuovere la mobilità dei nuclei familiari assegnatari di alloggi di ERS pubblica, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

3. Alla formazione, approvazione e gestione della graduatoria della mobilità di zona è preposta la commissione di cui all'articolo 43, comma 2 che la gestisce in raccordo con la graduatoria di assegnazione, secondo quanto previsto dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

4. Salvo che per particolari situazioni personali e familiari individuate dal regolamento di gestione, non sono ammesse in graduatoria le domande di mobilità presentate dagli assegnatari di cui all'articolo 45, comma 6.

Art.57

Mobilità d'ufficio per sottoutilizzazione o sovraffollamento dell'alloggio

1. La mobilità può essere disposta d'ufficio dalla forma associativa di area vasta qualora essa ritenga che sia necessario correggere condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento dell'alloggio.

2. Nel caso di cui al comma 1, forma associativa di area vasta presenta alla forma associativa di zona territorialmente competente una proposta di sostituzione dell'alloggio e la sistemazione del nucleo familiare presso altro alloggio, avente caratteristiche adeguate alla tipologia di nucleo familiare e, qualora possibile, ubicato nelle vicinanze dell'alloggio già assegnato.

3. La proposta è valutata ed approvata dalla commissione di cui all'articolo 43, comma 2, che dispone il cambio di assegnazione dell'alloggio.

4. Tutti gli oneri economici per il trasloco e la sistemazione nell'alloggio sostitutivo sono a carico della forma associativa di area vasta.

5. Fatti salvi i casi di revoca dell'assegnazione di cui all'articolo 63, nel caso in cui il soggetto assegnatario rifiuti di trasferirsi nell'alloggio assegnato ai sensi del comma 3, dal momento dell'approvazione del provvedimento di cambio dell'assegnazione il canone di locazione applicato è calcolato tenuto conto delle maggiorazioni previste dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

Art.58

Mobilità d'ufficio per esigenze di ristrutturazione

1. Può essere disposta la mobilità d'ufficio per esigenze di manutenzione straordinaria, ristrutturazione dell'alloggio o dell'edificio ovvero per eseguire interventi per i quali sia necessario liberare l'alloggio assegnato.

2. Nel caso di cui al comma 1, la forma associativa di area vasta presenta alla forma associativa di zona un piano operativo della mobilità che indica:

- a) le caratteristiche dell'intervento da realizzare;
- b) i tempi di ultimazione dei lavori e di rientro degli assegnatari negli alloggi;
- c) la sistemazione temporanea degli assegnatari presso altri alloggi.

3. Nella formulazione del piano, la forma associativa di area vasta comunque garantisce il rientro del nucleo familiare presso l'alloggio già assegnato, ovvero nel medesimo edificio.

4. La forma associativa di zona approva il piano operativo e la forma associativa di area vasta provvede alla sua attuazione.

5. I provvedimenti di mobilità resi necessari dal piano operativo di cui al presente articolo sono esecutori.

6. Tutti gli oneri economici per la ristrutturazione, il trasloco e la sistemazione nell'alloggio originario sono a carico della forma associativa di area vasta.

Capo VII

Riserve di alloggi per emergenza abitativa

Art.59
Riserve di alloggi per emergenza abitativa

1. Le assegnazioni di alloggi di ERS pubblica possono essere effettuate in deroga ai criteri di cui all'articolo 43 per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, quali:

- a) sfratti esecutivi non prorogabili inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica;
- b) sgombero di unità abitative di proprietà pubblica o per pubbliche finalità;
- c) pubbliche calamità;
- d) profughi.
- e) richiesta di alloggio adeguato per il ricongiungimento del nucleo familiare;
- f) trasferimento, esclusivamente per motivi di servizio e disposto d'autorità, di appartenenti alle forze dell'ordine o alle forze armate.

2. Le assegnazioni ai sensi del comma 1 possono essere effettuate esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'accesso e la permanenza negli alloggi di ERS pubblica e non possono comunque essere superiori al 20 per cento degli alloggi di ERS pubblica assegnabili.

3. Con riferimento a situazioni eccezionali ed urgenti, debitamente accertati dal comune territorialmente competente il regolamento di gestione di cui all'articolo 65 può prevedere la possibilità di sistemare provvisoriamente in alloggi di ERS pubblica anche soggetti che non siano in possesso dei previsti requisiti.

4. La sistemazione provvisoria di cui al comma 3 non può avere una durata superiore ai due anni ed è rinnovabile una sola volta.

Capo VIII
Disciplina delle autogestioni
e dei condomini

Art.60
Autogestione dei servizi,
degli spazi comuni e delle manutenzioni

1. La forma associativa di area vasta favorisce e promuove l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni

dei fabbricati, fornendo le risorse finanziarie spettanti in base a quanto previsto dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65 ed assicurando le condizioni per il buon funzionamento dell'autogestione stessa.

2. L'autogestione è autorizzata dalla forma associativa di area vasta territorialmente competente che, in caso di gravi motivi, provvede anche alla sospensione o alla cessazione della stessa.

3. A seguito del rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 2, gli utenti dell'autogestione si costituiscono in assemblea ed eleggono il loro presidente.

4. La forma associativa di area vasta presta assistenza contabile, amministrativa, tecnica e legale alle autogestioni, in particolare nella fase della loro costituzione e convoca l'assemblea delle autogestioni qualora non vi provveda direttamente il presidente di cui al comma 3.

5. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari rimborsano alla forma associativa di area vasta tutte le spese dirette ed indirette sostenute per i servizi ad essi erogati.

6. Con il regolamento di gestione di cui all'articolo 65, ciascuna forma associativa di area vasta disciplina le autogestioni nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Art.61

Alloggi in amministrazione condominiale

1. Per gli immobili in tutto o in parte ceduti in proprietà, fino alla costituzione del condominio, la forma associativa di area vasta svolge tutte le funzioni di amministrazione ordinaria. Fino a tale momento, gli assegnatari in proprietà o con patto di futura vendita o con contratto preliminare hanno l'obbligo di corrispondere alla forma associativa di area vasta le quote per le spese di amministrazione e di manutenzione. Sono a carico degli acquirenti le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

Capo IX

Annullamento e revoca dell'assegnazione

Art.62

Annullamento dell'assegnazione

1. In relazione al territorio di propria competenza, la forma associativa di area vasta dispone l'annullamento dell'assegnazione qualora tale assegnazione sia:

a) avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

b) ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

2. Il provvedimento di annullamento comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

3. Dalla data di notifica dell'atto di annullamento dell'assegnazione fino alla riconsegna dell'alloggio è dovuto dall'assegnatario alla forma associativa di area vasta una indennità di occupazione pari al canone di locazione determinato ai sensi dell'articolo 45, comma 5.

Art.63

Revoca dell'assegnazione

1. La forma associativa di area vasta dichiara la revoca dell'assegnazione nei seguenti casi:

- a) l'alloggio sia stato abbandonato, senza giustificati motivi comunicati alla forma associativa di area vasta, per un periodo superiore a tre mesi, decorrenti dal primo accertamento dell'abbandono;
- b) l'alloggio o le sue pertinenze siano stati sublocati in tutto o in parte ovvero ne sia stata mutata la destinazione d'uso;
- c) il conduttore sia contravvenuto alle disposizioni d'uso previste dalla presente legge, dai suoi regolamenti di attuazione, nonché dal contratto di locazione;
- d) l'alloggio o le pertinenze di esso siano stati adibiti allo svolgimento di attività illecite;
- e) l'alloggio, o le sue pertinenze, ovvero le parti comuni siano state gravemente danneggiati, per dolo o colpa grave, fermo restando l'obbligo del risarcimento di tutti i danni, il rimborso delle spese per il ripristino e le eventuali sanzioni;
- f) l'assegnatario non corrisponda il canone per due mesi consecutivi e non ricorra nessuno dei casi di morosità incolpevole di cui all'articolo 52;
- g) sia riscontrato il venir meno dei requisiti di cui all'articolo 42, previsti per l'assegnazione;

- h) senza un giustificato motivo l'assegnatario non si trasferisca nell'alloggio entro trenta giorni dalla stipulazione del contratto;
- i) senza giustificato motivo, l'assegnatario ometta di fornire nei termini stabiliti le informazioni e la documentazione necessari per la verifica dei requisiti di cui all'articolo 42;
- j) vengano meno i requisiti per la permanenza nell'alloggio.

2. Il provvedimento di revoca comporta la risoluzione di diritto del contratto. Il provvedimento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario o di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

3. Dalla data di notifica dell'atto di revoca dell'assegnazione fino alla riconsegna dell'alloggio è dovuto dall'assegnatario alla forma associativa di area vasta una indennità di occupazione pari al canone di locazione determinato ai sensi dell'articolo 45, comma 5.

Art.64

Procedimento per l'annullamento e la revoca dell'alloggio assegnato in locazione

1. Entro quarantacinque giorni dall'accertamento di uno dei casi di cui agli articoli 62 e 63, la forma associativa di area vasta comunica agli interessati l'avvio del procedimento di annullamento o revoca dell'assegnazione dell'alloggio, fissando il termine perentorio di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti. I termini suddetti sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.

2. Entro trenta giorni successivi alla scadenza dal termine per la presentazione delle osservazioni e dei documenti da parte degli interessati, la forma associativa di area vasta dispone l'annullamento o la revoca dell'assegnazione ovvero dichiara che non sussistono motivi di procedere a tale annullamento o revoca.

3. Qualora nel nucleo familiare siano presenti soggetti ultrasessantacinquenni o soggetti diversamente abili, l'emanazione del provvedimento di annullamento o di revoca può essere sospeso per un periodo massimo di un anno.

Titolo VIII Regolamenti di gestione delle forme associative di area vasta

Capo I
Regolamenti di
gestione delle forme associative di area vasta

Art.65
Regolamenti di gestione
delle forme associative di area vasta

1. Entro centottanta giorni dalla loro costituzione, ciascuna forma associativa di area vasta approva uno o più regolamenti di gestione che disciplinano, tra l'altro:

- a) i contenuti e le modalità procedurali, gli obblighi e le garanzie dei comuni afferenti alle forme associative di zona, per la formazione e l'aggiornamento delle graduatorie di assegnazione degli alloggi e le forme di pubblicità di tali graduatorie;
- b) la determinazione dei punteggi per la formazione delle graduatorie di assegnazione, i criteri per l'aggiornamento della stessa e l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 43, comma 4;
- c) le modalità di la formazione, l'approvazione e la gestione delle graduatorie di zona di cui all'articolo 43, comma 1, anche in raccordo con la graduatoria della mobilità di zona di cui all'articolo 56, comma 3;
- d) la mobilità abitativa su richiesta dell'assegnatario, ai sensi dell'articolo 56;
- e) le modalità di determinazione del costo degli alloggi ai sensi dell'articolo 46, commi 2 e 3;
- f) criteri omogenei di sostenibilità economica e sociale e di progressività per la determinazione del canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica;
- g) le ulteriori maggiorazioni del canone di locazione da applicare ai nuclei familiari che abbiano superato per due anni consecutivi il limite massimo fissato per la fascia della permanenza nell'alloggio;
- h) i criteri e la misura della riduzione del canone di locazione degli immobili di ERS pubblica destinati ad usi diversi da quello abitativo ai sensi dell'articolo 48;
- i) l'entità della riduzione da applicare al prezzo di cessione degli alloggi e delle pertinenze collocati in condominio misto.
- l) l'individuazione dei criteri per la ripartizione delle spese sostenute per i servizi accessori e per la manutenzione ordinaria, nonché le modalità di rendicontazione delle stesse, ai sensi dell'articolo 49;
- m) le modalità ed i termini per il recupero delle somme dovute ai sensi dell'articolo 51, comma 2;
- n) le modalità e i termini per la comunicazione alla forme associative di area vasta dei casi di variazione del nucleo familiare, ospitalità temporanea di terze persone, ai sensi dell'articolo 53, commi 1 e 2, nonché i criteri e i parametri per la

determinazione dell'indennità mensile da corrispondere, ai sensi del comma 3, lettera b) dello stesso articolo;

o) la determinazione dei criteri per l'utilizzazione delle quote dei canoni di locazione ai sensi dell'articolo 54, comma 2, lettere b), c) e d);

p) la determinazione della quota dei canoni destinata al fondo di solidarietà di cui all'articolo 55, comma 5 e le modalità di utilizzazione del medesimo;

q) la determinazione delle maggiorazioni applicabili in caso di rifiuto di rilascio dell'immobile disposto per la mobilità d'ufficio, ai sensi dell'articolo 57, comma 5;

r) la riserva di alloggi per emergenza abitativa di cui all'articolo 59;

s) la disciplina dell'alienazione degli immobili di ERS pubblica secondo quanto previsto al titolo IX;

t) la determinazione dei criteri per la variazione di destinazione degli alloggi di ERS pubblica ai sensi dell'articolo 70, comma 2;

u) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande per partecipare al bando di assegnazione in locazione degli alloggi;

v) la composizione, i compiti e il funzionamento delle commissioni di zona;

w) i criteri di riferimento per l'individuazione dell'alloggio da assegnare, con particolare riguardo alla dimensione del nucleo familiare dell'assegnatario e ad eventuali particolari esigenze dei singoli componenti;

x) le modalità di consegna, di rinuncia e restituzione degli alloggi;

z) le disposizioni d'uso degli alloggi assegnati in locazione;

aa) i criteri e le modalità per la predisposizione del piano di mobilità degli assegnatari negli alloggi;

bb) le autogestioni di cui all'articolo 60;

cc) le modalità di informazione e partecipazione dell'utenza.

2. Ai fini della migliore collaborazione istituzionale ed al fine di favorire l'uniformità sul territorio regionale, fermo restando quanto previsto all'articolo 39 comma 4, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale approva uno schema del regolamento di cui al comma 1.

3. Dell'approvazione dei regolamenti di gestione è dato avviso sul BURT.

4. I regolamenti sono resi accessibili anche in via telematica. L'avviso di cui al comma 3 contiene l'indicazione del sito informatico su cui il regolamento è consultabile.

Titolo IX
Alienazione degli immobili di ERS
pubblica

Capo I
Alienazione degli immobili di ERS pubblica

Art.66
Condizioni di alienabilità degli immobili di ERS pubblica
e destinazione dei relativi proventi

1. L'alienazione degli immobili di ERS pubblica, ad uso abitativo o non abitativo, è consentita esclusivamente per esigenze di sviluppo del servizio pubblico e di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, e solo in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di alloggi collocati in un condominio misto nel quale la quota di proprietà pubblica sia minoritaria, fermo restando quanto previsto all'articolo 68, comma 3;
- b) che si tratti di alloggi non assegnabili perché in stato di grave degrado o compresi in edifici di particolare caratterizzazione storica, tipologica o strutturale per i quali l'adeguamento agli standard essenziali di abitabilità comporterebbero interventi edilizi e soluzioni tecnologiche economicamente incompatibili con il principio della sostenibilità del servizio di ERS pubblica;
- c) che si tratti di alloggi non assegnabili perché ubicati in aree che comportano difficoltà ed alti costi di accesso ai servizi urbani essenziali;
- d) che si tratti di aree e manufatti edilizi ad uso non abitativo non idonei allo svolgimento di attività finalizzate alla reciproca assistenza e socializzazione degli assegnatari;

2. I proventi derivanti dalle alienazioni di cui al comma 1 sono destinati esclusivamente alla realizzazione di programmi edilizi finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa e alla riqualificazione del patrimonio di ERS pubblica.

3. Non possono essere alienati gli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137).

Art. 67
Procedimento per

l'alienazione degli immobili di ERS pubblica

1. Il comune che intende procedere all'alienazione presenta una proposta motivata alla forma associativa di zona territorialmente competente, che provvede ad istruire tale proposta e ad approvarla indicando le priorità per il reimpiego dei relativi proventi. Trasmette la proposta approvata alla forma associativa di area vasta territorialmente competente che procede alla redazione della proposta di reinvestimento.
2. La proposta di alienazione, obbligatoriamente accompagnata dalla proposta di reinvestimento dei relativi proventi, è trasmessa dalla forma associativa di area vasta alla Regione affinché la stessa possa tenerne conto nel programma regionale e nei relativi provvedimenti di attuazione.
3. Tutti gli adempimenti connessi alle procedure di alienazione degli immobili di ERS pubblica sono svolti dalla forma associativa di area vasta secondo la disciplina stabilita dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

Art. 68 Alienazione degli alloggi di ERS pubblica

1. Gli alloggi e le relative pertinenze di cui al all'articolo 66, comma 1, lettera a) possono essere acquistati da assegnatari o loro familiari conviventi che conducano un alloggio di ERS pubblica da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
2. Gli assegnatari che occupano l'alloggio posto in vendita e siano in possesso dei requisiti di cui comma 1 hanno diritto di prelazione.
3. Qualora gli assegnatari di cui al comma 2 o loro familiari non intendano acquistare l'alloggio e nel nucleo familiare di tali assegnatari siano presenti soggetti ultrasessantacinquenni o soggetti diversamente abili, l'alloggio non può essere alienato a terzi.
4. Gli alloggi acquistati dagli assegnatari relativamente ai quali sia stato corrisposto integralmente il prezzo di acquisto possono essere alienati o locati nei primi cinque anni decorrenti dalla data di registrazione del contratto di acquisto solo in presenza

di gravi, sopravvenuti e documentati motivi, previa autorizzazione della competente forma associativa di area vasta.

Art. 69

Prezzo e modalità di alienazione degli alloggi di ERS pubblica

1. Il prezzo di cessione degli alloggi e delle pertinenze di cui all'articolo 68, comma 1, è dato dal valore di mercato determinato da apposita perizia di stima. Tale valore è riducibile fino ad un massimo del quaranta per cento, secondo i criteri ed alle condizioni stabilite dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65. La riduzione non si applica agli assegnatari di cui all'articolo 45, comma 6.
2. L'alienazione degli alloggi e delle relative pertinenze di cui all'articolo 66, comma 1, lettere b) e c) avviene attraverso asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio libero determinato da un'apposita perizia tecnica.

Art.70

Misure alternative all'alienazione degli alloggi di ERS pubblica

1. Gli alloggi aventi le caratteristiche di cui all'articolo 66, comma 1, lettere a), e c), in relazione alla dimensione e alle caratteristiche dei fabbisogni abitativi rilevati, possono essere destinati alla locazione a canone sostenibile. Tali alloggi fanno comunque parte del patrimonio di ERS pubblica e l'utilizzo dei relativi canoni, è soggetto alla medesima disciplina.
2. Su richiesta della forma associativa di zona territorialmente competente, la forma associativa di area vasta predispone la proposta di variazione di destinazione degli alloggi, secondo quanto stabilito dal regolamento di gestione di cui all'articolo 65 e la trasmette alla Regione per la relativa approvazione.
3. L'approvazione della variazione di cui al comma 2 è disposta dal dirigente della struttura regionale competente con apposito decreto.

Art.71

Alienazione di immobili ad uso non abitativo

1. Gli immobili ad uso non abitativo di cui all'articolo 66, comma 1, lettera d) possono essere ceduti al valore di mercato determinato da un'apposita perizia

tecnica. Sono titolari del diritto di prelazione all'acquisto di detti immobili i soggetti assegnatari.

2. Qualora il diritto di prelazione non sia esercitato, l'alienazione avviene attraverso asta pubblica.

Titolo X Disposizioni finali e transitorie

Capo I Norma finanziaria

Art. 72 Norma finanziaria.

1. Il fondo di cui all'articolo 30 è costituito con una dotazione iniziale di Euro 366.373.137,69 a valere sulle risorse dell'UPB n. 331 "Sostegno alla costruzione, acquisto, ristrutturazione edilizia - spese di investimento" del bilancio di previsione 2009 e successivamente alimentato con le risorse definite dall'articolo 30 comma 2.

Capo II Disposizioni transitorie e entrata in vigore

Art.73 Norma transitoria per l'alienazione degli immobili di ERS pubblica

1. L'alienazione degli immobili di ERS pubblica inseriti nei piani di vendita approvati dalla Regione ai sensi della legge regionale 30 aprile 1990, n.57 (Programma regionale per la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed il reimpiego delle relative risorse), ovvero nei piani di vendita approvati dal Consiglio regionale con la deliberazione 8 marzo 1994, n. 91 (Legge n. 560/93 – Approvazione proposte piani di vendita alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 28 dicembre 1994, n.616 (Legge n. 560/93 – Approvazione integrazione proposta piani di vendita alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 16 gennaio 1996 n. 2 (Legge n. 560/93 – Approvazione seconda integrazione proposte di cessione alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 17 dicembre 1997 n. 399 (Legge n. 560/93 – Approvazione terza integrazione proposte di cessione alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 9 febbraio 1999 n. 35 (Legge n. 560/93 – Approvazione quarta integrazione proposte di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica);

deliberazione 26 luglio 1999 n. 231 (Legge n. 560/93 – Approvazione quinta integrazione proposte di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 21 febbraio 2000 n. 76 (Legge n. 560/93 – Approvazione sesta integrazione proposte di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 19 giugno 2002 n. 99 (Legge n. 560/93 – Approvazione settima integrazione del programma di cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 17 settembre 2003 n. 151 (Legge 24 dicembre 1993, n. 560 – Approvazione ottava integrazione del programma di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica); deliberazione 20 luglio 2004 n. 87 (Legge 24 dicembre 1993, n. 560 – Approvazione nona integrazione del programma di cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), avviene alle condizioni dalle stesse deliberazioni stabilite, purché i relativi contratti risultino registrati entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, i piani di vendita di cui al comma 1 perdono ogni efficacia e l'alienazione degli immobili non ancora alienati è consentita esclusivamente nei casi e alle condizioni di cui alla presente legge.

Art.74

Norma transitoria in ordine all'applicazione dei canoni relativi agli immobili di ERS pubblica

1. L'applicazione dei canoni di locazione determinati ai sensi degli articoli 47 e 48 è effettuata dalle forme associative di area vasta entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del regolamento di gestione di cui all'articolo 65.

2. Qualora l'applicazione dei canoni di cui al comma 1 comporti una variazione superiore al 50 per cento rispetto all'importo calcolato ai sensi della l.r. 96/1996, abrogata dall'articolo 80 della presente legge, l'incremento o la riduzione del canone è determinata nella misura del cinquanta per cento per il primo anno e nella misura del settantacinque per cento nel secondo anno.

3. In tutti i casi di variazione in diminuzione del canone di locazione superiore al 50 per cento, l'applicazione della disposizione di cui al comma 2 è subordinata alla preventiva verifica, da parte delle forme associative di area vasta, dei requisiti di cui all'articolo 42.

4. La disposizione di cui al comma 2 non si applica agli assegnatari degli alloggi di ERS pubblica di cui all'articolo 45, comma 6.

Art.75

Norma transitoria
in ordine al fondo di solidarietà di cui all'articolo 55

1. Nel fondo di solidarietà di cui all'articolo 55 confluiscono le risorse del fondo sociale regionale di edilizia residenziale pubblica istituito dall'articolo 29 della l.r.20 dicembre 1996, n.96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) abrogata dall'articolo 80 della presente legge, che non risultino impegnate al momento di entrata in vigore della presente legge.

4. Mediante deliberazione della Giunta regionale le risorse di cui al comma 2 sono quantificate e ripartite tra le forme associative di area vasta in ragione della consistenza del patrimonio immobiliare a ciascuna conferito in gestione.

Art.76

Norma transitoria in ordine
al passaggio delle funzioni alle forme associative di zona

1. Le funzioni attribuite alle forme associative di zona ai sensi dell'articolo 9 sono esercitate dai comuni secondo quanto previsto dalla l.r.77/1998 fino alla data di costituzione di ciascuna forma associativa di zona.

2. Al momento del passaggio delle funzioni dai comuni alle forme associative di zona ai sensi del comma 1, le forme associative di zona subentrano in tutti i rapporti giuridici dei comuni che afferiscono alle funzioni di loro competenza.

Art.77

Norma transitoria in ordine
al passaggio delle funzioni alle forme associative di area vasta

1. Le funzioni attribuite alle forme associative di area vasta ai sensi dell'articolo 13 sono esercitate dai comuni secondo quanto previsto dalla l.r.77/1998 fino alla data di costituzione di ciascuna forma associativa di area vasta.

2. Al momento del passaggio delle funzioni dai comuni alle forme associative di area vasta ai sensi del comma 1, le forme associative di area vasta subentrano in tutti i rapporti giuridici dei comuni che afferiscono alle funzioni di loro competenza.

Art.78

Norma transitoria
per la formazione della prima graduatoria
di zona

1. In fase di prima applicazione della presente legge, la graduatoria di zona è formata mediante l'emanazione di un apposito avviso pubblicato sul BURT in relazione al quale presentano la domanda per l'inserimento nella graduatoria sia soggetti che presentino per la prima volta istanza per l'assegnazione di un alloggio di ERS pubblica, sia soggetti già inseriti in precedenti graduatorie ai sensi della l.r. 96/1996.

2. La graduatoria di cui al comma 1 è ordinata in base al punteggio conseguente alla valutazione delle condizioni soggettive ed oggettive possedute dai richiedenti alla data di presentazione della domanda e dichiarate nella domanda stessa.

Art.79

Norma transitoria per favorire
il passaggio delle funzioni alle forme associative di zona e di area vasta

1. La Giunta regionale attiva tavoli di concertazione volti a promuovere il raggiungimento di intese tra le associazioni regionali rappresentative degli enti locali e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello regionale, finalizzate a favorire la continuità dell'attività amministrativa e operativa nel processo di riorganizzazione relativo al passaggio delle funzioni e del personale alle forme associative di zona e di area vasta.

Capo III
Abrogazioni

Art.80
Abrogazioni

1. Fermo restando quanto previsto al comma 2, la l.r. 96/1996 è abrogata a decorrere dall'entrata in vigore dei titoli VII e IX della presente legge secondo quanto previsto all'articolo 81.

2. Restano in vigore la definizione di nucleo familiare di cui all'articolo 5, commi 2, 3 e 4 della l.r.96/1996 ed i parametri di cui alle lettere c) e d) della Tabella A allegata alla stessa l.r.96/1996 con riferimento ai programmi straordinari approvati ai sensi della legge regionale 11 luglio 1988, n.48 (Finanziamento straordinario dei

programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata) con gli atti di seguito elencati:

a) deliberazione del Consiglio regionale del 26 luglio 1989, n.356 (L.R. 48/1988. Programmi integrativi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata. Approvazione bandi di concorso fac-simile domande e normativa tecnica);

b) deliberazione del Consiglio regionale 27 dicembre 1991, n.387 (L.R. 48/1988 modificata con L.R. 28/91. Programmi integrativi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata. Approvazione bandi di concorso fac-simile domande e normativa tecnica).

3. La definizione di nucleo familiare di cui all'articolo 5, commi 2, 3 e 4 della l.r.96/1996 ed i parametri di cui alle lettere c) e d) della Tabella A allegata alla stessa l.r.96/1996 restano altresì in vigore con riferimento ai seguenti atti:

a) deliberazione del Consiglio regionale 28 dicembre 1994, n.622 (Deliberazione Cipe del 16.3.1994. Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 1992-1995 e relativi provvedimenti di attuazione) e sue successive modificazioni, integrazioni e provvedimenti di attuazione;

b) decreto dirigenziale 25 luglio 2005, n. 4114 (Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005" (Deliberazione del Consiglio regionale 51/2004 e deliberazione della Giunta regionale 94/2005) - Approvazione dell'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione);

c) decreto dirigenziale 29 marzo 2006, n. 1462 (Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005" (Delibera C.R.T. n. 51 del 26.5.2004 e delibera G.R.T. n. 95 del 24.1.2005) - Approvazione dell'Avviso pubblico riservato ai Comuni toscani per l'assegnazione dei contributi per la sperimentazione di forme auto - organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato).

4. La l.r. 77/1998 è abrogata a partire dalla data di costituzione di ciascuna forma associativa di zona per le funzioni ed i compiti ad essa attribuite, ovvero, in caso di mancata costituzione delle forme associative di zona, dal momento dell'assunzione dei compiti e delle funzioni da parte della Regione ai sensi dell'articolo 12, comma 3.

5. La l.r. 77/1998 è abrogata a partire dalla data di costituzione di ciascuna forma associativa di area vasta per le funzioni ed i compiti ad essa attribuite, ovvero, in caso di mancata costituzione di detta forma associativa dal momento dell'assunzione dei compiti e delle funzioni da parte della Regione ai sensi dell'articolo 18, comma 3.

6. Fermo restando quanto previsto dal comma 7 sono abrogate le seguenti leggi:

a) legge regionale 10 maggio 1983, n. 26 (Edilizia Residenziale pubblica. Programmazione territoriale degli interventi a scelta degli operatori. Delega delle funzioni amministrative ai Comuni.);

b) legge regionale 10 marzo 1986, n. 10 (Edilizia residenziale pubblica. Programmazione territoriale degli interventi e scelta degli operatori. Deroga alle procedure previste dalla l.r. n. 26 del 1983 per la programmazione e attuazione del progetto biennale 1986- 87 e modifiche agli articoli 9, 19, 27 e 31.);

c) legge regionale 11 luglio 1988, n. 48 (Finanziamento straordinario dei programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata);

d) legge regionale 17 dicembre 1988, n. 87 (Modifiche alla legge regionale n. 26 del 1983: Edilizia residenziale pubblica. Programmazione territoriale pubblica. Programmazione territoriale degli interventi e scelta degli operatori. Delega delle funzioni amministrative ai comuni);

e) legge regionale 30 aprile 1990, n. 57 (Programma regionale per la cessione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ed il reimpiego delle relative risorse);

f) legge regionale 17 giugno 1991, n. 28 (Modifiche alla lr n. 48/88 concernente "Finanziamento straordinario dei programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata");

g) legge regionale 7 gennaio 1994, n. 2 (Interpretazione autentica degli articoli 9 e 9-bis della l.r. 10 maggio 1983, n. 26 e successive modificazioni);

h) legge regionale 28 gennaio 1994, n. 12 (Integrazione alla legge regionale 11 luglio 1988, n. 48 e successive modifiche);

i) legge regionale 21 dicembre 1995, n. 106 (Programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata "Interpretazione autentica del terzo comma dell'art. 4 della l.r. 11 luglio 1988, n. 48 e sostituzione art. 1 e 2 della l.r. 18 aprile 1995, n. 71);

l) legge regionale. 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

m) legge regionale 21 febbraio 1997, n. 13 (Modifica dei termini contenuti nell'art. 40 comma 2 della l.r. 20 dicembre 1996, n. 96 relativi alla scadenza del mandato delle commissioni provinciali preposte alla formazione delle graduatorie degli assegnatari di edilizia residenziale pubblica, nominate ai sensi della l.r. 25 del 1989 e subentro delle nuove commissioni provinciali e circondariali.);

n) legge regionale 24 aprile 1997, n. 30 (Modifica degli articoli 3, 12 e 40 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.");

o) legge regionale 31 luglio 1998, n. 45 (Modifiche alla l.r. 20 dicembre 1996, n. 96 «Disciplina per l'assegnazione e gestione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»);

p) legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

q) legge regionale 23 dicembre 1998, n. 98 (l.r. 3 novembre 1998, n. 77 - Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica-Integrazione alle norme transitorie);

r) legge regionale 22 dicembre 1999, n. 67 (Modifica dell'art. 5 della L.R. 3 novembre 1998, n. 77 "Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica").

7. Le leggi regionali di cui al comma 6 continuano a regolare tutti i rapporti giuridici attivi e passivi già in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, ivi compresi i casi di successione a qualsiasi titolo in detti rapporti.

Capo IV Entrata in vigore

Art.81

Entrata in vigore

1. L'entrata in vigore dei titoli VII e IX è subordinata alla approvazione e del regolamento regionale ovvero dei regolamenti regionali di cui all'articolo 39 e del regolamento di gestione ovvero dei regolamenti di gestione di cui all'articolo 65.
2. I titoli VII e IX entrano in vigore a partire dal quindicesimo giorno successivo alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso concernente l'approvazione del regolamento di gestione di cui all'articolo 65 limitatamente al territorio della forma associativa di area vasta che ha provveduto alla relativa approvazione ed a condizione che sia stato approvato il regolamento regionale di cui all'articolo 39.

ALLEGATO A

AREA VASTA CENTRALE per i SERVIZI ABITATIVI		
ZONE	Comuni	N.
Fiorentina Nord-Ovest	Firenze, Calenzano, Campi Bisenzio, Fiesole, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa, Vaglia	9
Fiorentina Sud-Est	Bagno a Ripoli, Barberino Val d'Elsa, Figline Valdarno, Greve in Chianti, Impruneta, Incisa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, San Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa.	13
Mugello	Barberino di Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Firenzuola, Londa, Marradi, Palazzuolo sul Senio, San Godenzo, San Piero a Sieve, Scarperia, Vicchio.	11
Empolese	Capraia e Limite, Castelfiorentino, Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Gambassi Terme, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Vinci, Fucecchio	11
Pratese	Cantagallo, Carmignano, Montemurlo, Poggio a Caiano, Prato, Vaiano, Vernio.	7
Pistoiese	Abetone, Agliana, Cutigliano, Marliana, Montale, Pistoia, Piteglio, Quarrata, Sambuca Pistoiese, San Marcello Pistoiese, Serravalle Pistoiese	11
Val di Nievole	Buggiano, Chiesina Uzzanese, Lamporecchio, Larciano, Massa e Cozzile, Monsummano Terme, Montecatini Terme, Pescia, Pieve a Nievole, Ponte Buggianese, Uzzano.	11

AREA VASTA NORD OCCIDENTALE per i SERVIZI ABITATIVI		
ZONE	Comuni	N.
Lunigiana	Aulla, Bagnone, Casola in Lunigiana, Comano, Filattiera, Fivizzano, Licciana Nardi, Mulazzo, Podenzana, Pontremoli, Tresana, Villafranca in Lunigiana, Zeri.	13
Apuane	Carrara, Fosdinovo, Massa, Montignoso.	4
Valle del Serchio	Bagni di Lucca, Barga, Borgo a Mozzano, Camporgiano, Careggine, Castelnuovo di Garfagnana, Castiglione di Garfagnana, Coreglia Antelminelli, Fabbriche di Vallico, Fosciandora, Galliciano, Giuncugnano, Minucciano, Molazzana, Piazza al Serchio, Pieve Fosciana, San Romano in Garfagnana, Sillano, Vagli Sotto, Vergemoli, Villa Collemandina,	21
Piana di Lucca	Altopascio, Capannori, Lucca, Montecarlo, Pescaglia, Porcari, Villa Basilica	7
Versilia	Camaiore, Forte dei Marmi, Massarosa, Pietrasanta, Seravezza, Stazzema, Viareggio.	7
Val d'Era	Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme, Chianni, Crespina, Laiatico, Lari, Palaia, Peccioli, Ponsacco, Pontedera, Santa Maria a Monte, Terricciola.	15
Pisana	Calci, Cascina, Fauglia, Lorenzana, Orciano Pisano, Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Vicopisano.	9
Valdarno Inferiore	Castelfranco di Sotto, Montopoli in Val d'Arno, San Miniato, Santa Croce sull'Arno.	4
Alta Val di Cecina	Castelnuovo di Val di Cecina, Montecatini Val di Cecina, Pomarance, Volterra	4
Bassa Val di Cecina	Bibbona (LI), Castagneto Carducci (LI), Cecina (LI), Rosignano Marittimo (LI), Casale Marittimo (PI), Castellina Marittima (PI), Guardistallo (PI), Montescudaio (PI), Riparbella (PI), Santa Luce (PI)	10
Val di Cornia	Campiglia Marittima, Piombino, San Vincenzo, Sassetta, Suvereto, Monteverdi Marittimo (PI)	6
Elba	Campo nell'Elba, Capolivieri, Marciana, Marciana Marina, Porto Azzurro, Portoferraio, Rio Marina, Rio nell'Elba.	8
Livornese	Capraia Isola, Collesalveti, Livorno	3

AREA VASTA CENTRO MERIDIONALE per i SERVIZI ABITATIVI		
ZONE	Comuni	N.
Casentino	Bibbiena, Castel Focognano, Castel San Niccolò, Chitignano, Chiusi della Verna, Montemignaio, Ortignano Raggiolo, Poppi, Pratovecchio, Stia, Talla.	11
Val Tiberina	Anghiari, Badia Tedalda, Caprese Michelangelo, Monterchi, Pieve Santo Stefano, Sansepolcro, Sestino.	7
Valdarno	Bucine, Castelfranco di Sopra, Cavriglia, Laterina, Loro Ciuffenna, Montevarchi, Pergine Valdarno, Pian di Scò, San Giovanni Valdarno, Terranuova Bracciolini.	10
Val di Chiana Aretina	Castiglion Fiorentino, Cortona, Foiano della Chiana, Lucignano, Marciano della Chiana.	5
Aretina	Arezzo, Capolona, Castiglion Fibocchi, Civitella in Val di Chiana, Monte San Savino, Subbiano	6
Colline Metallifere	Follonica, Gavorrano, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri, Scarlino	6
Colline dell'Albegna	Capalbio, Isola del Giglio, Magliano in Toscana, Manciano, Monte Argentario, Orbetello, Pitigliano, Sorano.	8
Amiata Grossetana	Arcidosso, Castel del Piano, Castell'Azzara, Cinigiano, Roccalbegna, Santa Fiora, Seggiano, Semproniano.	8
Grossetana	Campagnatico, Castiglion della Pescaia, Civitella Paganico, Grosseto, Roccastrada, Scansano	6
Senese	Asciano, Buonconvento, Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Chiusdino, Gaiole in Chianti, Monteriggioni, Monteroni d'Arbia, Monticiano, Murlo, Radda in Chianti, Rapolano Terme, San Giovanni d'Asso, Siena, Sovicille.	15
Val di Chiana Senese	Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda.	9
Alta Val d'Elsa	Casole d'Elsa, Colle di Val d'Elsa, Poggibonsi, Radicondoli, San Gimignano	5
Amiata Senese e Val d'Orcia	Abbadia San Salvatore, Castiglione d'Orcia, Montalcino, San Quirico d'Orcia, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani,	7

