

PDL DISCIPLINA DEL SISTEMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

SOMMARIO

PDL DISCIPLINA del SISTEMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	1
Sommario	1
Titolo I – Disposizioni generali.....	3
Art. 1. Oggetto e finalità	3
Art. 2 Sistema regionale di edilizia residenziale sociale.....	3
Art. 3 Funzioni della Regione	3
Art. 4 Funzioni dei Comuni.....	4
Art. 5 Osservatorio regionale sulla condizione abitativa	4
Titolo II – Le ALER e gli altri operatori di edilizia residenziale sociale	5
Capo I Le ALER	5
Art. 6 Le Aziende lombarde per l’edilizia residenziale	5
Art. 7 Attività delle ALER.....	6
Art. 8 Statuto delle ALER.....	7
Art. 9 Organi delle ALER.....	7
Art.10 Presidente	7
Art. 11 Direttore generale.....	8
Art. 12 Consiglio territoriale	9
Art. 13 Osservatorio per la legalità e la trasparenza	10
Art. 14 Collegio dei sindaci.....	10
Art. 15 Indennità di carica.....	10
Art. 16 Fonti di finanziamento	10
Art. 17 Bilancio e programmi di attività delle ALER	11
Art. 18 Controllo sugli atti delle ALER	11
Art. 19 Stato giuridico e trattamento economico del personale.....	11
Art. 20 Diritti dell’utente.....	12
Capo II Altri operatori	12
Art. 21 Operatori privati dell’edilizia residenziale sociale.....	12
Art. 22 Partecipazione a fondi immobiliari	12
Titolo III – edilizia residenziale sociale.....	13
Capo I disposizioni comuni	13
Art. 23 Interventi di edilizia residenziale sociale	13
Art. 24 Azioni per la sicurezza e il contrasto al degrado	13
Art. 25 Beneficiari	14

Capo II edilizia residenziale pubblica sociale.....	14
art. 26 Ambito di applicazione	14
Art. 27 assegnazione degli alloggi	15
Art 28 Gestione degli alloggi	16
Art. 29 annullamento e decadenza dell’assegnazione	16
Art. 30 Canone sociale di locazione	17
Art. 31 Sostenibilità del sistema dell’edilizia residenziale pubblica sociale	17
Art. 32 Fondo di edilizia residenziale pubblica sociale.....	18
Art. 33 Fondo di solidarietà’	18
Art. 34 Controlli.....	18
Capo III – edilizia residenziale sociale	18
Art. 35 Ambito di applicazione e strumenti di attuazione	18
Art. 36 Alloggi a canone moderato e convenzionato.....	19
Art. 37 Locazione temporanea.....	19
Art. 38 Servizi residenziali universitari.....	19
Titolo IV – Azioni per il contrasto dell’emergenza abitativa nel mercato privato.....	20
Capo I Azioni di aiuto alla locazione	20
Art. 39 Iniziative per mantenere l’abitazione in locazione	20
Art. 40 Aiuti alle famiglie in condizione di morosità incolpevole	20
Art. 41 Fondo per il sostegno alla locazione	20
Capo II azioni per la proprietà della prima casa	21
Art. 42 Aiuti alle famiglie in difficoltà nel pagamento dei mutui.....	21
Art. 43 Aiuti alle famiglie per l’acquisto della prima casa.....	21
Titolo V – Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio abitativo pubblico	21
Art. 44 Finalità e disposizioni comuni	21
Art. 45 Alloggi assegnati.....	22
Art. 46 Alloggi liberi.....	24
Art. 47 Forme di valorizzazione alternative alla vendita	24
Titolo VI – Disposizioni transitorie e finali	25
Art. 48 Clausola valutativa	25
Art. 49 Disposizioni in materia urbanistica	25
Art. 50 Disposizioni per accelerare l’utilizzo del patrimonio disponibile di edilizia residenziale pubblica nel comune di Milano	25
Art. 51 Norma finanziaria.....	26
Art.52 Abrogazioni	26
Art. 53 Norma finale	26

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. OGGETTO E FINALITÀ

1. La presente legge disciplina in modo organico i soggetti, i servizi e gli strumenti del sistema regionale di edilizia residenziale sociale al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari e individui nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

ART. 2 SISTEMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Il sistema regionale di edilizia residenziale sociale è costituito dall'insieme di alloggi sociali e servizi abitativi diretti a soddisfare le finalità di cui all'art. 1 ed è ispirato da principi di sostenibilità sociale, ambientale ed economica.

2. Il sistema regionale di edilizia residenziale sociale si articola in:

- a) Servizi di edilizia residenziale sociale (SERS) e di edilizia residenziale pubblica sociale (SERPS)
- b) azioni per il contrasto dell'emergenza abitativa nel mercato privato.

3. Il servizio di edilizia residenziale sociale (SERS) è di interesse economico generale ed è erogato da operatori pubblici e privati. ¹Esso comprende tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali, così come definiti dalla normativa statale. Con deliberazione di Giunta regionale sono definiti modalità, criteri e procedure per la selezione e l'accreditamento degli operatori privati nonché per la regolamentazione e il convenzionamento della realizzazione degli alloggi e della gestione del servizio.

4. Il servizio di edilizia residenziale pubblica sociale viene prestato prevalentemente dai comuni, anche in forma associata, e dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale. La Regione favorisce il coinvolgimento di operatori pubblici e privati, con particolare riguardo al sistema cooperativo e al terzo settore nella realizzazione e nella gestione del servizio di edilizia residenziale.

4. Le azioni per il contrasto dell'emergenza abitativa nel mercato privato comprendono sia le azioni tese a favorire la mobilità nel settore della locazione sia le azioni volte a favorire la proprietà dell'alloggio in cui il richiedente ha la residenza anagrafica.

ART. 3 FUNZIONI DELLA REGIONE

1. Sono di competenza della Regione le funzioni che richiedono un esercizio unitario a livello regionale e in particolare:

- a) la disciplina dei servizi di edilizia residenziale sociale;
- b) il coordinamento, l'indirizzo e la vigilanza delle ALER nonché la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività;
- c) la realizzazione di piani e programmi d'intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l'offerta abitativa sociale e le misure per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato;
- d) la promozione dell'integrazione ed il coordinamento a livello locale delle politiche abitative con le politiche territoriali e di trasformazione urbana e le politiche sociali;
- e) l'attuazione degli indirizzi legislativi e programmatici dello Stato in materia di edilizia e di servizi abitativi;
- f) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo.

2. La Regione promuove altresì l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali e sanitarie, nonché con le politiche relative all'istruzione, al lavoro e all'immigrazione previste dalla vigente normativa.

3. Il Consiglio regionale, con cadenza triennale, determina, su proposta della Giunta regionale, gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative, in coerenza con i contenuti della programmazione nazionale, della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite. Gli indirizzi strategici sono sviluppati sulla base del fabbisogno abitativo primario rilevato per ambiti territoriali e per tipologie di intervento, degli obiettivi di settore contenuti nel programma regionale di sviluppo, della pianificazione territoriale provinciale e della città metropolitana, nonché dello stato di realizzazione dei precedenti programmi.

4. La Giunta regionale attua gli indirizzi strategici definiti dal Consiglio regionale attraverso un programma annuale con il quale determina le linee di intervento, le modalità di incentivazione e le relative risorse finanziarie.

ART. 4 FUNZIONI DEI COMUNI

1. Sono di competenza dei comuni:

- a) la ricognizione dei fabbisogni abitativi a livello territoriale e l'individuazione, insieme all'ALER territorialmente competente, delle tipologie di intervento atte a soddisfare i bisogni rilevati, sulla base dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Giunta regionale;
- b) l'esercizio, anche in forma associata con altri comuni o mediante l'ALER competente per territorio o altri operatori pubblici o privati, del servizio di edilizia residenziale sociale;
- c) l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale e la relativa programmazione, d'intesa con l'ente proprietario, nonché il controllo del possesso dei requisiti da parte degli assegnatari;
- d) l'accertamento del possesso dei requisiti per l'accesso a finanziamenti pubblici volti a incrementare l'offerta abitativa sociale da parte di operatori diversi dalle ALER;
- e) l'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei beneficiari delle misure di sostegno alla locazione e all'acquisto della prima casa nel mercato privato.

2. Sono altresì di competenza dei comuni tutte le funzioni amministrative attinenti l'edilizia convenzionata e agevolata per le quali la legge non dispone diversamente, ivi compresa l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato da cooperative a proprietà indivisa e l'autorizzazione alla cessione o locazione anticipata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia.

3. Al fine di realizzare un'offerta abitativa sociale di area vasta e di assicurare uno sviluppo più ordinato, equilibrato e sostenibile, in particolare nell'area metropolitana milanese e nei comuni capoluogo o comunque ad alta tensione abitativa, la Regione promuove forme di associazione volontaria tra comuni, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente

ART. 5 OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

1. Per supportare le scelte programmatorie regionali, la Giunta regionale si avvale dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, quale strumento per la rilevazione dei fabbisogni e la conoscenza della situazione abitativa sul territorio regionale, oltre che per la valutazione dell'efficacia ed efficienza degli interventi attuati. L'Osservatorio regionale opera in stretta connessione con l'Osservatorio nazionale e con gli altri Osservatori regionali.

2. Per le finalità di cui al comma 1, le attività dell'Osservatorio regionale sono volte all'acquisizione, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa oltre che all'analisi e al

monitoraggio del fabbisogno abitativo e alle sue dinamiche evolutive, nonché all'osservazione e valutazione delle politiche abitative e delle conseguenti azioni per ridurre il disagio abitativo.

3. L'Osservatorio regionale costituisce lo strumento istituzionale in relazione con comuni e ALER per lo studio e l'analisi di tematiche specifiche nel campo abitativo e dei fenomeni che incidono sulla condizione abitativa nel territorio regionale nonché per l'aggiornamento della banca dati dell'osservatorio regionale.

4. La Giunta regionale disciplina con proprio atto le modalità per l'attività e il funzionamento dell'Osservatorio, definendo metodi di rilevazione e standard tecnici omogenei per la trasmissione dei dati, e fissa i criteri per la valutazione periodica dei fabbisogni abitativi, anche avvalendosi della collaborazione dei comuni e delle ALER.

5. I dati e le informazioni dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio di edilizia residenziale sociale costituiscono debito informativo nei confronti della Regione. L'averne adempiuto a tale obbligo può costituire preferenza per l'ammissione ai contributi regionali.

6. La Regione, gli enti locali e le ALER sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

TITOLO II – LE ALER E GLI ALTRI OPERATORI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

CAPO I LE ALER

ART. 6 LE AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

1. Le Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) sono le seguenti:

- 1) ALER MILANO;
- 2) ALER PAVIA- LODI;
- 3) ALER BRESCIA-CREMONA-MANTOVA;
- 4) ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO;
- 5) ALER VARESE-BUSTO ARSIZIO-COMO-MONZA E BRIANZA.

2. Le ALER sono enti pubblici di natura economica, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio statuto approvato dalla Regione ai sensi dell'art. 8. Le ALER per l'esercizio delle funzioni di verifica e controllo dei requisiti di accesso, permanenza e pagamento dei canoni di edilizia residenziale pubblica sono equiparate agli enti pubblici, anche ai fini della disciplina del trattamento dei dati. Le ALER sono lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.

3. Le ALER sono organizzate in strutture decentrate sul territorio attraverso le unità operative gestionali, di seguito denominate U.O.G., dotate di un bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente. Le U.O.G. sono strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare e monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i comuni del bacino territoriale dove svolgono la loro attività.

4. Come previsto dal decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33, le ALER adottano un programma triennale per la trasparenza e l'integrità, da aggiornare annualmente, riguardante l'utilizzo di beni e risorse gestiti. Nell'ambito del programma sono indicati gli elenchi degli assegnatari e occupanti, i relativi canoni d'affitto o indennità di occupazione applicati. Ogni ALER ha l'obbligo di pubblicare il programma sul proprio sito istituzionale.

ART. 7 ATTIVITÀ DELLE ALER

1. Le ALER hanno il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sociale, nel quadro della programmazione regionale, provinciale, sovracomunale e comunale, anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché prevalentemente finalizzate a tale funzione sociale. In particolare le ALER:

- a) attuano gli interventi di edilizia pubblica di recupero e di nuova costruzione, anche mediante l'acquisizione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica sociale, utilizzando anche risorse rese disponibili da altri soggetti pubblici;
- b) gestiscono il proprio patrimonio di edilizia residenziale e, se delegate, degli altri soggetti pubblici eventualmente interessati, favorendo la gestione dei servizi da parte dell'utenza; al fine di favorire la mobilità negli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale ed in collaborazione con i comuni interessati, predispongono piani e programmi di edilizia agevolata-convenzionata da destinare ai soggetti in situazione di revoca o decadenza;
- c) acquisiscono nuovo patrimonio o dismettono parte del patrimonio di edilizia residenziale proprio, ai sensi delle leggi di settore e dei piani di cessione approvati dalla Giunta regionale;
- d) possono redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi complessi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici competenti;
- e) possono svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici ed eventualmente anche a favore di privati nei modi e nei limiti stabiliti dal proprio statuto –previa stipulazione di apposita convenzione;
- f) possono formulare proposte agli enti competenti per la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale;
- g) realizzano piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;
- h) verificano la corretta ed economica gestione delle risorse, nonché l'imparzialità ed il buon andamento delle attività aziendali adottando un sistema di controllo di gestione. La verifica è svolta mediante valutazioni comparative dei costi, dei rendimenti e dei risultati;
- i) pubblicano sul proprio sito internet ad accessibilità libera il proprio bilancio, in particolare tutti i dati relativi ai lavori, agli importi ed ai soggetti coinvolti negli interventi di edilizia residenziale di recupero e di nuova costruzione, nonché quelli relativi all'acquisizione di immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale;
- j) svolgono ogni altro compito attribuito loro dalle leggi e dai regolamenti.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1 le ALER possono partecipare, previa autorizzazione della Giunta regionale, con altri soggetti pubblici e privati, consorzi di imprese ed associazioni, a società o ad altri enti che abbiano come oggetto attività inerenti all'edilizia, nel rispetto dell'ordinamento vigente. L'autorizzazione regionale determina i limiti delle attività, le modalità di rendicontazione della stessa e gli indirizzi di reimpiego nell'ambito delle finalità istituzionali dell'ente.

ART. 8 STATUTO DELLE ALER

1. Il presidente dell'ALER adotta la proposta di statuto, sentito il consiglio territoriale, sulla base di uno schema predisposto dalla Giunta regionale e approvato dal Consiglio regionale e la invia alla Giunta regionale per l'approvazione.
2. Qualora la Giunta regionale non si pronunci entro i successivi novanta giorni, lo statuto si intende approvato.
3. Le modificazioni allo statuto sono approvate con le medesime procedure di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.
4. Lo statuto definisce le norme fondamentali per l'organizzazione dell'ALER e, in particolare, definisce le attribuzioni e il funzionamento degli organi, le modalità di partecipazione degli utenti e del territorio, dei sindacati, degli inquilini e delle rappresentanze del terzo settore alla gestione dell'ALER, nonché le modalità di trasformazione e scioglimento delle stesse.

ART. 9 ORGANI DELLE ALER

1. Sono organi delle ALER:
 - a) il presidente;
 - b) il direttore generale;
 - c) il consiglio territoriale;
 - d) il collegio dei sindaci.

ART.10 PRESIDENTE

1. Il presidente è legale rappresentante e amministratore unico dell'ALER. La nomina del presidente spetta alla Giunta regionale, ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2008, n. 32 (Disciplina delle nomine e designazioni della Giunta regionale e del Presidente della Regione); l'incarico ha termine al compimento del sesto mese successivo alla scadenza della legislatura regionale ed è rinnovabile una sola volta.
2. L'indennità di carica del presidente è determinata dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità organizzativa, della dimensione economica e del patrimonio delle ALER e in ogni caso in misura non superiore all'indennità di carica del consigliere regionale.
3. Il presidente sovrintende all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale, sentito il consiglio territoriale. L'incarico può essere revocato con atto motivato della Giunta regionale, in relazione a:
 - a) mancato raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla Giunta regionale, con particolare riferimento agli equilibri della gestione economica e finanziaria, previa definizione di idonei criteri temporali e di valutazione;
 - b) mancata attuazione degli indirizzi;
 - c) perdurante superamento dei costi standard individuati dalla Giunta regionale;
 - d) gravi violazioni di legge o di regolamento;
 - e) gravi irregolarità amministrative e contabili.
4. Spetta al presidente in particolare:
 - a) adottare la proposta di statuto e le successive modificazioni;
 - b) approvare il bilancio;

- c) definire le articolazioni territoriali, quali strutture decentrate per l'esercizio delle funzioni di gestione;
- d) definire i piani annuali e pluriennali di attività;
- e) deliberare quant'altro previsto dallo statuto per l'attività dell'ente;
- f) nominare il direttore generale;
- g) proporre, d'intesa con il consiglio territoriale, i programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni. Tali programmi vengono sottoposti all'approvazione della Giunta regionale nell'ambito del bilancio preventivo.

5. Per il presidente valgono le cause di inconferibilità e incompatibilità previste dalla normativa statale, nonché le cause di esclusione, di incompatibilità e di conflitto di interessi previste dalla normativa regionale in materia di nomine di competenza della Giunta regionale.

ART. 11 DIRETTORE GENERALE

1. Il direttore generale è nominato dal presidente, ai sensi del comma 4 dell'articolo 10, tra gli iscritti in apposito elenco regionale, istituito e tenuto dalla Giunta regionale. Possono essere iscritti in tale elenco i dirigenti pubblici e privati muniti di diploma di laurea che hanno ricoperto incarichi di direzione o di responsabilità tecnica, amministrativa, gestionale di durata almeno quinquennale. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite le modalità di selezione e sono specificati i criteri da utilizzare per valutare l'adeguatezza della esperienza dirigenziale.

2. In ragione della complessità organizzativa, della dimensione economica e del relativo patrimonio, lo statuto dell'ALER di Milano può prevedere che il presidente dell'ALER di Milano nomini sino a due direttori generali.

3. Il rapporto di lavoro del direttore generale, regolato da contratto di diritto privato, è a tempo determinato, con durata massima di anni cinque e si risolve alla scadenza, nonché in caso di decadenza o revoca del presidente e comunque nel caso di interruzione del mandato del presidente stesso. In ogni caso il direttore generale resta in carica fino alla nomina del nuovo presidente. L'incarico è rinnovabile una sola volta. Il presidente stipula il contratto del direttore generale e può risolverlo anche anticipatamente:

- a) in caso di grave mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali;
- b) qualora risultino accertati rilevanti scostamenti economici e finanziari rispetto agli obiettivi fissati, derivanti dall'attività di gestione;
- c) in caso di gravi violazioni di legge o gravi irregolarità amministrative e contabili.

4. Il direttore generale non può prestare attività presso la medesima ALER per più di dieci anni consecutivi.

5. Il trattamento economico del direttore generale è determinato dal presidente con riferimento ai limiti massimi individuati dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità delle attività risultanti dal bilancio e della consistenza del patrimonio di ogni ALER, nonché della retribuzione dei direttori generali della Giunta regionale. Il direttore proveniente dal settore pubblico è collocato in aspettativa presso l'ente di provenienza senza assegni per tutto il periodo dell'incarico. Il periodo di aspettativa è utile ai fini del trattamento di quiescenza e dell'anzianità di servizio.

6. Al direttore generale spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione degli atti che impegnano l'ente verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo nei limiti stabiliti dallo statuto; il direttore generale è responsabile della gestione e dei relativi risultati.

7. In particolare spetta al direttore generale:

- a) presiedere le commissioni di gara e di concorso con responsabilità delle relative procedure;
- b) stipulare i contratti e provvedere agli acquisti in economia e alle spese indispensabili per il normale e ordinario funzionamento;
- c) dirigere il personale e organizzare i servizi assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini dell'ente;
- d) rappresentare in giudizio l'ALER, se delegato dal presidente, con facoltà di conciliare e transigere;
- e) presentare al presidente una relazione semestrale sullo stato di attuazione degli obiettivi assegnati. La relazione è trasmessa alla Giunta regionale;
- f) esercitare tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo statuto e compiere tutti gli atti di gestione non riservati ad altri organi dell'ALER.

8. Il direttore generale può con proprio provvedimento delegare parte delle funzioni proprie ad altri dirigenti, ferma restando la sua responsabilità nei confronti del presidente.

9. L'incarico di direttore generale non è compatibile con quello di amministratore di istituzioni ed enti che abbiano parte nelle attività dell'ALER o con incarichi che determinino un oggettivo conflitto di interessi; le incompatibilità sono definite dallo statuto.

ART. 12 CONSIGLIO TERRITORIALE

1. Il consiglio territoriale è formato da un numero di componenti, definito dalla Giunta regionale, variabile da un minimo di sette a un massimo di tredici. Di questi, da due a quattro, proporzionalmente al numero dei componenti del consiglio territoriale, sono indicati dalla minoranza. I componenti sono nominati dal Consiglio regionale, sulla base di apposito elenco, aggiornato periodicamente, in cui sono inseriti i sindaci dei comuni, sede di edifici di proprietà o in gestione ad ALER, dell'ambito territoriale di ciascuna ALER, che ne facciano richiesta. La Giunta regionale stabilisce i criteri e le modalità per l'istituzione e la tenuta dell'elenco, nonché per il relativo aggiornamento.

2. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, i componenti o loro delegati. Il presidente e il direttore generale dell'ALER partecipano alle sedute del consiglio territoriale senza diritto di voto.

3. Il consiglio territoriale dura in carica cinque anni. Il presidente del consiglio territoriale è eletto dal consiglio stesso nella prima seduta di insediamento.

4. Il consiglio territoriale esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui provvedimenti di competenza del presidente individuati dallo statuto di ciascuna ALER. Il consiglio territoriale esercita le seguenti funzioni:

- a) esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui programmi annuali e pluriennali di attività di cui al comma 4 dell'articolo 10;
- b) esprime l'intesa sulle proposte formulate dal presidente in merito ai programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dimissioni e nuove realizzazioni;
- c) esprime, su richiesta del presidente, pareri su questioni attinenti all'attività dell'ente.

5. La partecipazione al consiglio territoriale è onorifica, salvo il rimborso delle spese documentate sostenute per il trasporto, nei limiti definiti con deliberazione della Giunta regionale.

ART. 13 OSSERVATORIO PER LA LEGALITÀ E LA TRASPARENZA

1. E' istituito presso ogni ALER l'osservatorio per la legalità e la trasparenza, con particolare riguardo alle problematiche inerenti alle occupazioni abusive, alle morosità e alle tematiche connesse alle assegnazioni degli alloggi. L'osservatorio deve riunirsi almeno due volte l'anno e la partecipazione è a titolo gratuito.

2. Fanno parte dell'osservatorio:

- a) il presidente dell'ALER;
- b) il direttore generale dell'ALER;
- c) cinque sindaci o loro delegati dei comuni delle ALER di competenza;
- d) tre comandanti della polizia locale o loro delegati;
- e) un rappresentante del coordinamento dei comitati inquilini;
- f) due rappresentanti delle organizzazioni sindacali più rappresentative sul territorio.

ART. 14 COLLEGIO DEI SINDACI

1. Il collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi e due supplenti nominati dal Consiglio regionale. I membri del collegio sono nominati tra esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti all'albo dei revisori dei conti. Il presidente è nominato dal Consiglio regionale con il medesimo provvedimento.

2. Il Consiglio regionale procede alle designazioni di cui al comma 1 ai sensi dell'articolo 129, comma 4, del Regolamento generale del Consiglio regionale.

3. Il collegio dei sindaci svolge le funzioni di controllo a norma degli articoli 2397 e seguenti del codice civile e del regolamento di amministrazione e contabilità dell'ALER. Esso verifica l'economicità e l'efficienza della gestione e ne riferisce al Presidente. Il collegio dei sindaci, in sede di esame del bilancio, certifica lo stato di attuazione dei piani di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d). Il collegio dei sindaci dura in carica cinque anni. Il collegio ha l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dell'ALER, di riferirne immediatamente al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente del Consiglio regionale.

4. I sindaci che senza giustificato motivo non partecipano alle sedute del collegio per tre riunioni consecutive decadono dalla carica. Il collegio, su proposta del presidente, prende atto della decadenza e la segnala al Consiglio regionale che provvede alla sostituzione.

5. Non possono essere nominati membri del collegio sindacale i sindaci o amministratori o consulenti di imprenditori o di società fornitrici delle ALER od operanti in concorrenza con le stesse.

6. Ai componenti effettivi del collegio dei sindaci spetta una indennità per l'espletamento delle funzioni in misura non superiore al dieci per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali. Ai presidenti degli stessi collegi spetta un'indennità in misura non superiore al quindici per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali.

ART. 15 INDENNITÀ DI CARICA

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 5, comma 5, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, alle ALER non si applicano le disposizioni dell'articolo 6, comma 2, del medesimo decreto legge.

ART. 16 FONTI DI FINANZIAMENTO

Le ALER provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:

- a) i finanziamenti dello Stato, della Regione e degli enti locali destinati all'edilizia residenziale pubblica;
- b) i canoni di locazione degli immobili di proprietà secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica;
- c) i fondi integrativi appositamente stanziati dalla Regione e dai comuni per il perseguimento delle finalità inerenti al ruolo di calmieratori del mercato, per la tutela delle fasce più deboli e per le situazioni di particolare tensione abitativa;
- d) i proventi per spese tecniche e generali relative ai programmi di edilizia residenziale pubblica;
- e) i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare;
- f) le ulteriori entrate derivanti dalle attività di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), d), e), ed altre risorse destinate all'incremento dell'offerta abitativa, alla riqualificazione ed alla manutenzione del patrimonio abitativo, provenienti da finanziamenti appositamente stanziati dalla Regione;
- g) le eventuali altre entrate derivanti da lasciti, legati e donazioni.

ART. 17 BILANCIO E PROGRAMMI DI ATTIVITÀ DELLE ALER

1. Il regolamento di amministrazione e contabilità disciplina il bilancio conformandosi ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile.

2. In allegato al bilancio consuntivo, le ALER devono fornire dettagliati elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

- a) la quota dei costi generali non ripartibili;
- b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
- c) ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.

3. La Giunta regionale adotta uno schema-tipo di bilancio di esercizio e di previsione ai fini di uniformità gestionale delle ALER.

4. La Giunta regionale definisce strumenti, schemi, flussi informativi strutturati e modalità per uniformare le procedure di rilevazione delle informazioni e dei dati economico-finanziari delle aziende, anche desumendoli dalle scritture di contabilità analitica, per le finalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera h).

ART. 18 CONTROLLO SUGLI ATTI DELLE ALER

1. Il presidente trasmette alla Giunta regionale il bilancio di previsione e di esercizio e semestralmente la relazione sull'andamento della gestione finanziaria.

2. Su tali atti la Giunta regionale può formulare rilievi entro sessanta giorni dal ricevimento.

ART. 19 STATO GIURIDICO E TRATTAMENTO ECONOMICO DEL PERSONALE

1. Al personale delle ALER si applicano gli istituti attinenti allo stato giuridico, economico e previdenziale per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici ed economici aderenti a Federcasa e il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 11 per il direttore generale.

2. A quanto stabilito dal comma 1 è data applicazione dopo la determinazione della dotazione organica del personale delle ALER da effettuare entro dodici mesi dall'approvazione dello statuto.

ART. 20 DIRITTI DELL'UTENTE

1. Le ALER determinano i criteri e promuovono gli strumenti operativi che garantiscono la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza.

2. La Regione e le ALER, al fine di garantire un corretto e trasparente rapporto tra le parti, promuovono e favoriscono la partecipazione delle rappresentanze sindacali e dei comitati degli inquilini, per l'esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio. A tal fine viene istituita in ogni U.O.G. una consulta dove sono direttamente coinvolti gli inquilini riuniti in comitati e i comitati di autogestione e le loro rappresentanze sindacali, come luogo in cui gli stessi partecipano al processo di formazione delle valutazioni di efficacia delle attività delle U.O.G. e di raccolta dei maggiori bisogni dei quartieri di edilizia residenziale pubblica sociale, nonché di responsabilizzazione dell'utenza nella cura del patrimonio pubblico. La consulta si rapporta periodicamente, almeno una volta l'anno, con l'osservatorio per la trasparenza e la legalità. La partecipazione alla consulta è a titolo gratuito.

3. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare e le organizzazioni sindacali degli assegnatari, emana un apposito schema-tipo per le ALER relativo a:

- a) il regolamento dei diritti e doveri dell'utenza ai sensi del d.l.gs. 267/2000 e della l. 241/1990;
- b) un protocollo di relazioni sindacali che definisca le modalità del confronto in merito al funzionamento del servizio ed alla programmazione degli interventi.

4. Le ALER provvedono alla formulazione ed approvazione di una "Carta dei Servizi", anche allo scopo di favorire la gestione diretta, da parte dell'utenza, dei servizi stessi.

CAPO II ALTRI OPERATORI

ART. 21 OPERATORI PRIVATI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Il servizio di edilizia residenziale sociale può essere prestato, oltre che da comuni ed ALER, da operatori privati, quali cooperative e imprese edilizie, gestori di fondi immobiliari, soggetti del terzo settore.

2. Gli interventi realizzati da operatori privati assistiti da contributo pubblico o altra agevolazione sono regolati da procedure di accreditamento dei soggetti stessi ovvero da apposita convenzione che disciplina la durata del vincolo di destinazione degli alloggi e le modalità di gestione e di assegnazione degli stessi, sulla base della normativa regionale o di strumenti di pianificazione territoriale locale. L'atto di incarico, convenzione o concessione, stabilisce altresì le garanzie a tutela del contributo pubblico erogato, i criteri e i parametri atti a regolamentare i canoni di locazione e i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita, i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione e le modalità per evitare la sovracompenso.

3. La Giunta regionale definisce le procedure per l'accreditamento degli operatori privati, attraverso le quali accertare le capacità professionali, gestionali, i requisiti di ordine economico e finanziario nonché i livelli di efficienza ed efficacia nell'attività svolta. Il costo dell'accreditamento e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore.

ART. 22 PARTECIPAZIONE A FONDI IMMOBILIARI

1. Per favorire l'incremento dell'offerta abitativa a prezzi accessibili, la Regione partecipa alla costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale e alla promozione di strumenti finanziari anche innovativi dedicati a questo tema, con la partecipazione di soggetti pubblici o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta alloggiativa. La Regione si avvale della collaborazione di Finlombarda SPA per la progettazione ,

l'attuazione e il monitoraggio degli strumenti finanziari dedicati all'edilizia residenziale sociale. Tale linea di intervento è rivolta alle persone che non possiedono i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica sociale, pur disponendo di un reddito che non consente di accedere agli affitti a libero mercato.

2. L'ammontare di quote di fondi da detenere da parte della Regione è determinato dalla Giunta regionale.

TITOLO III – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

CAPO I DISPOSIZIONI COMUNI

ART. 23 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. La Regione promuove, in attuazione del principio di uso razionale del suolo, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche di rigenerazione urbana, incentivando, nel caso di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale, l'edilizia di sostituzione. La Regione favorisce altresì il coordinamento delle funzioni e dei servizi complementari alla residenza sociale e il miglioramento della qualità edilizia ed architettonica e dell'efficienza energetica degli edifici a ciò destinati.

2. La gestione del patrimonio pubblico destinato all'edilizia residenziale sociale si ispira all'ottimizzazione del suo uso e alla messa in sicurezza delle strutture esistenti.

3. Nel prestare il servizio di edilizia residenziale sociale il gestore degli immobili, oltre a svolgere le attività connesse all'amministrazione del quartiere o del singolo edificio, promuove forme di gestione sociale valorizzando le relazioni tra i residenti e coinvolgendoli nella cura degli spazi condominiali. Per tali finalità comuni, di concerto con i soggetti gestori, favoriscono il coinvolgimento di volontariato, terzo settore, cooperazione e impresa sociale nella gestione degli immobili di edilizia residenziale sociale e nell'attuazione di servizi abitativi di prossimità.

4. Nei quartieri di edilizia residenziale pubblica sociale gli spazi non residenziali inutilizzati possono essere messi a disposizione per un tempo determinato per attività sociali o nuove attività imprenditoriali in grado di aumentare il mix funzionale dei quartieri e sostenere lo sviluppo locale. Per gli immobili di proprietà delle ALER la Giunta regionale definisce le linee guida per assicurare la pubblicità e la trasparenza negli affidamenti, la loro durata e l'entità dei relativi canoni.

ART. 24 AZIONI PER LA SICUREZZA E IL CONTRASTO AL DEGRADO

1. Fatto salvo quanto disciplinato ai Capi II e III del presente Titolo, la selezione dei nuovi inquilini di alloggi sociali tiene conto della necessità di raggiungere una composizione del vicinato equilibrata, evitando la concentrazione di fasce di disagio sociale nei medesimi ambiti, singoli edifici o quartieri.

2. Con riferimento al patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale, le ALER adottano, entro novanta giorni dall'emanazione di apposite linee guida da parte della Giunta regionale, protocolli per la prevenzione e il contrasto del fenomeno dell'abusivismo; tali protocolli, soggetti a revisione annuale, sono trasmessi alla competente Direzione regionale. La Giunta regionale definisce altresì le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli assegnatari, da effettuarsi da parte degli enti proprietari in collaborazione con il comune, avvalendosi di protocolli di collaborazione con gli enti competenti e tramite accessi ai sistemi informativi degli enti.

3. Al fine di prevenire e contrastare azioni illegali come l'occupazione abusiva di alloggi, la cessione a terzi dell'alloggio assegnato, atti vandalici o intimidatori, i comuni, di concerto con i soggetti gestori, possono promuovere l'adozione di strumenti per la formazione di un contesto sociale e abitativo sicuro, tra cui i patti locali di sicurezza urbana, il custode sociale, il portierato sociale, l'apertura di spazi nei quartieri partecipati dai cittadini residenti, quali presidi attivi degli abitanti, la realizzazione di impianti di

videosorveglianza in base alle vigenti leggi. Gli spazi non residenziali di cui al comma 4 dell'art. 23 possono essere adibiti a funzioni di presidio e sicurezza, da parte di Forze dell'ordine, Polizie locali o per servizi di Guardia particolare giurata.

ART. 25 BENEFICIARI

1. I beneficiari del servizio di edilizia residenziale sociale devono avere i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, come previsto dalla disciplina statale;
- b) residenza o svolgimento di attività lavorativa nella Regione per almeno dieci anni nel periodo precedente la data di presentazione della domanda;
- c) capacità economica del nucleo familiare da accertarsi sulla base di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali;
- d) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare sul territorio nazionale o all'estero;
- e) assenza di precedenti assegnazioni o contributi non fruiti o per cui è stata dichiarata la decadenza o disposto l'annullamento per cause imputabili al soggetto richiedente;
- f) assenza di eventi di occupazione abusiva di alloggi sociali negli ultimi cinque anni.

2. Con regolamento della Giunta regionale, al fine di garantire su tutto il territorio regionale un omogeneo livello di tutela, si provvede a declinare i requisiti di cui alle lett. c), d) ed e) in relazione alle diverse tipologie di servizi di edilizia residenziale sociale e a specificare i requisiti soggettivi per l'assegnazione, che devono essere posseduti dai richiedenti alla data di presentazione della domanda e permanere al momento dell'assegnazione e per tutta la durata del rapporto.

3. Alle donne ospiti dei centri anti violenza e delle case rifugio di cui all'art. 5 bis del decreto legge 14 agosto 2013, n.93, convertito con modificazioni dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, che intendano beneficiare del servizio di edilizia residenziale sociale non si applicano i requisiti di cui al comma 1.

CAPO II EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE

ART. 26 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il servizio di edilizia residenziale pubblica sociale si rivolge alle famiglie che si trovano in un accertato stato di disagio familiare, abitativo ed economico che non consente l'accesso al mercato o ai servizi di edilizia residenziale sociale di cui al Capo III del presente Titolo.

2. Gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale che non si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 1, decadono dal diritto di usufruire del servizio di edilizia residenziale pubblica sociale.

3. la Giunta regionale disciplina con regolamento le condizioni di decadenza dell'assegnazione dal servizio di edilizia residenziale pubblica sociale.

4. Sono dedicati al servizio di edilizia residenziale pubblica sociale tutti gli alloggi sociali realizzati o recuperati da enti pubblici, anche con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli

acquisiti a qualunque titolo dagli enti locali e dalle ALER, destinati a soddisfare il bisogno abitativo delle famiglie che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1.

5. Le disposizioni di cui al presente Capo non si applicano agli alloggi realizzati, recuperati o acquistati dalle cooperative di abitazione per i propri soci ovvero con programmi di edilizia agevolata o convenzionata. Sono altresì esclusi gli alloggi di servizio e quelli di proprietà di enti pubblici previdenziali.

ART. 27 ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. Le funzioni amministrative connesse all'assegnazione degli alloggi sociali, compreso il controllo del possesso dei requisiti da parte dei richiedenti, spettano ai comuni, che possono avvalersi per le attività istruttorie della collaborazione dell'ALER territorialmente competente previa stipula di apposita convenzione.

2. L'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale è programmata dai comuni e dall'ALER territorialmente competente con cadenza annuale sulla base delle unità abitative prevedibilmente disponibili nel periodo di riferimento, tenuto conto del fabbisogno abitativo primario presente sul territorio e della necessità di assicurare la sostenibilità economica del sistema. A tal fine, l'ente proprietario e il comune stabiliscono di comune accordo, prima della pubblicazione del bando, la percentuale delle assegnazioni programmate nell'anno da destinare, rispettivamente, agli individui e ai nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale e agli individui e ai nuclei familiari in condizioni di disagio economico e abitativo; entrambe le suddette categorie accedono al canone sociale di locazione di cui all'art. 30, comma 2.

3. Nell'attività di programmazione si tiene conto, oltre che della stima della domanda abitativa e della composizione dell'inquilinato, del grado di attuazione delle misure previste dall'art. 31, comma 2. In mancanza di accordo, le assegnazioni programmate nell'anno sul patrimonio non comunale a favore dei nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale non possono superare il trenta per cento.

4. Il comune assegna gli alloggi disponibili mediante bando pubblico. In attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 3, possono essere emanati bandi sovracomunali destinati alle famiglie residenti nell'ambito territoriale individuato. Al fine di favorire l'integrazione sociale, nei casi di nuova edificazione e in tutte le tipologie di recupero edilizio, l'assegnazione degli alloggi, nella misura massima del trenta per cento di quelli esistenti, può essere effettuata in modo da assicurare la presenza nell'immobile o nel quartiere di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione, in base ai criteri stabiliti nel regolamento regionale di cui all'articolo 25 comma 2.

5. Il comune trasmette alla Regione, nei termini e secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, l'elenco degli assegnatari con l'indicazione delle eventuali contribuzioni economiche riconosciute agli stessi.

6. Nel rispetto dei requisiti per l'accesso, i comuni possono, dandone comunicazione alla Giunta regionale, emanare bandi speciali in dipendenza di gravi emergenze abitative o per tutelare le esigenze di categorie particolari, ovvero per assegnare alloggi realizzati con specifiche finalità, indicando gli eventuali requisiti integrativi e le forme di pubblicità aggiuntive. Tali bandi, in mancanza di accordo con l'ente proprietario degli alloggi, possono riguardare solo il patrimonio comunale in misura non superiore complessivamente al trenta per cento degli alloggi che si rendono disponibili nell'anno, salvo che si tratti di alloggi realizzati con specifiche finalità.

7. Con il regolamento di cui all'art. 25, comma 2, sono disciplinate le modalità di programmazione dell'offerta abitativa di edilizia residenziale pubblica sociale, la cadenza dei bandi pubblici per l'assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili, differenziando la stessa in base agli abitanti residenti nei comuni e alla classificazione del fabbisogno abitativo. Il regolamento disciplina altresì le condizioni

oggettive e soggettive di disagio, nonché i relativi punteggi per la formazione della graduatoria che tengono conto:

- a) del disagio familiare, dato dalla presenza di persone ultrasessantacinquenni, con grave disabilità, minori, famiglie di nuova formazione, persone sole, genitori separati, o da altre situazioni meritevoli di attenzione;
- b) del disagio abitativo, dato dall'aver dovuto rilasciare l'alloggio, da condizioni abitative improprie, sovraffollamento, condizioni dell'alloggio, presenza di barriere architettoniche o da altre situazioni meritevoli di attenzione;
- c) del disagio economico, dato dal reddito e dal patrimonio del nucleo familiare;
- d) del legame con il territorio e la comunità, dato dalla durata del periodo di residenza.

8. La Giunta regionale approva il modello tipo di bando e il modello tipo di domanda. Al fine di ridurre i tempi di assegnazione, la Regione mette altresì a disposizione dei comuni, delle ALER e dei soggetti convenzionati un'apposita procedura informatica per l'inserimento delle domande, la formazione delle graduatorie, le assegnazioni e l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio.

9. Per consentire il trasferimento, la permanenza e la mobilità nella Regione, in particolare a livello comunale, degli appartenenti alle forze dell'ordine e ai corpi speciali, il Comune può destinare a tale finalità, con le modalità previste dal regolamento di cui all'art. 25, comma 2, fino al dieci per cento degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno. Per le medesime finalità, l'un per cento degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno può essere destinato dal comune a favore degli appartenenti alla polizia locale.

ART 28 GESTIONE DEGLI ALLOGGI

1. Con regolamento della Giunta regionale sono disciplinate le modalità alle quali devono attenersi gli enti gestori e gli assegnatari nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale, con particolare riferimento:

- a) alle modalità di consegna e tenuta dell'alloggio;
- b) ai casi in cui è possibile il subentro nell'assegnazione da parte di altro componente del nucleo familiare che sia convivente, nonché ai casi di ampliamento del nucleo familiare e di ospitalità temporanea;
- c) ai casi in cui gli assegnatari di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sociale possono richiedere il trasferimento in altro alloggio per sopravvenute variazioni del nucleo familiare, per variazione del reddito, per ragioni di salute o per avvicinarsi al luogo di lavoro, di cura o di assistenza;
- d) alle modalità di partecipazione degli abitanti alla gestione.

2. Il regolamento disciplina altresì la mobilità dall'edilizia residenziale pubblica sociale all'edilizia residenziale sociale e viceversa, nei casi in cui si modificano le condizioni economiche del nucleo familiare.

ART. 29 ANNULLAMENTO E DECADENZA DELL'ASSEGNAZIONE

1. L'annullamento del provvedimento di assegnazione dell'alloggio è disposto dal comune, garantendo il contraddittorio con l'assegnatario, anche su proposta dell'ente gestore, nei seguenti casi:

- a) di contrasto del provvedimento con la normativa vigente al momento dell'assegnazione;
- b) di assegnazione sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

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

3. La decadenza dall'assegnazione è dichiarata dal comune con provvedimento assunto in contraddittorio con l'interessato, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi di grave inadempimento e violazione delle regole di civile convivenza individuati dal regolamento di cui all'art.25, comma 2. Il suddetto regolamento disciplina altresì le modalità procedurali per l'attuazione del presente comma da parte dei comuni e degli enti gestori.

ART. 30 CANONE SOCIALE DI LOCAZIONE

1. Il canone sociale di locazione è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione programmata per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Eventuali eccedenze, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono destinate al miglioramento e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale.

2. Il canone sociale di locazione è calcolato dal soggetto gestore in base a quanto previsto dal regolamento approvato dalla Giunta regionale, avendo riferimento al valore dell'immobile e alla capacità economica del nucleo familiare dell'assegnatario. Per gli individui e i nuclei familiari in condizioni di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale assegnatari di alloggi ALER, le cui condizioni siano accertate dai servizi sociali del comune, la Giunta regionale prevede annualmente forme di sostegno pubblico nei limiti delle disponibilità previste dal bilancio regionale.

3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare le spese sostenute per i servizi, nella misura stabilita dal soggetto gestore secondo le modalità definite dalla Giunta regionale, sulla base delle contabilizzazioni relative ai singoli immobili. La Giunta regionale definisce le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione degli alloggi e dei costi amministrativi dei servizi comuni nell'ambito della definizione dei contratti tipo di locazione.

ART. 31 SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE

1. Il sistema dell'edilizia residenziale pubblica sociale assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale alla cui sostenibilità concorrono in modo responsabile ed integrato regione, comuni e ALER.

2. La regione e i comuni sostengono, nei limiti delle risorse annualmente disponibili, l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale degli individui e dei nuclei familiari in condizione di disagio economico, familiare e abitativo estremo, attraverso contributi e misure di riduzione, compensazione od orientamento della fiscalità regionale e comunale. Per la finalità di cui al presente comma, le ALER possono destinare una quota degli utili effettivamente disponibili, nella misura massima del trenta per cento del relativo importo.

4. Al fine di contenere il disagio abitativo per particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione, con regolamento approvato dalla Giunta regionale sono stabiliti i casi in cui i comuni possono individuare immobili o parti di immobili del proprio patrimonio, opportunamente qualificati e gestiti, quali strutture alloggiative temporanee pluri familiari. Gli alloggi a tal fine individuati, qualora facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sono temporaneamente esclusi dalla disciplina prevista dal presente Capo, previa comunicazione alla Giunta regionale. Ai nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione sono equiparate le donne vittime di violenza e i genitori separati non assegnatari dell'alloggio familiare.

5. Le ALER, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono mettere a disposizione dei comuni, mediante stipula di apposita convenzione, parte del proprio patrimonio per le finalità e alle condizioni di cui al comma 4,. In tal caso, le spese di locazione e per servizi sono interamente a carico del comune, che può rivalersi sui soggetti beneficiari.

ART. 32 FONDO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE

1. Al fine di perseguire l'obiettivo dell'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, con la conseguente riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, è istituito presso Finlombarda Spa un fondo finalizzato a sostenere interventi di nuova edificazione, di acquisto, di recupero, di riqualificazione e di manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sociale.

2. Il fondo di cui al comma 1 è alimentato dalle risorse ripartite ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per expo 2015) convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, e da risorse autonome.

3. La Regione assicura la partecipazione finanziaria tramite cofinanziamento regionale da approvare annualmente con legge di bilancio.

ART. 33 FONDO DI SOLIDARIETA'

1. Al fine di sostenere gli assegnatari di alloggi sociali di proprietà delle ALER in comprovate difficoltà economiche, di carattere temporaneo e accertate dai servizi sociali del comune, è istituito un fondo di solidarietà. Il fondo sostiene il pagamento dei servizi a rimborso e, nei casi e modi previsti dal regolamento, integra la differenza tra canone applicato e canone minimo per la prestazione del servizio.

2. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse autonome regionali approvate annualmente con legge di bilancio.

3. La Giunta regionale determina le condizioni di accesso, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo.

ART. 34 CONTROLLI

1. I comuni provvedono, anche su richiesta del soggetto gestore, ad effettuare controlli incrociati al fine di verificare la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione mediante la consultazione delle banche dati della pubblica amministrazione. A tal fine possono essere stipulati appositi protocolli e convenzioni volti a definire le relazioni istituzionali e gli scambi di dati con altre pubbliche amministrazioni, nonché a formalizzare procedure tecnico/operative volte a facilitare le conferme dei dati per i quali si richiede riscontro.

2. Stante il particolare regime della fascia di esenzione di cui all'art 30, comma 2, il Comune esclude dalla graduatoria i nuclei familiari che, ai fini dell'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sociale, dichiarano una situazione economica pari o inferiore alla soglia di povertà assoluta individuata dall'ISTAT ridotta di un terzo, salvo il caso che tali nuclei familiari siano in carico ai servizi sociali o ad associazioni di volontariato operanti sul territorio regionale ovvero dimostrino altrimenti le proprie fonti di sostentamento.

CAPO III – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 35 AMBITO DI APPLICAZIONE E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. Ai fini della presente legge il servizio di edilizia residenziale sociale consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai nuclei familiari con reddito medio basso che non sono in grado di sostenere un affitto o un mutuo sul mercato privato, e che non possono accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica sociale.

2. Ai fini della presente legge, il servizio di edilizia residenziale sociale comprende sia alloggi destinati alla locazione permanente o temporanea, che alloggi destinati alla vendita dopo un periodo minimo di locazione di otto anni.

3. Per le finalità di cui al comma 1 è istituito presso Finlombarda Spa un fondo destinato a cofinanziare interventi di nuova edificazione, acquisto e recupero di unità abitative esistenti. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse autonome regionali approvate annualmente con legge di bilancio e le risorse statali

trasferite per le medesime finalità. La Giunta regionale determina le condizioni, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo di cui al presente articolo.

ART. 36 ALLOGGI A CANONE MODERATO E CONVENZIONATO.

1. Fanno parte del sistema regionale di edilizia residenziale sociale gli alloggi sociali cui si applica un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.

2. Le modalità di attuazione e di gestione degli interventi di edilizia residenziale sociale che usufruiscono di contributi o altre agevolazioni regionali sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione. La convenzione può prevedere che all'individuazione degli assegnatari degli alloggi provveda il soggetto attuatore, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 25, purché venga assicurata adeguata pubblicità all'iniziativa; diversamente provvede il comune mediante bando. A tale fine la Giunta regionale approva una convenzione tipo, nella quale sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le singole convenzioni.

3. Quando dopo un periodo di locazione, è prevista la vendita o il riscatto dell'alloggio, la convenzione di cui al comma 2 prevede che il conduttore possa imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto di acquisto futuro dell'alloggio.

4. La Regione e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, le funzioni di verifica e di controllo relativamente all'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione di cui al comma 2, nonché al rispetto degli standard di servizio, da parte dei soggetti promotori e attuatori.

ART. 37 LOCAZIONE TEMPORANEA

1. Per locazione temporanea si intende ogni attività finalizzata alla realizzazione o alla messa a disposizione, in qualsiasi forma, di strutture residenziali da destinare a soddisfare un fabbisogno abitativo temporaneo di particolari categorie sociali, determinata da situazioni meritevoli di tutela, quali ragioni di lavoro, studio, salute, nonché la loro gestione comprensiva, eventualmente, della fornitura di servizi accessori.

2. La Giunta regionale individua le categorie sociali fruitrici e definisce modalità e criteri per l'attuazione delle misure di locazione temporanea, avuto riguardo in particolare per:

- a) la durata dell'iniziativa;
- b) i requisiti dei conduttori per accedere agli alloggi dedicati alle iniziative di locazione temporanea, con particolare riferimento alla distanza intercorrente tra il luogo di residenza ed il comune in cui intendono abitare temporaneamente e la condizione reddituale.

ART. 38 SERVIZI RESIDENZIALI UNIVERSITARI

1. La Regione programma e sostiene la realizzazione di residenze universitarie per gli studenti fuori sede e per la mobilità internazionale, nonché i servizi di supporto all'attività formativa degli studenti universitari. Non si applicano, in tal caso, i requisiti di cui all'art. 25.

2. Le strutture di cui al comma 1 possono essere realizzate da università, altri soggetti pubblici, privati e del Terzo Settore a seguito di partecipazione ad apposito bando della Regione che individua il contributo massimo concedibile, la durata dell'iniziativa, nonché il limite massimo dell'ISEE dei soggetti fruitori.

3. Il canone di locazione minimo e massimo, che deve essere inferiore a quello di mercato, è definito, sulla base di un piano economico finanziario, nella convenzione stipulata tra Regione e soggetto attuatore. La convenzione stabilisce inoltre gli obblighi di servizio pubblico e le modalità attraverso le quali il gestore della struttura, in base all'ISEE posseduto, redige una graduatoria delle domande di fruizione.

4. Per un utilizzo più efficiente delle strutture residenziali universitarie, previa stipula di apposita convenzione con la Regione, è data facoltà al gestore di destinare posti-alloggio anche a soggetti diversi da quelli elencati all'art. 14, commi 1 e 2, del decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68 (Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari

legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6), in particolare nei periodi di chiusura estiva, ferma restando la loro prevalenza.

TITOLO IV – AZIONI PER IL CONTRASTO DELL'EMERGENZA ABITATIVA NEL MERCATO PRIVATO

CAPO I AZIONI DI AIUTO ALLA LOCAZIONE

ART. 39 INIZIATIVE PER MANTENERE L'ABITAZIONE IN LOCAZIONE

1. La Regione promuove e coordina, nei limiti delle risorse disponibili, azioni per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato delle locazioni. In particolare, sostiene sperimentazioni ed iniziative che coinvolgono i comuni ed altre istituzioni e soggetti territoriali anche in chiave di integrazione delle politiche di assistenza, favorendo la partecipazione delle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Tale attività si esplica in via preferenziale nelle aree e nei comuni ad alta tensione abitativa, in particolare attraverso:

- a) introduzione di forme di garanzia e microcredito a favore delle famiglie che versano in situazione di temporanea difficoltà;
- b) azioni per favorire la mobilità delle famiglie attraverso il reperimento di alloggi da concedere a canoni concordati;
- c) azioni per agevolare la rinegoziazione delle locazioni esistenti;
- d) concorso al pagamento dei canoni dovuti che incidono in maniera rilevante sul reddito familiare dei conduttori di alloggi in locazione con contratto registrato.

2. Le iniziative possono essere intraprese attraverso la costituzione di agenzie o istituti per la locazione, fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie.

3. Le forme di sostegno alle famiglie in situazione di grave difficoltà economica devono prevedere la presa in carico da parte dei servizi sociali dei Comuni e il riconoscimento di contributi nell'ambito di politiche integrate di assistenza.

4. La Giunta regionale stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle azioni, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra canone di locazione e reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

ART. 40 AIUTI ALLE FAMIGLIE IN CONDIZIONE DI MOROSITÀ INCOLPEVOLE

1. Al fine di contrastare e gestire il fenomeno della morosità incolpevole e del rischio sfratto, la Regione promuove e coordina, in collaborazione con i comuni, azioni di sostegno alle famiglie che si trovano in difficoltà temporanea quale conseguenza della crisi economica o di cause impreviste, individuate dalla Giunta regionale con apposito provvedimento.

2. La Giunta regionale definisce le forme e modalità di aiuto sentite l'ANCI e le organizzazioni sindacali più rappresentative, oltre alle rappresentanze dei proprietari e degli inquilini.

ART. 41 FONDO PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

1. Per le finalità di cui agli articoli 38 e 39 è istituito un fondo per il sostegno all'accesso e al mantenimento delle abitazioni in locazione, nonché per la prevenzione e il contrasto alla morosità incolpevole. Il fondo concorre a realizzare gli obiettivi di cui all'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) .

2. Attraverso il fondo, possono essere concessi, in concorso con lo Stato e con i comuni, contributi per garantire ai proprietari degli immobili il pagamento dei canoni dovuti che incidono in maniera rilevante sul reddito familiare dei conduttori di alloggi in locazione con regolare contratto.

3. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse regionali approvate annualmente con legge di bilancio e le risorse statali trasferite in attuazione dell'art. 11 della legge 431/1998 e dell'art. 6 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici) convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. La Giunta regionale determina le condizioni di accesso, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo.

CAPO II AZIONI PER LA PROPRIETÀ DELLA PRIMA CASA

ART. 42 AIUTI ALLE FAMIGLIE IN DIFFICOLTÀ NEL PAGAMENTO DEI MUTUI

1. Per contrastare l'emergenza abitativa, la Regione promuove intese con gli istituti bancari per sostenere i cittadini in grave difficoltà economica ovvero in situazione di insolvenza temporanea dovuta a morosità incolpevole nel pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa.

2. La Giunta regionale stabilisce i requisiti dei beneficiari delle azioni di sostegno di cui al comma 1, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra rata di mutuo e reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

ART. 43 AIUTI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

1. Per particolari categorie sociali in situazioni di svantaggio, individuate nelle famiglie di cui al comma 9, art. 3, della legge regionale n. 23/99, ossia giovani coppie, gestanti sole, genitori soli con figli minori a carico e famiglie con almeno tre figli, la Regione promuove d'intesa con l'Associazione Bancaria Italiana (ABI) azioni che supportino le nuove famiglie per un tempo limitato alle maggiori difficoltà economiche dovute al maggior carico di oneri finanziari sugli interessi passivi sui mutui stipulati per l'acquisto della prima casa di abitazione.

2. La Giunta regionale stabilisce altresì gli ulteriori requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle azioni, avendo riguardo in particolare alle dimensioni dell'abitazione e al reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

3. Per le finalità di cui al comma 1 è istituito un apposito fondo, alla cui dotazione concorrono le risorse regionali approvate annualmente con legge di bilancio. La Giunta regionale determina le condizioni di accesso, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo

TITOLO V – VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

ART. 44 FINALITÀ E DISPOSIZIONI COMUNI

1. Il presente titolo disciplina la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo di competenza regionale.

2. Gli enti proprietari possono procedere alla valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative esistenti alla data del 31 dicembre 2013. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative conferite ai fondi immobiliari di cui all'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 131. Possono derogare al limite di vendita gli enti proprietari solo qualora tale limite non consenta di alienare nemmeno un singolo edificio per intero ed i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

3. I proventi sono destinati alla riqualificazione e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale, con priorità alla manutenzione straordinaria e al recupero delle unità abitative non assegnate, secondo i termini di cui agli ultimi due periodi del comma 14 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).. L'impiego è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale, che approva il programma predisposto dall'ente proprietario. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno di edilizia residenziale pubblica destinano i proventi alla realizzazione di servizi, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 12/2005.

4. Per le finalità di cui al comma 2, i Comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale. Il programma può prevedere oltre all'alienazione di alloggi, liberi o occupati, anche altre modalità di valorizzazione, come previsto dagli articoli seguenti. Il programma è elaborato previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e sociale sul territorio comunale e nel rispetto, oltre che delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta Regionale entro 60 giorni dal ricevimento delle proposte di cessione. Il programma ha durata triennale, successivamente deve essere eventualmente sottoposto a nuova approvazione. Il reimpiego dei proventi deve essere effettuato non oltre cinque anni da quando sono stati incassati, diversamente gli stessi vanno versati al fondo di cui all'art. 32 (Fondo di edilizia residenziale pubblica sociale). A tal fine, l'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale le unità abitative alienate o diversamente valorizzate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

5. Le unità abitative alienate non sono soggette a limiti e restrizioni temporali per le successive vendite nel caso di acquisto a prezzo di mercato. In tutti gli altri casi, non possono essere rivendute prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In tutti i contratti di vendita di unità abitative deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

6. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative di edilizia residenziale pubblica sociale non operano per le alienazioni di quota tra soggetti che hanno acquistato congiuntamente l'immobile di edilizia residenziale pubblica, a condizione che il soggetto acquirente continui ad abitare o comunque abiti l'immobile, e non lo alieni a sua volta, per il residuo periodo di durata del vincolo.

7. Anche al fine di garantire la sicurezza degli immobili e per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, gli enti proprietari assicurano il pieno utilizzo delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali. Nel programma gli enti proprietari favoriscono l'alienazione delle autorimesse e dei posti auto ai residenti nell'immobile oggetto del programma. Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

ART. 45 ALLOGGI ASSEGNATI

1. Il programma di cui all'articolo precedente può ricomprendere la vendita di alloggi assegnati qualora si tratti di unità abitative collocate in condominio in cui la proprietà pubblica è inferiore al cinquanta per cento, di interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto o di interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità, in considerazione dello stato di degrado o della particolare caratterizzazione tipologica o strutturale. Al fine di

contrastare lo spopolamento delle terre alte e di territori non montani, che presentano significative condizioni di svantaggio, nei piccoli comuni montani, individuati dalla deliberazione della Giunta regionale 12 novembre 2009, n. 19319, allegato B, e successive modificazioni, nonché nei piccoli comuni non montani che presentano analoghe condizioni di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, individuati dall'allegato A della stessa deliberazione, nei quali risulta essere presente un numero limitato di alloggi di edilizia residenziale pubblica, è consentita la cessione anche parziale dei fabbricati interessati, garantendo il mantenimento in locazione agli inquilini che non manifestano l'interesse all'acquisto

2. I comuni e le ALER determinano il valore di mercato delle unità abitative mediante apposita perizia redatta dal soggetto proprietario, in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'importo così determinato viene abbattuto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

3. Il proprietario comunica la proposta di vendita all'assegnatario, ad un prezzo inferiore del 20 per cento del valore determinato ai sensi del comma 2. Anche al fine di ridurre i contenziosi, nel caso in cui l'assegnatario sia un soggetto che, in forza delle procedure avviate ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), sia stato destinatario di un invito a proporre offerta d'acquisto, ed abbia aderito a tale invito versando la somma richiesta quali oneri per la procedura amministrativa, la proposta di vendita è comunicata ad un prezzo inferiore del 30 per cento del valore determinato ai sensi del comma 2, a condizione che non vi sia una lite o, se avviata, si rinunci alla causa entro sessanta giorni dalla ricezione della proposta di vendita. L'ente proprietario può prevedere dilazioni nel pagamento del prezzo, anche per il corrispettivo dell'usufrutto previsto al comma 5, lettera b); al momento della stipula dell'atto deve essere versata una quota non inferiore al trenta per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento rimanente in non più di quindici anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria di primo grado a garanzia delle parte del prezzo dilazionata. Le spese di stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente.

4. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi nel piano di vendita gli assegnatari conduttori di un alloggio di ERP da almeno un quinquennio alla data di presentazione della domanda di acquisto o i loro familiari conviventi i quali 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.

5. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:

- a) alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere o in prossimità, considerata idonea e con superficie conforme allo standard previsto regolamento e in normale stato di manutenzione e conservazione ai sensi delle disposizioni per la determinazione del canone. A tal fine l'ente proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza, valutate le condizioni di reddito dell'assegnatario ;
- b) alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa. Il corrispettivo dell'usufrutto è determinato sulla base del valore dell'immobile occupato e deve essere corrisposto all'atto del rogito. Alla vendita della nuda proprietà si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio libero determinato mediante apposita perizia.

6. L'ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di edilizia residenziale pubblica interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

7. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità, e non abbia

rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedure di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune.

ART. 46 ALLOGGI LIBERI

1. E' consentita la vendita degli alloggi e relative pertinenze, liberi da inquilini, di proprietà delle ALER o dei comuni, in presenza di una delle seguenti ipotesi:

- a) alloggi collocati in edifici in condominio in cui la proprietà pubblica è inferiore al cinquanta per cento;
- b) alloggi ubicati in aree o immobili di pregio, la cui vendita risulti economicamente vantaggiosa ai fini della riqualificazione e dell'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
- c) alloggi, compresi in edifici o parti funzionalmente autonome di essi, non assegnabili perché in stato di grave degrado o compresi in edifici di particolare caratterizzazione architettonica, per i quali l'adeguamento agli standard essenziali di abitabilità renda necessari interventi edilizi o soluzioni tecnologiche non convenienti;
- d) alloggi ubicati in aree che comportano significative difficoltà di accesso con riguardo ai servizi scolastici, socio sanitari, di trasporto pubblico e agli esercizi commerciali.

2. Alle vendite di cui al comma 1 si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio libero determinato mediante apposita perizia.

ART. 47 FORME DI VALORIZZAZIONE ALTERNATIVE ALLA VENDITA

1. Nelle situazioni indicate negli articoli precedenti, è consentita la valorizzazione degli alloggi attraverso forme alternative all'alienazione, ferme restando le disposizioni previste all'art. 43 .

2. Il programma può prevedere:

- a) locazione a canone concordato, ove previsto, ovvero a un canone agevolato, di norma non inferiore al 40% del canone di mercato;
- b) locazione a un canone convenzionato collegato a un patto di futura vendita;
- c) locazione a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;
- d) locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.

3. L'ente proprietario individua i destinatari finali sulla base dei criteri individuati dalla Giunta regionale e nel rispetto dei principi di pubblicità, imparzialità, eguaglianza e non discriminazione.

4. Il provvedimento di approvazione regionale stabilisce la durata di uso alternativo delle unità immobiliari. Tale durata non può comunque essere superiore a 10 anni, trascorso il quale il bene va alienato o deve essere ridestinato a edilizia residenziale pubblica o sociale.

5. La Giunta regionale definisce altresì le condizioni e le modalità in cui gli alloggi non più funzionali per vetustà o inadeguatezza tipologica o ubicazione possono essere destinati a un diverso utilizzo avente finalità pubblica, qualora in base a un'approfondita valutazione tecnica ed economica non sia conveniente il loro inserimento in programmi di recupero o riqualificazione.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 48 CLAUSOLA VALUTATIVA

1. Con cadenza triennale, la Giunta regionale, avvalendosi anche dei dati e delle elaborazioni prodotte dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, trasmette alla competente Commissione consiliare una relazione sull'attuazione della presente legge, con riferimento, in particolare a:

- a) impatto dei servizi abitativi attuati rispetto al fabbisogno abitativo, con particolare attenzione alla loro sostenibilità economica;
- b) risultati della gestione e qualità dei servizi erogati da parte delle ALER, con particolare riferimento al sistema degli standard di gestione dei servizi abitativi;
- c) integrazione delle politiche abitative con le politiche urbanistico-territoriali e le politiche sociali a livello regionale e locale;
- d) partecipazione degli operatori privati al sistema dell'edilizia residenziale sociale.

ART. 49 DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA

1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o sociale il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

2. Per i nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica sociale, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti al Capo III del Titolo III, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei comuni fino al 100% degli stessi.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica o sociale, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

ART. 50 DISPOSIZIONI PER ACCELERARE L'UTILIZZO DEL PATRIMONIO DISPONIBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA NEL COMUNE DI MILANO

1. Nelle more dell'approvazione dello Statuto della Città metropolitana e degli atti conseguenti nonché sino dell' all' individuazione di ulteriori funzioni ai sensi dell'art.1 comma 46 della legge 7 aprile 2014 n. 56, al fine di accelerare i termini per l'utilizzo del patrimonio disponibile di edilizia residenziale pubblica nel comune di Milano, è istituita una Commissione tra Regione, Comune e ALER Milano per l'assegnazione degli alloggi, di proprietà di Comune e ALER, individuati sulla base della graduatoria.

2. Gli assegnatari vengono ripartiti dalla Commissione su specifici elenchi in ragione dei diversi proprietari di edilizia residenziale pubblica presenti sul territorio comunale. La Commissione predispose gli elenchi degli assegnatari da trasmettere periodicamente ai rispettivi enti proprietari sulla base di una programmazione delle disponibilità degli alloggi e tenendo conto di quanto previsto dall'art. 24, comma 1 della presente legge.

3. Gli enti gestori provvedono all'abbinamento dell'assegnatario al singolo alloggio sulla base dell'art. 13 comma 6 e ss del regolamento regionale 10 febbraio 2004 e n. 1.

4. La Commissione di cui al comma 1 è costituita presso il Comune ed è composta da tre esperti, di cui uno individuato dal comune con funzione di Presidente, uno dalla Regione ed uno da ALER, tra i dipendenti dei rispettivi enti. In qualunque momento gli enti possono sostituire gli esperti. La partecipazione è a titolo gratuito.

5. Per la validità delle sedute devono essere presenti almeno gli esperti di Comune e ALER. Per l'attività istruttoria la Commissione si avvale degli uffici comunali e dell'ALER. La Commissione dura in carica dodici mesi dalla sua costituzione e comunque non oltre dodici mesi dall'approvazione dello Statuto della Città metropolitana.

6. Alla costituzione della Commissione provvede il Comune entro 45 giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Decorso inutilmente tale termine, la Giunta regionale, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, comunque non superiore a trenta giorni, nomina un commissario per la costituzione della commissione.

7. Al fine di assicurare la sostenibilità, anche economica, della gestione del patrimonio di edilizia residenziale di ALER Milano e un'equilibrata distribuzione delle assegnazioni e dei costi a esse connessi, Comune e ALER stabiliscono entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la percentuale delle assegnazioni riferita agli alloggi di ALER presumibilmente disponibili nell'anno solare relativa a nuclei familiari appartenenti alla prima fascia dell'area della protezione di cui all'allegato C della legge regionale n. 27/2009.

8. In mancanza di accordo tra Comune e ALER in merito a quanto previsto dal precedente comma 5, alla soddisfazione del fabbisogno dei nuclei familiari appartenenti alla prima fascia dell'area della protezione di cui all'allegato C della legge regionale n. 27/2009 si provvede con gli alloggi di proprietà di ALER Milano nella misura massima del trenta per cento degli alloggi di proprietà dell'azienda, presumibilmente disponibili nell'anno solare. In tale percentuale sono ricomprese anche le assegnazioni in deroga di cui agli artt. 14 e 15 del regolamento regionale n. 1 del 10 febbraio 2004. I restanti alloggi disponibili dell'azienda vengono assegnati sulla base della graduatoria a partire dalla seconda fascia dell'area della protezione di cui al citato allegato C alla legge regionale n. 27/2009.

ART. 51 NORMA FINANZIARIA

1.

ART. 52 ABROGAZIONI

1. La legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 è abrogata, salvo quanto previsto dal presente articolo:

- a) art. 27 – verificare se esaurita la fase transitoria (prevista al 1 gennaio 2015)
- b) ...
- c) fino all'entrata in vigore del regolamento per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sociale, la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica resta disciplinata dagli articoli da 28 a 44 bis della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 e dagli allegati B e C a tale legge, oltre che dalle disposizioni del regolamento regionale n. 1 del 10 febbraio 2004.

2. I commi 15 e 16 dell'art. 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono abrogati.

ART. 53 NORMA FINALE

1. Ai fini degli effetti di legge, l'espressione "edilizia residenziale pubblica" presente in altre disposizioni legislative o regolamentari deve intendersi equivalente all'espressione "edilizia residenziale sociale", qualora non diversamente specificato, individuando un servizio di interesse generale in quanto tale oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico.

2. I risultati e gli effetti prodotti dalle leggi e dalle disposizioni abrogate o modificate, nonché gli atti adottati sulla base delle medesime leggi e disposizioni permangono e restano validi ed efficaci. Tali leggi e disposizioni continuano inoltre ad applicarsi fino alla conclusione dei procedimenti amministrativi attuativi ancora in corso.