

INTERO PROVVEDIMENTO

Legge regionale - 07/04/2014, n.10

Gazzetta Ufficiale: 08/04/2014, n. 47

EPIGRAFE

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

unravel

Capo I Finalità e ambito di applicazione

Articolo 1 Finalità

1. La Regione Puglia riconosce e promuove il diritto all'abitazione mediante politiche abitative volte a soddisfare il fabbisogno delle famiglie e delle persone meno abbienti e di particolari categorie sociali.

1 bis. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica rientrano nella definizione di alloggi sociali prevista nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, n. 32438 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea)(1).

2. La presente legge disciplina il sistema di intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale pubblica attraverso:

- a) l'individuazione delle modalita di assegnazione degli alloggi e di calcolo del relativo canone locativo;
- b) le modalita di gestione e autogestione degli alloggi;
- c) la definizione dei criteri per la mobilita negli alloggi;
- d) i pareri avverso la graduatoria o la mobilita negli alloggi, l'annullamento e la decadenza.

[1] Comma aggiunto dall'articolo 1, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 2

Ambito di applicazione

1. Le norme della presente legge si applicano agli alloggi residenziali di proprieta pubblica o in gestione di enti pubblici, se realizzati o recuperati da enti pubblici, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato, delle Regioni o Province o dei Comuni ovvero acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalita sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica. Le norme della presente legge si applicano, altresì, agli alloggi residenziali di proprieta pubblica destinati all'uso provvisorio quali case parcheggio, ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause che ne hanno determinato l'uso provvisorio.

2. La presente legge non si applica agli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata non attuati da enti pubblici;
- c) di servizio come definiti per legge;
- d) di proprieta degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- e) ricevuti in eredita o donazione per la cui acquisizione siano previste clausole particolari.

3. Sono esclusi, a seguito di richiesta motivata dell'ente pubblico proprietario e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il parere del Comune, gli alloggi che, per le modalita di acquisizione, per la destinazione funzionale, per le caratteristiche della tipologia costruttiva o della utenza insediata o per particolari caratteri di pregio storicoartistico, non siano utilizzati o utilizzabili per fini propri dell'edilizia residenziale pubblica. Per tali alloggi l'autorizzazione regionale stabilisce le modalita di destinazione nonche la misura del canone, che non puo essere inferiore a quella determinata ai sensi della presente legge.

Capo II

Assegnazione alloggi

Articolo 3

Requisiti per l'assegnazione (1)

1. Può conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica:

- a) chi ha la cittadinanza italiana oppure di altro Stato appartenente all'Unione Europea. Il cittadino di Stato non appartenente all'Unione Europea è ammesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 40 del Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero, emanato con decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero); sono altresì ammessi i cittadini stranieri titolari dello status di rifugiato e di protezione sussidiaria, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 ter, del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 (Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione, a cittadini di Paesi terzi o apolidi, della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta);
- b) chi ha la residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale cui si riferisce il bando di concorso, salvo che si tratti di lavoratori destinati a prestare servizio in nuovi insediamenti produttivi compresi in tale ambito o di lavoratori emigrati all'estero, per i quali è ammessa la partecipazione per un solo ambito territoriale;
- c) chi non è titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato sul territorio italiano; ai fini della valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio si applicano gli standard previsti nell'articolo 10, comma 2;
- d) chi non ha già ottenuto l'assegnazione in proprietà immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici, o l'attribuzione di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, sempreché l'alloggio non sia inutilizzabile o perito senza dar luogo al risarcimento del danno, o non abbia esercitato l'opzione per il trasferimento in proprietà di immobile ad uso abitativo condotto in locazione ai sensi dell'articolo 23 "Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili" del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 (Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese,

la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive) convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164; chi ha perso incolpevolmente il diritto alla proprietà o al contributo regionale;

e) chi fruisce di un reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, non superiore al limite vigente al momento della scadenza del bando di concorso. Il reddito di riferimento è quello imponibile di tutto il nucleo familiare relativo all'ultima dichiarazione fiscale. Il reddito complessivo del nucleo familiare è diminuito di euro 516,46 per ogni figlio che risulti fiscalmente a carico e/o minori; qualora alla formazione del reddito concorrano redditi da lavoro dipendente, autonomo, pensioni di ogni genere e gli assegni ad essi equiparati compresi quelli esentasse secondo quanto indicato dall'articolo 49, Capo IV, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi), questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60 per cento. Sono esclusi, dalla determinazione del reddito, l'indennità di accompagnamento, il trattamento di fine rapporto e l'assegno di cura per i pazienti affetti da sclerosi laterale amiotrofica (SLA) o da atrofia muscolare spinale (SMA) e per i pazienti non autosufficienti gravissimi; a partire dal 1° gennaio 2027 chi ha un valore ISEE entro i limiti fissati da delibera di Giunta regionale previa intesa con le agenzie regionali per la casa e l'abitare (ARCA) e le organizzazioni sindacali degli inquilini e degli assegnatari;

f) chi non ha ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio eventualmente assegnato in precedenza in locazione semplice;

g) chi non occupa un alloggio di edilizia residenziale pubblica senza titolo fatto salvo quanto disposto dall'articolo 5, comma 1bis, della legge 23 maggio 2014, n. 80 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015);

h) il richiedente che non abbia subito condanne penali definitive per reati di criminalità organizzata con vincolo associativo.

2. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi, figli, affiliazioni affidate con provvedimento del giudice con loro conviventi da almeno due anni. Rientrano nel nucleo familiare anche i soggetti di seguito elencati:

a) conviventi more uxorio;

b) ascendenti, discendenti, collaterali fino al terzo grado;

c) affini fino al secondo grado e che dichiarano, nelle forme di legge, alla data di pubblicazione del bando, che la convivenza è finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e che sono inseriti nello stesso stato di famiglia, da almeno due anni dalla data di pubblicazione.

3. I requisiti devono essere posseduti da parte del richiedente e, limitatamente alle lettere c), d), e f) del comma 1, da parte degli altri componenti il nucleo familiare al momento della presentazione della domanda nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza del rapporto.

4. La Giunta regionale, in sede di localizzazione degli interventi, può stabilire particolari requisiti aggiuntivi per l'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità ovvero in relazione a peculiari esigenze locali.”

[1] Articolo modificato dall'articolo 17, comma 1, lettera a), della L.R. 29 dicembre 2017, n. 67 e successivamente sostituito dall'articolo 2, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 4

Procedimento di assegnazione (1)

1. Il comune assegna gli alloggi di edilizia residenziale pubblica disponibili sul proprio territorio mediante bando pubblico. Più comuni hanno la facoltà di assegnare detti alloggi in forma associata emanando un bando pubblico sovracomunale.

2. Il bando è adottato, obbligatoriamente, con cadenza biennale, previa concertazione con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e degli assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio amministrativo dell'ente gestore. Il biennio decorre dalla data di emanazione del bando. In caso di mancato rispetto di tale termine da parte di un comune, all'emanazione del bando provvede l'ente gestore territorialmente competente, previa diffida della struttura regionale competente e con oneri a carico del comune. Rimangono a carico del comune inadempiente anche tutte le spese e ogni responsabilità connessa alla mancata assegnazione di alloggi disponibili e alle eventuali occupazioni abusive che si potranno verificare.

3. Il comune pubblica il bando biennialmente secondo le modalità previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale) e dalla legge regionale 20 giugno 2008, n. 15 (Principi e linee guida in materia di trasparenza dell'attività amministrativa nella Regione Puglia), per almeno trenta giorni e adotta forme di pubblicità idonee a garantirne la massima divulgazione, ivi compresa l'affissione presso le sedi dell'ente gestore territorialmente competente e delle organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini

e degli assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio. Il comune dà notizia dell'avvenuta pubblicazione del bando alla struttura regionale competente.

4. Entro novanta giorni dalla data di scadenza dei termini di partecipazione al bando, l'ufficio comunale competente provvede a formulare la graduatoria provvisoria sulla base dei punteggi che attribuisce a ogni singola domanda di partecipazione al bando e a pubblicarla nelle stesse forme in cui è pubblicato il bando nonché a darne comunicazione a ogni singolo concorrente.

5. Entro trenta giorni successivi alla data di scadenza del termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria, gli interessati possono presentare richieste motivate e documentate di un parere alla Commissione provinciale di cui all'articolo 42, per il tramite dell'ufficio comunale competente. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di presentazione della richiesta, trasmette la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e a ogni documento utile al rilascio del parere, alla Commissione di cui all'articolo 42.

6. La Commissione, entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, esprime il proprio parere vincolante sulla graduatoria provvisoria, sulle richieste previste nel comma 5, nonché avverso l'annullamento e la decadenza dell'assegnazione e i provvedimenti di mobilità.

7. L'Ufficio comunale competente, entro i quindici giorni successivi al ricevimento dell'ultimo parere rilasciato dalla Commissione sulla graduatoria provvisoria, provvede all'approvazione e pubblicazione della graduatoria definitiva nelle stesse forme in cui è pubblicato il bando. Della formazione di detta graduatoria definitiva, il comune dà notizia alla struttura regionale competente, mediante compilazione di apposito formulario da questa pubblicato sul sito istituzionale dell'Osservatorio regionale della condizione abitativa (ORCA).

8. La Giunta regionale può autorizzare i comuni a emanare bandi speciali per l'assegnazione di alloggi specificamente individuati in dipendenza di particolari esigenze, indicando, ove necessario, requisiti aggiuntivi.

9. Nel caso di assenza di domande di assegnazione, i comuni, previa autorizzazione della Giunta regionale, possono destinare gli alloggi, previo avviso pubblico, a famiglie residenti nel comune, in possesso dei requisiti previsti dal comma 1, a eccezione della lettera f) dell'articolo 3, a canone agevolato minimo determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Le famiglie che concorrono all'avviso devono avere un reddito inferiore al limite per la decadenza.

10. I comuni rendono accessibili alla consultazione dei cittadini, tramite sistemi di comunicazione in rete sul proprio sito, tutte le procedure e le varie fasi relative ai commi precedenti.

11. In deroga ai commi precedenti i comuni che hanno individuato nel loro patrimonio alloggi la cui funzione temporanea di alloggi parcheggio non è ancora esaurita, possono emanare avviso pubblico, con aggiornamento integrativo trimestrale, a cui potranno partecipare famiglie che si trovano nelle condizioni di gravità del disagio abitativo di cui all'articolo 4, comma 3, della legge regionale 20 maggio 2014, n. 22 (Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore). Il concorrente deve avere i requisiti previsti dall'articolo 3 e l'assegnazione è a tempo determinato. L'avviso pubblico deve essere concertato con le organizzazioni sindacali degli inquilini e degli assegnatari maggiormente rappresentative sul territorio regionale.”

[1] Articolo sostituito dall'articolo 3, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 5

Punteggi (1)

1. I punteggi da attribuire ai concorrenti sono quelli da a1) ad a15). È facoltà della Giunta comunale, mediante approvazione di apposita deliberazione, modificare o definire nuovi criteri e punteggi per renderli maggiormente aderenti alle specifiche condizioni socio-economiche e abitative locali, di concerto con le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e degli assegnatari presenti sul territorio:

a1) reddito del nucleo familiare richiedente, determinato ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e della presente legge, non superiore ai seguenti limiti:

a) inferiore a una pensione sociale: punti 4;

b) inferiore a una pensione minima INPS: punti 3;

c) inferiore a una pensione minima INPS più una pensione sociale: punti 2;

a2) nucleo familiare composto:

a) da 3 a 4 unità: punti 1;

b) da 5: punti 2;

c) da 6: punti 3;

d) da 7 ed oltre: punti 4;

a3) mono-genitoriale con uno o più minori a carico: punti 2;

a4) richiedenti che abbiano superato il sessantasettesimo anno di età alla data di presentazione della domanda, a condizione che vivano soli o in coppia, anche con eventuali minori a carico: punti 2;

a5) famiglia con anzianità di formazione non superiore a due anni alla data della domanda, ovvero la cui costituzione è prevista entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio: punti 2.

Tale punteggio è attribuibile:

a) purché nessuno dei due componenti abbia superato il trentacinquesimo anno di età;

b) qualora la famiglia richiedente viva in coabitazione, occupi locali a titolo precario, dimostri di non disporre di alcuna sistemazione abitativa adeguata;

a6) presenza di disabili nel nucleo familiare: punti 2.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio si considera disabile il cittadino affetto da una diminuzione permanente della capacità lavorativa pari almeno al 75 per cento, ovvero, se minore, con certificazione di difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie dell'età o ipoacustici ai sensi della legge 11 ottobre 1999, n. 289 (Modifiche alla disciplina delle indennità di accompagnamento di cui alla legge 21 novembre 1988, n. 508, recante norme integrative in materia di assistenza economica agli invalidi civili, ai ciechi civili ed ai sordomuti e istituzione di un'indennità di frequenza per i minori invalidi);

a7) richiedenti la cui sede lavorativa si trova a una distanza superiore a 40 chilometri da quella di residenza: punti 1. Tale punteggio viene attribuito limitatamente alla graduatoria formata dal comune nel quale il richiedente lavora;

a8) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data di pubblicazione del bando in locali adibiti impropriamente ad alloggio (baracche, case mobili, seminterrati, box, centri di raccolta, dormitori pubblici e simili) o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica, e da enti del terzo settore convenzionati con la pubblica amministrazione, ovvero per sistemazione precaria a seguito di provvedimento esecutivo di rilascio che non sia stato intimato per

inadempienza contrattuale o a seguito di assegnazione provvisoria di un alloggio parcheggio per disagio abitativo di cui all'articolo 4, comma 11: punti 4. La condizione del biennio non è richiesta quando la sistemazione precaria derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o di imminente pericolo riconosciuto dall'autorità competente o da provvedimento esecutivo di sfratto o assegnazione provvisoria di un alloggio parcheggio;

a9) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o con servizi non conformi a quanto previsto dal decreto del Ministro della salute 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) o quello che per la sua struttura e originaria destinazione, secondo il titolo abilitativo edilizio rilasciato dal comune, non era destinato ad abitazione: punti 2. Il punteggio di cui alle lettere a9) e a10) non viene riconosciuto quando trattasi di locali impropriamente adibiti ad abitazione o antigienici, se tale condizione è stata accertata a favore di altro richiedente in occasione di precedente bando;

a10) richiedenti che coabitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni dalla data del bando in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità: punti 2. La condizione di biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggio a seguito di calamità, di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente, di sistemazione di locali procurati a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o di provvedimento esecutivo di sfratto;

a11) richiedenti che abitino alla data del bando con il proprio nucleo familiare in alloggio sovraffollato rispetto allo standard abitativo definito all'articolo 10:

a) oltre 1 persona in più: punti 1;

b) oltre 2 persone in più: punti 2;

c) oltre 3 persone in più: punti 3;

a12) richiedenti fruitori di alloggio di servizio che devono rilasciare l'alloggio per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria diversa da collocamento a riposo: punti 1;

a13) richiedenti che devono abbandonare o abbiano abbandonato da non oltre un anno dalla data di pubblicazione del bando l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero o per

motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente non oltre tre anni prima della data del bando: punti 6;

a14) richiedenti che abitino in alloggio che deve essere rilasciato a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto intimato per motivi diversi da immoralità, inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione giudiziaria, di provvedimento di collocamento a riposo di dipendente pubblico o privato che fruisca di alloggio di servizio purché il concorrente o altro componente il nucleo familiare non abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio adeguato: punti 6. Non rientra nell'inadempienza contrattuale la morosità incolpevole legata a documentati significativi mutamenti delle condizioni economiche del nucleo familiare come definito dall'articolo 2 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 14 maggio 2014 (Attuazione dell'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124 - Morosità incolpevole);

a15) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone locativo incida in misura non inferiore al 30 per cento sul reddito annuo complessivo del nucleo familiare determinato ai sensi dell'articolo 3, del comma 1, lettera e): punti 1.

2. Non sono cumulabili i punteggi: a4) con a6); a9) con a10); a14) con a15); a14) e a15) con a9), a10), a11), a12) e a13).

3. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio, la priorità è data a chi possiede la situazione economica meno favorevole, rilevata dal dato ISEE ordinario. Qualora persista la parità di punteggio, è effettuato il sorteggio a cura di un notaio o di un ufficiale rogante.

4. I richiedenti di cui alle lettere a4), a5) e a6) sono inseriti nella graduatoria generale definitiva; sono altresì collocati d'ufficio in graduatorie speciali relative a ogni singola categoria con il medesimo punteggio ottenuto nella graduatoria generale.

5. Le graduatorie speciali così formate sono valide ai fini dell'assegnazione di alloggi destinati in via prioritaria a specifiche categorie di cittadini, in caso di determinazione della Regione o per espressa previsione di leggi di finanziamento. Tali alloggi non vengono computati nella quota di riserva prevista nell'articolo 13.”.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 4, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 6

Accertamento del reddito (1)

1. Il reddito di cui di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) della presente legge, è dichiarato dal richiedente e accertato nelle forme di legge. Tale dichiarazione è relativa all'anno precedente il bando di concorso e riguarda ogni componente il nucleo familiare. A partire dal 1° gennaio 2027 il reddito è acquisito con ISEE del nucleo familiare disciplinato dalla delibera di Giunta regionale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e).
2. Nel caso in cui gli accertamenti, sfavorevoli al concorrente, pervengano dagli uffici finanziari successivamente alla graduatoria, si procede all'annullamento dell'assegnazione e si modifica in conseguenza la graduatoria.
3. La mancanza di reddito o lo stato di indigenza sono autocertificati ai sensi di legge.
4. Le dichiarazioni mendaci previste nel comma 1 comportano l'esclusione del richiedente dalla graduatoria.”.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 7

Bandi integrativi (1)

1. È facoltà dei comuni, sulla base delle specifiche condizioni locali, pubblicare bandi integrativi nell'arco del biennio previsto dall'articolo 4, comma 2. La graduatoria definitiva è valida fino all'approvazione di nuova graduatoria definitiva.
2. Per la presentazione delle domande, l'istruttoria e la formazione della graduatoria valgono le disposizioni dei precedenti articoli.
3. I bandi integrativi costituiscono l'unica modalità con la quale i comuni possono aggiornare la graduatoria, non essendo consentita la riapertura dei termini di partecipazione al bando generale.”.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 6, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 8

Verifica dei requisiti prima dell'assegnazione (1)

1. Prima dell'assegnazione degli alloggi è verificata la permanenza dei requisiti previsti per l'assegnazione di cui all'articolo 3.
2. Il mutamento dei requisiti previsti dall'articolo 5, comma 1, lettere a1), a2), a3) e a5), fra il momento dell'approvazione della graduatoria e quello dell'assegnazione, non influisce sulla collocazione in graduatoria, purché permangano i requisiti di cui alle lettere da a9) ad a15) del

medesimo articolo e, per quanto attiene al requisito a15), purché il concorrente o altro componente il nucleo familiare non abbia stipulato un nuovo contratto di locazione per un alloggio adeguato.

3. Il comune, accertata la mancanza nell'assegnatario di alcuno dei requisiti previsti ai commi 1 e 2, avvia il procedimento di esclusione dalla graduatoria o di mutamento della posizione nella stessa del concorrente, dandone comunicazione a quest'ultimo, il quale, nei successivi quindici giorni, può proporre la richiesta di parere vincolante alla Commissione di cui all'articolo 42.

4. Il comune e gli enti gestori possono, in qualsiasi momento, espletare accertamenti volti a verificare la permanenza e l'esistenza dei requisiti.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 7, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 9

Disponibilità degli alloggi da assegnare (1)

1. Ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi da assegnare.

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o in corso di recupero, l'ente attuatore è tenuto a comunicare tempestivamente al comune la data presunta di ultimazione dei lavori e quella della effettiva disponibilità degli alloggi stessi. Per gli alloggi che si rendono disponibili per la riassegnazione, l'ente gestore è tenuto a dare comunicazione al comune della presunta data di rilascio non appena nota e, comunque, non oltre dieci giorni dalla data di effettiva disponibilità. Gli alloggi che si rendono liberi per la riassegnazione devono essere adeguati ai fini dell'assegnazione.

3. In caso di mancata assegnazione degli alloggi da parte del comune, quest'ultimo è tenuto a corrispondere all'ente attuatore il canone di locazione minimo e gli eventuali servizi maturati nel periodo di mancata assegnazione; nulla è dovuto da parte del comune in caso di alloggio non adeguato.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 8, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 10

Assegnazione e standard dell'alloggio (1)

1. L'assegnazione in locazione semplice degli alloggi agli aventi diritto è effettuata dal responsabile dell'ufficio competente del comune tenendo conto della graduatoria definitiva e dello standard alloggiativo che deve essere rispettato salvo quanto previsto dal successivo comma 4.

2. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile, come definita dall'articolo 6 dell'allegato A della D.G.R. n. 1941 del 21 dicembre 2023 "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata e parziale modifica della Deliberazione del Consiglio regionale n. 76 del 02 maggio 1996", sia non inferiore a 45 metri quadrati. In rapporto alla dimensione del nucleo familiare, l'alloggio adeguato deve essere non inferiore a:

- a) 45 metri quadrati per nuclei familiari composti da una o due persone;
- b) 55 metri quadrati per nuclei familiari composti da tre persone;
- c) 70 metri quadrati per nuclei familiari composti da quattro persone;
- d) 85 metri quadrati per nuclei familiari composti da cinque persone;
- e) 95 metri quadrati e oltre per nuclei familiari composti da sei persone e oltre.

3. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie abitabile, come definita dall'articolo 6 dell'allegato A della D.G.R. n. 1941/2023, rapportata al nucleo familiare, ecceda lo standard abitativo previsto nel comma 2.

4. Sono ammesse assegnazioni in deroga qualora le caratteristiche dei nuclei familiari richiedenti in graduatoria o degli assegnatari interessati a eventuali cambi di alloggio non consentano, a giudizio del comune, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico, né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave grado di bisogno.

5. Entro il 31 gennaio di ogni anno il comune è tenuto a comunicare alla struttura regionale competente le assegnazioni effettuate nell'anno precedente, con indicazione dei dati da questa richiesti mediante compilazione di apposito formulario pubblicato sul sito istituzionale ORCA Puglia. Il comune è altresì tenuto a informare la struttura regionale competente nel caso in cui non fossero state effettuate assegnazioni.

6. Se nel corso dell'utilizzo dell'alloggio, risulti che taluno dei componenti il nucleo assegnatario sia in condizione certificata di invalidità, non autosufficienza o handicap con necessità di assistenza continuata, che debba essere prestata da terze persone, l'ente si

impegna a eliminare le barriere architettoniche esistenti ove possibile. In alternativa, si procederà alla mobilità secondo quanto previsto dall'articolo 38.

[1] Articolo modificato dall'articolo 22 della L.R. 1 agosto 2020, n. 26 e successivamente sostituito dall'articolo 9, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 11

Scelta e consegna degli alloggi (1)

1. Il comune, di intesa con l'ente gestore, entro trenta giorni dalla data di comunicazione prevista dall'articolo 9, dà notizia agli aventi diritto dell'avvenuta assegnazione, indicando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio, nell'ambito di quelli individuati secondo lo standard abitativo previsto dall'articolo 10, è effettuata dall'assegnatario o da suo delegato tra quelli proposti.
3. In caso di mancata presentazione, l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
4. Gli assegnatari scelgono gli alloggi nell'ordine di precedenza stabilito dalla graduatoria nel rispetto comunque dei parametri previsti dall'articolo 10, comma 2.
5. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria non possono rifiutare l'alloggio a essi proposto se non per gravi e documentati motivi, da valutarsi da parte del comune competente all'assegnazione.
6. In caso di mancata scelta non adeguatamente motivata, il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli.
7. Ove le giustificazioni siano ritenute valide, l'interessato non perde il diritto all'assegnazione e alla scelta tra gli alloggi che siano successivamente ultimati o comunque si rendano disponibili entro i termini di validità della graduatoria ove è utilmente collocato.
8. L'alloggio deve essere occupato stabilmente dall'assegnatario entro trenta giorni dalla data di consegna. In caso di lavoratore emigrato all'estero il termine è elevato a sessanta giorni.
9. La mancata occupazione entro il termine indicato comporta la decadenza dall'assegnazione dichiarata ai sensi dell'articolo 17.
10. Il contratto di locazione e i regolamenti sottoposti alla disciplina della presente legge sono quelli approvati con deliberazione della Giunta regionale del 9 maggio 2017, n. 685 "Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10. Approvazione contratto-tipo di locazione – art. 11, commi 11 e 12 e approvazione Regolamento - tipo per l'autogestione dei servizi comuni da parte degli assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale art. 35, comma 4". Con la

stipula del contratto l'ente gestore consegna all'assegnatario i regolamenti previsti nella D.G.R. n. 685/2017.

11. Qualora la Giunta regionale adotti modifiche al contratto tipo di locazione in essere, l'ente gestore predispose il nuovo contratto tipo.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 10, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 12

Riserva di alloggi per situazioni di emergenza abitativa

1. In deroga ai programmi di intervento già approvati, la Giunta regionale, su proposta degli enti proprietari degli alloggi, può riservare un'aliquota non superiore al 25 per cento degli alloggi compresi in detti programmi, al fine di provvedere alla sistemazione abitativa di nuclei familiari in dipendenza di sopraggiunte necessità, quali: (1)

a) pubbliche calamità;

b) sgombero di unità abitative di proprietà pubblica da sottoporre a lavori di recupero edilizio per effettuare i quali venga riconosciuta dall'organo competente la necessità di sgombero;

c) gravi motivi di pubblica utilità;

d) sfratti nelle condizioni previste dall'articolo 5, comma 1, lettera a) (2);

e) assistenza alloggiativa alle donne e agli eventuali figli minori, che versino nella necessità, adeguatamente documentata, di abbandonare l'alloggio in quanto vittime di violenze o di maltrattamenti e che si trovino nell'impossibilità di rientrare nell'abitazione originale.

2. Anche per le assegnazioni degli alloggi riservati devono sussistere i requisiti prescritti, salvo che non si tratti di sistemazione provvisoria, che non può eccedere la durata di due anni. Sono esclusi in ogni caso da tale sistemazione coloro i quali superano il doppio del reddito previsto per l'assegnazione.

I contratti relativi alle sistemazioni provvisorie sono stipulati dall'ente gestore e hanno durata pari al periodo di occupazione provvisoria dell'alloggio.

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

4. Non è ammessa alcuna forma di riserva al di fuori di quella prevista dalle presenti norme.

[1] Alinea modificato dall'articolo 1 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Articolo 13

Subentro nel contratto di locazione e domanda di assegnazione (1)

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella domanda e nell'assegnazione i componenti del nucleo familiare come definito dall'articolo 3, comma 3, e secondo l'ordine ivi indicato, mentre subentrano nel contratto di locazione i conviventi come individuati dall'articolo 3, comma 3.
2. L'ampliamento stabile del nucleo familiare entro il primo grado di parentela è ammissibile ai fini della presente legge qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza, previa verifica e autorizzazione da parte dell'ente gestore.
3. L'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.
4. L'ampliamento stabile non comporta la verifica dello standard abitativo. In caso di ampliamento del nucleo familiare a seguito di matrimonio, unioni civili e convivenze di fatto ai sensi dell'articolo 1, commi 36 e 45 della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze), l'assegnatario deve comunicare l'evento all'ente gestore per la verifica dei requisiti in capo al nuovo componente del nucleo familiare.
5. È altresì ammessa, previa autorizzazione dell'ente gestore, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a un anno, rinnovabile solo qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'ente gestore stesso. La terza persona non acquisisce il diritto a trasferire la residenza nell'alloggio salvo che abbia un contratto di lavoro di badante dell'assegnatario o del coniuge. Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.
6. In caso di separazione, scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo ovvero di scioglimento dell'unione civile, l'ente gestore provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 3 in capo al subentrante, fermo restando il reddito di permanenza.
7. In caso di cessazione della convivenza di fatto dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della l. 76/2016, al conduttore succede nel contratto il convivente cui sia affidata la prole. In caso di separazione consensuale omologata dai coniugi, di scioglimento consensuale

dell'unione civile o di cessazione della convivenza di fatto dei soggetti di cui all'articolo 1, comma 2 della l. 76/2016, al conduttore succede nel contratto il coniuge, l'altra parte dell'unione civile, il convivente separato o i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della l. 76/2016 se tra le parti si sia così convenuto.

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

9. Non comporta perdita dei requisiti da parte del subentrante la morosità esistente sull'alloggio. Il subentro e/o la voltura è subordinato al pagamento all'ente gestore, di tutti i canoni e servizi dovuti, anche in forma rateale, come da regolamento da approvare nella commissione di cui all'articolo 15, comma 4, della legge regionale 20 maggio 2014 n. 22 (Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore), tenendo conto della situazione reddituale del subentrante.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 12, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 14

Accertamento periodico del reddito (1)

1. Gli enti gestori aggiornano la situazione reddituale o ISEE degli assegnatari con cadenza biennale.

2. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al comma 1, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione del canone. L'ente gestore dispone, previo accertamento, la collocazione del richiedente nella fascia di reddito inferiore.

3. La collocazione è disposta dall'ente gestore entro e non oltre il mese successivo a quello per il quale è stata accertata la diminuzione di reddito.”.

[1] Articolo modificato dall'articolo 1 della L.R. 9 agosto 2019, n. 35 e successivamente sostituito dall'articolo 13, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 15

Morosità nel pagamento del canone

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione e causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.

2. La morosità può essere sanata mediante il pagamento, anche in forma rateale, della somma dovuta, comprensiva di interessi legali, secondo le modalità contenute nei regolamenti di ogni singolo ente proprietario(1).

3. La morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario e dei conviventi o nel caso di cui all'articolo 13, comma 6, non è causa di risoluzione del contratto qualora ne sia derivata l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'ente gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione(2).

3 bis. Gli enti proprietari hanno l'obbligo di certificare l'ammontare complessivo delle morosità al fine di procedere con le modalità previste nei commi precedenti(3).

4. L'ente gestore, acquisito il parere del comune, può concedere un ulteriore periodo di proroga, comunque non superiore ai sei mesi, prima di procedere alla risoluzione del contratto.

[1] Comma sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera a), della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

[2] Comma sostituito dall'articolo 14, comma 1, lettera b), della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

[3] Comma aggiunto dall'articolo 14, comma 1, lettera c), della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 16

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto con provvedimento del comune competente nei seguenti casi:

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

b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false.

2. In presenza delle condizioni di cui al comma 1, comunque accertate dal comune e/o dall'ente gestore prima della consegna dell'alloggio o nel corso del rapporto di locazione, il comune comunica all'interessato l'avvio del procedimento di annullamento dell'assegnazione dandone contemporanea notizia all'ente gestore.

3. Entro il termine di quindici giorni dalla data di comunicazione di avvio del procedimento di annullamento l'interessato può proporre richiesta motivata di un parere alla Commissione di cui all'articolo 42 per il tramite dell'ufficio comunale competente.

4. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere, trasmette la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla Commissione.
5. La Commissione, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento del ricorso, rende il proprio parere vincolante.
6. Entro quindici giorni dalla data di ricevimento del parere, l'ufficio comunale competente conclude il procedimento conformandosi allo stesso parere.
7. L'annullamento dell'assegnazione, avvenuto nel corso del rapporto di locazione, comporta la risoluzione di diritto del contratto.
8. Il provvedimento di annullamento deve contenere il termine per il rilascio dell'alloggio, non superiore a sei mesi, e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Articolo 17

Decadenza dall'assegnazione (1)

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata dal comune, anche su proposta dell'ente gestore, nei casi in cui l'assegnatario:
 - a) non occupi l'alloggio nel termine indicato all'atto della consegna di cui all'articolo 11;
 - b) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
 - c) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;
 - d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
 - e) perda i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato all'articolo 18;
 - f) si renda autore di delitti di violenza domestica, ai sensi dell'articolo 3 bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province), convertito con modificazioni della legge 15 ottobre 2013, n. 119.
2. Il condannato assegnatario di un alloggio di edilizia residenziale pubblica decade dalla relativa assegnazione ai sensi dell'articolo 3 bis del d.l. 93/2013.

3. Per il procedimento di decadenza si applicano le disposizioni dettate per l'annullamento dell'assegnazione.
4. Per il procedimento di decadenza nei casi previsti nel comma 2 si applicano le disposizioni dettate per l'annullamento dell'assegnazione di cui all'articolo 16 e, ai fini della maggiore celerità del procedimento amministrativo, i termini ivi previsti ai commi 3, 4, 5 e 6 sono ridotti di due terzi.
5. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio.
6. Il comune può concedere, solo una volta, un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'immobile. La concessione di tale termine non è applicabile alla fattispecie prevista nel comma 2.
7. Il provvedimento di decadenza deve contenere l'avviso che fino al rilascio dell'alloggio deve essere corrisposta una indennità di occupazione senza titolo, determinata ai sensi dell'accordo locale sottoscritto dalle organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini per la stipula di contratti concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). In caso di inottemperanza all'intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini assegnati, oltre l'esecuzione dell'ordinanza, sarà irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria di euro 10 mila.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 15, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 18

Modalità di permanenza nell'alloggio in caso di superamento del reddito (1)

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi il limite di reddito previsto per l'assegnazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e), fino a un massimo pari al doppio di tale limite.
2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, l'ente gestore comunica all'assegnatario che la decadenza dall'assegnazione verrà dichiarata dopo due ulteriori accertamenti annuali consecutivi che documentino la stabilizzazione del reddito al di sopra del predetto limite.
3. Per tutto il periodo di permanenza del reddito al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati viene applicato il canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della l. 431/1998.

4. Il comune, nei bandi per l'assegnazione dei suoli per l'edilizia agevolata e convenzionata, privilegia cooperative e imprese con soci o acquirenti che hanno ricevuto avviso di decadenza per superamento del limite di reddito.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 16, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 19

Risoluzione del contratto in caso di morosità 1 L'ente gestore, con provvedimento contenente il termine per il rilascio dell'immobile, procede alla risoluzione del contratto in caso di morosità.

2. Il provvedimento di cui al comma 1 costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chi occupa l'alloggio; il termine per il rilascio non può essere superiore a trenta giorni e non è soggetto a proroga.

3. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori possono applicare le procedure previste dall'articolo 32 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165.

Articolo 20

Occupazione e cessioni illegali degli alloggi

1. L'occupazione o la cessione senza titolo degli alloggi di cui alla presente legge comporta l'esclusione da ogni ulteriore assegnazione. L'ente gestore degli alloggi, con proprio provvedimento, dispone il rilascio di quelli occupati o ceduti senza titolo dandone comunicazione, ove necessario, al comune dove gli stessi sono ubicati, agendo per il recupero dei canoni di locazione e dei servizi nei confronti dell'assegnatario, o del legittimo subentrante nell'assegnazione, che ha ceduto a terzi l'alloggio a suo tempo assegnato.

2. In deroga a quanto disposto dal comma 1, i comuni possono assegnare, al di fuori della graduatoria, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica occupati senza titolo da nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, [previo accertamento da parte dei servizi sociali dei comuni dello stato di particolare disagio socio-economico e di necessità degli occupanti] (1).

3. Per poter ottenere l'assegnazione dell'alloggio occupato senza titolo, il nucleo familiare deve:

a) occupare l'alloggio da almeno tre anni alla data di entrata in vigore della presente legge (2);

- b) trovarsi in condizione di particolare disagio socio-economico e di necessita;
- c) impegnarsi al pagamento all'ente gestore di tutti i canoni e i servizi maturati dalla data di occupazione, anche in forma rateale;
- d) non aver sottratto il godimento ad altro assegnatario mediante reato di violazione di domicilio o altro reato assimilato;
- e) non avere condanne penali per reati di criminalita organizzata con vincolo associativo collegati alla sussistenza di violazioni gravi, cosi come disciplinati dal codice penale.

L'istanza del soggetto interessato alla regolarizzazione della occupazione va inoltrata al comun50 e che emana il provvedimento, previa istruttoria dell'ente gestore, relativamente alla sussistenza dei requisiti di cui alle lettere a), c) e d), e dei servizi sociali dello stesso comune limitatamente, all'accertamento del requisito di cui alla lettera b) (3)

4. Il responsabile dell'autogestione o del condominio misto comunica bimestralmente all'ente gestore l'elenco degli occupanti gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi.

L'ente gestore corrisponde un apposito compenso al responsabile dell'autogestione per lo svolgimento di tale attivita. In caso di inadempienza l'ente gestore non riconosce il rimborso dei servizi.

Periodo soppresso dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Lettera modificata dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capoverso aggiunto dall'articolo 2 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014.

Capo III

Canoni alloggi edilizia residenziale pubblica

Articolo 21

Determinazione del canone

1. Il canone di locazione e stabilito nella misura del 3,85 per cento del valore locativo, determinato moltiplicando il costo unitario di produzione per la superficie convenzionale. Il canone cosi determinato e maggiorato del 30 per cento.

Articolo 22

Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 2,40.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

2. Alla superficie di cui alla lettera a) del comma 1 si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

3. I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del comma 2 non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 29.

Articolo 23

Costo unitario di produzione

1. Il costo unitario di produzione è determinato dai seguenti moltiplicatori:

- a) il costo base di produzione;

- b) la tipologia catastale;
- c) la classe demografica del Comune;
- d) l'ubicazione;
- e) lo stato di conservazione;
- f) la vetusta.

Articolo 24
Costo base di produzione (1)

1. Il costo base di produzione annuale al metro quadro a lavori ultimati è il seguente:

ANNO	COSTO BASE DI PRODUZIONE (€/mq)
1976	134,28
1977	154,94
1978	175,60
1979	204,00
1980	237,57
1981	273,72
1982	320,20
1983	361,52
1984	395,09
1985	278,89
1986	278,89
1987	349,12
1988	349,12
1989	390,96
1990	390,96
1991	397,67
1992	414,07
1993	427,29
1994	439,42
1995	459,14
1996	473,17

1997	478,40
1998	485,23
1999	491,01
2000	501,59
2001	513,25
2002	522,77
2003	532,50
2004	542,03
2005	549,11
2006	558,56
2007	565,26
2008	572,04
2009	588,34
2010	590,11
2011	595,85
2012	607,93
2013	622,06
2014	627,66
2015	629,07
2016	629,07

2. Per gli alloggi ultimati dopo il 31 dicembre 2016, la Giunta regionale, per la prima volta entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente disposizione, e dopo ogni biennio, determina il costo di produzione al metro quadrato per gli anni successivi con riferimento ai costi medi regionali di realizzo dell'edilizia sovvenzionata e sociale.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 17, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 25

Tipologia

1. In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);

- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0.50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0.70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1.40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0.80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Articolo 26

Classe demografica dei Comuni

1. In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

2. Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base dell'ultimo censimento sulla popolazione residente pubblicato dall'ISTAT.

Articolo 27

Ubicazione

1. In relazione all'ubicazione, i comuni con popolazione superiore a 20 mila abitanti, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedono a ripartire il territorio comunale in zone alle quali si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1 per la zona edificata periferica;

- b) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
 - c) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
 - d) 1,30 per il centro storico.
2. Nei comuni con popolazione inferiore ai 20 mila abitanti si applicano i seguenti coefficienti:
- a) 1 per le zone edificate;
 - b) 1,10 per il centro storico e le zone di pregio.
3. All'interno delle zone di cui ai commi 1 e 2, i Comuni possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90 in sostituzione dei coefficienti suindicati.

Articolo 28 Vetusta

1. In relazione alla vetusta si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:
- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
 - b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.
2. Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dall'anno di ultimazione di tali lavori, comunque accertato, si applica il coefficiente di degrado pari a 1 di cui al comma 1.

Articolo 29 Stato di conservazione e manutenzione

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:
- a) 1,00 se lo stato è normale;
 - b) 0,80 se lo stato è mediocre;

c) 0,60 se lo stato è scadente.

2. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

a) pavimenti;

b) pareti e soffitti;

c) infissi;

d) impianto elettrico;

e) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;

f) impianto di riscaldamento; nonché dei seguenti elementi comuni:

g) accessi, scale e ascensore;

h) facciate, coperture e parti comuni in genere.

3. Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui al comma 2, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.

4. Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui al comma 2, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

5. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Articolo 30

Criteri per la determinazione del canone di locazione in base a fasce di reddito (1)

1. I criteri per la determinazione del canone di locazione sono determinati come segue:

a) 15 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare, derivante esclusivamente da pensione, non superiore all'importo di una pensione minima INPS per la generalità dei lavoratori aumentato dell'importo di una pensione sociale;

b) 33 per cento per gli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare non superiore al limite di assegnazione diminuito del 40 per cento;

c) 55 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo superiore all'importo di cui alla lettera b) e non superiore al limite per l'assegnazione diminuito del 20 per cento;

d) 75 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera c) e non superiore al limite di assegnazione;

e) 90 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera d) e non superiore al limite di assegnazione aumentato del 25 per cento;

f) 100 per cento agli assegnatari con reddito annuo complessivo del nucleo familiare superiore all'importo di cui alla lettera e) e fino al limite di decadenza.

2. A partire dal 1° gennaio 2027 i criteri per la determinazione del canone di locazione, in base alle diverse fasce di ISEE, sono fissati dalla Giunta regionale con proprio provvedimento biennale sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative a livello territoriale.

3. Limitatamente ai nuclei familiari di cui al comma 1, il canone di locazione, su richiesta degli stessi, è ridotto, ove risulti superiore, alla misura dell'11 per cento del reddito complessivo annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi.

4. I canoni di locazione di cui alla presente legge non possono comunque essere inferiori a euro 25 mensili.

5. A seguito di richiesta motivata dell'ente pubblico proprietario e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il comune nonché le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari, possono essere stabilite diverse misure del canone per gli alloggi ubicati in zone di particolare pregio o in centro storico, che comunque non può essere superiore al canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della l. 431/1998.

6. La verifica e l'eventuale modifica della fascia di reddito e di canone viene effettuata ai sensi dell'articolo 14.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 18, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 31

Destinazione del canone di locazione (1)

1. Il canone di locazione degli alloggi di cui alla presente legge è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi stessi.
2. I programmi annuali di manutenzione straordinaria e di risanamento del patrimonio sono formulati dall'ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e degli assegnatari, prevedendo comunque una quota destinata agli interventi di somma urgenza.
3. In caso di mancata costituzione dell'autogestione, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente all'ente gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi a essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo degli stessi, secondo criteri di ripartizione correlati alle quote millesimali dei singoli alloggi o, in mancanza, ai metri quadrati dell'alloggio.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 19, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 32

Aggiornamento del canone sociale

1. Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Articolo 33

Fondo sociale (1)

1. L'ente gestore istituisce un fondo sociale da utilizzarsi per la corresponsione di contributi agli assegnatari che non siano in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi prestati dall'ente, direttamente o tramite autogestione, nonché per i cambi di alloggio, con diritto prioritario per gli assegnatari che versano in condizioni di morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia.

2. Il fondo è alimentato dalle seguenti fonti di finanziamento:

- a) quota parte dei canoni percepiti dalle ARCA per la locazione di immobili per uso diverso da quello di abitazione;
- b) quota parte delle entrate per spese generali e di amministrazione;
- c) eventuali ulteriori risorse di parte corrente a valere sui bilanci delle ARCA;

d) contributi integrativi messi a disposizione dai comuni, aggiuntivi a quanto stanziato dalle rispettive ARCA da ripartire tra gli assegnatari residenti nei comuni interessati;

e) eventuali contributi regionali stabiliti annualmente dalla Giunta in sede di approvazione di bilancio;

f) quota parte di eventuali risorse derivanti dalla riscossione delle sanzioni di cui all'articolo 20 della presente legge

3. Ogni ARCA istituisce una Commissione consultiva per gli adempimenti conseguenti alla gestione del fondo sociale, garantendo la rappresentanza delle organizzazioni sindacali degli assegnatari e del comune dove sono ubicati gli alloggi locati agli assegnatari di cui si esamina la situazione finanziaria. La Commissione esprime parere per l'utilizzo delle somme stanziate per il fondo sociale e propone l'entità dei contributi da assegnare sulla base dei criteri stabiliti nel regolamento di cui al successivo comma 5.

4. La Commissione è composta:

a) da quattro rappresentanti dell'ente gestore, tra i quali vi è il rappresentante legale o suo delegato, che svolgerà le funzioni di Presidente;

b) da quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello territoriale;

c) dal rappresentante del comune interessato.

5. Ogni ARCA, previo confronto con le rappresentanze di cui all'articolo 9, comma 1, lettera a) della l.r. 22/2014, approva un proprio regolamento di gestione e utilizzo del fondo in cui sono dettagliate le fonti di finanziamento, i criteri di erogazione dei contributi, nonché le modalità di funzionamento della Commissione fondo sociale di cui al precedente comma 3.

[1] Articolo modificato dall'articolo 3 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014 e successivamente sostituito dall'articolo 20, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Capo IV

Norme per la gestione e autogestione degli alloggi

Articolo 34

Autogestione degli alloggi e dei servizi (1)

1. Gli enti gestori attivano le autogestioni, da parte degli assegnatari degli alloggi, deiservizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili come previsto dal regolamento approvato con D.G.R. n. 685/2017, fornendo l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e il loro funzionamento.

2. In caso di particolari esigenze e/o difficoltà nella gestione e nelle inadempienze gestionali, l'ente gestore rinvia o, nel caso fosse già costituita, sospende l'attuazione dell'autogestione assumendola direttamente per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 21, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 35

Modalità di autogestione dei servizi (1)

1. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari rimborsano agli enti gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati con acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente, che deve essere presentato nel termine massimo di centottanta giorni.

2. L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente o è impossibilitata da eventi legati alla gestione, addebita – in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime – sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati, le quote relative ai servizi accessori, effettuando i versamenti di tutti i conduttori dell'immobile alle autogestioni.

3. Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione. L'ente gestore versa all'autogestione le quote insolute e procede contestualmente nei confronti degli assegnatari morosi al recupero delle somme versate secondo le norme del codice civile. L'ente gestore trasmette bimestralmente alla struttura regionale competente dettagliata documentazione sulle quote insolute versate, sulle procedure di recupero delle somme e di sfratto attivate, nonché sull'ammontare delle somme recuperate.

4. Eventuali modifiche alla D.G.R. n. 685/2017 possono essere approvate dalla Giunta regionale sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini e degli assegnatari.

5. È facoltà dell'ente gestore, sulla base del regolamento previsto dal comma 4, estendere l'autogestione alla manutenzione straordinaria e ordinaria, secondo forme parziali o totali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota della quota destinata annualmente alla manutenzione il cui campo di variazione è definito da detto regolamento.”.

[1] Articolo modificato dall'articolo 4 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014 e successivamente sostituito dall'articolo 22, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 36

Attività in amministrazione condominiale

1. È fatto divieto agli enti gestori di amministrare gli stabili ceduti in proprietà integralmente o in parte. L'ente gestore promuove gli atti preliminari per la costituzione dell'amministrazione condominiale. Dal momento della costituzione cessa per gli assegnatari in proprietà l'obbligo di corrispondere all'ente gestore le quote per le spese generali di amministrazione e manutenzione, fatta eccezione per quelli afferenti ai servizi di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto⁽¹⁾.

2. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto, in luogo dell'ente gestore, per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministrazione del condominio.

3. Le norme di cui al comma 1 si applicano altresì agli assegnatari in locazione con patto di futura vendita.

4. Negli stabili ad amministrazione condominiale si applicano le norme dettate dall'ordinamento in materia.

[1] Comma modificato dall'articolo 23, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 37

Partecipazione dell'utenza

1. I comuni e gli enti gestori concedono, mediante convenzione, l'uso di strumenti e spazi agli utenti, alle loro associazioni e alle organizzazioni sindacali, per lo svolgimento delle attività connesse al presente capo.

2. Per favorire la partecipazione dell'utenza, i comuni e gli enti gestori promuovono la sottoscrizione di protocolli di intesa, convenzioni e altri strumenti di amministrazione concertata, con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

3. Presso gli enti gestori sono costituite le commissioni conciliative non giurisdizionali di negoziazione paritetica alle quali partecipano quattro rappresentanti degli enti gestori e quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative nell'ente, con il compito di dirimere eventuali controversie tra l'ente e

l'assegnatario che lamenta la violazione di un diritto o un interesse giuridico nel rapporto di locazione o nei servizi erogati e gestiti dall'ente. Le Commissioni si dotano di un regolamento per l'accesso al servizio.

4. I comuni e gli enti gestori garantiscono l'accesso a tutte le informazioni riguardanti la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con particolare riguardo alle spese di investimento e a quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito anche attraverso la stipula di appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli inquilini e assegnatari e nell'ambito della carta dei servizi a garanzia dei diritti dell'utenza.

5. I comuni e gli enti gestori provvedono alla riscossione senza oneri delle quote di adesione degli assegnatari alle organizzazioni sindacali che hanno un numero di adesioni minimo del 4 per cento del patrimonio gestito dall'ente(1).

[1] Comma modificato dall'articolo 24, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 37 bis 2

Ufficio di gestione sociale (1)

1. Gli enti gestori procedono a strutturare una gestione e un controllo del patrimonio dal punto di vista sociale, ponendo l'attenzione su tutte le dimensioni e le specificità dell'utente, in quanto persona, che incidono sulla qualità di vita individuale e condominiale.

2. A tal fine gli enti gestori istituiscono e attivano, nell'ambito della propria organizzazione interna, con figure professionali specifiche, l'ufficio di gestione sociale con il compito di incidere positivamente sul rapporto fiduciario tra utente ed ente gestore, attraverso l'attivazione e lo sviluppo di percorsi mirati al miglioramento della qualità sociale dell'abitare, alla prevenzione delle situazioni di potenziale disagio e conflittualità, alla promozione della pacifica convivenza tra gli assegnatari, nonché alla cura costante degli alloggi, sostenendo il rispetto delle regole e la partecipazione attiva degli utenti. Per il raggiungimento dei predetti obiettivi le agenzie potranno attivare forme di collaborazione, formalizzate da protocolli d'intesa, al fine di creare una rete strutturata che includa il coinvolgimento di uffici casa comunali, servizi sociali, sindacati degli inquilini, Asl e forze dell'ordine.

3. In particolare gli uffici di gestione sociale svolgono i seguenti compiti:

a) promuovere comportamenti rispettosi dei regolamenti di utenza, autogestione e condominiali;

b) incidere positivamente sulle dinamiche di conservazione del patrimonio immobiliare e valorizzare l'istituto dell'autogestione;

- c) fornire una rete di servizi e di supporto agli assegnatari favorendo processi di integrazione, mediazione e inclusione sociale;
- d) ridurre, in un'ottica di prevenzione, il numero delle inadempienze contrattuali, promuovere la partecipazione attiva dei nuclei assegnatari, intercettare situazioni di potenziale criticità valorizzando la pacifica convivenza e la mediazione nei conflitti di vicinato;
- e) promuovere e valorizzare il dialogo e la socializzazione nel rispetto delle diversità sociali e culturali;
- f) sviluppare un'attività di sostegno per gli assegnatari a rischio di esclusione sociale (anziani soli, persone con disabilità), in stretta correlazione con i servizi sociali comunali, creare una rete strutturata e integrata sia con i soggetti istituzionali (uffici casa comunali, servizi sociali comunali, Asl, scuole, forze dell'ordine e sindacati inquilini), sia con il mondo associazionistico del territorio;
- g) creare punti di ascolto per la raccolta di segnalazioni e problematiche legate alla convivenza e all'utilizzo degli spazi comuni relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, procedere al monitoraggio dell'utilizzo degli spazi comuni agli stessi alloggi, promuovere e organizzare iniziative di incontro, dialogo e confronto tra gli assegnatari per favorire il "buon vicinato";
- h) predisporre e somministrare questionari a gruppi circoscritti di assegnatari per favorire la conoscenza del contesto territoriale e degli utenti, e coordinare gli sportelli territoriali.

Le predette attività possono essere finanziate anche con quota parte delle risorse derivanti dalla riscossione delle sanzioni di cui all'articolo 20 della presente legge.

4. Gli enti gestori che non hanno nel proprio organico figure professionali competenti potranno procedere ad assumere almeno due persone per istituire detto servizio, compatibilmente con i limiti previsti dalle vigenti normative. In caso di impossibilità o di limiti assunzionali e/o di indisponibilità di risorse umane interne dotate di competenze specifiche, l'ente gestore, per le attività e le finalità dell'Ufficio di gestione sociale, potrà conferire incarichi di consulenza e supporto e collaborazione a figure professionali ed esperti esterni, in possesso di adeguate competenze e capacità, e/o ad associazioni del terzo settore, nonché sottoscrivere convenzioni e/o accordi con altri enti, pubblici e privati e con istituzioni universitarie.

[1] Articolo inserito dall'articolo 25, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Capo V

Mobilita negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Articolo 38

Programma della mobilita

1. Per eliminare le condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici e di disagio abitativo di carattere sociale, oltre che favorire l'attuazione dei programmi di cessazione autorizzati ai sensi della vigente normativa, nonché di programmi di riqualificazione del patrimonio, sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari e attivate le forme di partecipazione e di informazione dell'utenza, il comune, d'intesa con l'ente gestore e sentite le organizzazioni sindacali confederali, degli inquilini e assegnatari, predispone programmi di mobilita dell'utenza, **previa individuazione degli alloggi che si intendono destinare alla mobilita**. Tali programmi sono attuati sia attraverso il cambio degli alloggi assegnati, sia mediante l'utilizzazione di quelli di risulta e di una aliquota non superiore al 10 per cento di quelli di nuova assegnazione⁽¹⁾.

2. Il programma di mobilita viene predisposto sulla base dei seguenti elementi:

- a) verifica dello stato d'uso e di affollamento degli alloggi, con conseguente individuazione delle situazioni di sovra e sotto affollamento secondo le classi di gravita in relazione alla composizione dei nuclei familiari;
- b) verifica della presenza di componenti dei nuclei familiari occupanti alloggi inadeguati in relazione a disabilita certificata per uno o piu componenti;
- c) formazione di una graduatoria degli assegnatari aspiranti alla mobilita, mediante la pubblicazione periodica di appositi bandi da emanarsi a cura del comune secondo scadenza e modalita definite d'intesa con l'ente gestore, garantendo la diffusione nei confronti degli assegnatari.

3. I cambi riguardano tutti gli alloggi di cui alla presente legge, non rilevando a riguardo il titolare del diritto di proprieta.

[1] Comma modificato dall'articolo 26, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 39

Domande e criteri di mobilita

- a) situazione di sovra-sotto affollamento rispetto allo standard abitativo secondo il livello derivante dal grado di scostamento esistente in eccedenza e in difetto;
- b) esigenza di avvicinamento al luogo di lavoro o di cura e assistenza, qualora trattasi di anziani o disabili;
- c) inidoneità oggettiva dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute per la presenza nel nucleo familiare di componenti anziani o disabili.

Articolo 40

Graduatorie per la mobilità

1. La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio e approvata dal comune, inserendo, ove accolte, le proposte per la mobilità formulate dagli enti gestori.
2. L'avvio del procedimento di mobilità è comunicato agli interessati, i quali, nei successivi quindici giorni, possono presentare richiesta motivata di un parere alla commissione di cui all'articolo 42 per il tramite dell'ufficio comunale competente.
3. Il medesimo ufficio, entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere, trasmette la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla commissione.
4. La commissione, entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere e della documentazione di cui al comma 3, rende il proprio parere vincolante.
5. Nel caso in cui il parere della commissione sia conforme all'istruttoria del comune, l'assegnatario interessato, per il periodo di permanenza nell'alloggio compreso tra il quindicesimo giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di mobilità e quella di effettivo sgombero, è tenuto al pagamento di un canone maggiorato del 10 per cento.

Articolo 41

Norme per la gestione della mobilità

1. Nell'attuazione del programma di mobilità il comune e l'ente gestore favoriscono la scelta della zona di residenza da parte dell'assegnatario ovvero la permanenza nello stesso quartiere, garantendo altresì il miglioramento o il mantenimento delle precedenti condizioni abitative.

2. È concessa priorità ai cambi di alloggio degli anziani disposti a liberare alloggi sovra-dimensionati per le loro esigenze per trasferirsi in alloggi più piccoli.

Per ciascun assegnatario è ammesso un solo cambio nell'arco di cinque anni, salvo l'insorgenza di situazioni gravi e imprevedibili.

3. Ove non ci siano richieste di mobilità, gli alloggi di risulta e quelli di nuova costruzione a essa destinati sono assegnati sulla base della graduatoria.

4. Sono consentiti gli scambi consensuali tra gli assegnatari, su proposta degli stessi, del comune o dell'ente gestore. Se lo scambio è proposto dagli assegnatari è necessaria la previa autorizzazione dell'ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni ostative al cambio dell'alloggio.

5. Il cambio di alloggio può avvenire anche tra comuni diversi, previa intesa tra gli stessi.

Capo VI Commissione provinciale

Articolo 42 Commissione provinciale di edilizia residenziale pubblica (1)

1. In ogni comune sede di ente di gestione o di sua sede operativa prevista dalla l.r. 22/2014 è costituita una Commissione competente a esprimere pareri sulla graduatoria provvisoria, nonché sulle richieste di parere di cui all'articolo 4 comma 5, avverso l'annullamento e la decadenza dell'assegnazione e sui provvedimenti di mobilità.

2. La Commissione, nominata con provvedimento della Giunta regionale, è composta da:

a) un rappresentante regionale con qualifica dirigenziale, designato dalla Giunta regionale, che la presiede e che in sede di votazione nella Commissione esprime un voto che vale doppio in caso di parità;

b) un rappresentante esperto nella materia, designato dall'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI);

c) quattro rappresentanti designati dalle organizzazioni dell'utenza riconosciute più rappresentative nell'ambito territoriale di competenza della Commissione, con qualificata esperienza nel settore;

- d) un rappresentante designato dall'ente gestore territorialmente competente;
- e) un segretario, designato dal comune sede della Commissione, senza diritto di voto.

3. La Commissione elegge tra i suoi componenti il vice Presidente.

4. Ai lavori della Commissione partecipa il responsabile del procedimento del comune interessato, senza diritto di voto.

5. Le designazioni dei componenti previste nel comma 2 sono effettuate entro trenta giorni dalla data di richiesta inoltrata agli enti e organizzazioni da parte del dirigente della competente struttura amministrativa regionale. Per i comuni il cui territorio ricade nella competenza di più enti gestori, la designazione del rappresentante di cui alla lettera d) del comma 2 è effettuata con atto congiunto degli enti gestori territorialmente competenti.

6. Non possono essere nominati componenti della Commissione coloro i quali ricoprono incarichi istituzionali o fanno parte degli organi elettivi o di controllo degli enti locali, ricompresi nell'ambito territoriale in cui si svolge l'attività della Commissione stessa.

7. La Commissione resta in carica tre anni.

8. La Commissione può insediarsi se sono stati nominati il presidente e quattro componenti.

9. La Commissione può deliberare se sono presenti il presidente o il vice presidente e tre componenti.

10. Ai componenti è corrisposta un'indennità, che è anticipata dal comune sede della Commissione, e richiesta al comune per il quale è stata convocata la riunione della Commissione. L'indennità da corrispondere è definita dalla deliberazione della Giunta regionale n. 438 del 28 marzo 2017 "Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10 - art. 42 – co.10-. Indennità Componenti Commissioni Provinciali di Edilizia Residenziale Pubblica" e aggiornata dalla Giunta regionale.

11. Il comune capoluogo di provincia garantisce i servizi di segreteria della Commissione.

12. I costidifunzionamento della Commissione gravano su tuttii comuni della provincia, in proporzione alla popolazione residente per il 50 per cento dei costi e per il restante 50 per cento in proporzione al numero dei pareri richiesti dal comune.

13. Le Commissioni nominate ai sensi della presente legge restano in carica sino alla loro scadenza naturale.

[1] Articolo modificato dall'articolo 5 della L.R. n. 50 del 5 dicembre 2014. e successivamente sostituito dall'articolo 27, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Capo VII Norme finali

Articolo 43 Relazione annuale dell'ente gestore (1)

1. L'ente gestore invia alla struttura regionale competente e pubblica, nel rispetto di quanto disciplinato dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE) sul proprio sito istituzionale una relazione annuale contenente:

- a) lo stato di attuazione dei programmi;
- b) l'attività svolta in esecuzione della presente legge;
- c) l'anagrafe dell'utenza e l'anagrafe del patrimonio immobiliare con particolare riferimento ai dati sulla morosità e sulle occupazioni abusive.

2. La relazione è inviata e pubblicata entro il 30 aprile di ciascun anno ed è riferita al 31 dicembre dell'anno precedente.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 28, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 44 Abrogazioni

1. Sono abrogati:

- a) la legge regionale 20 dicembre 1984, n. 54

(Norme per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

b) la legge regionale 23 gennaio 1996, n. 3

(Adeguamento canoni di locazione alloggi edilizia residenziale pubblica);

c) l'articolo 57 della legge regionale 4 agosto 2004, n. 14 (Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2004);

d) l'articolo 11 della legge regionale 19 luglio 2006, n. 22 (Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2006);

e) l'articolo 17, comma 1, lettera a), della legge regionale 4 dicembre 2009, n. 32

(Norme per l'accoglienza, la convivenza civile e l'integrazione degli immigrati in Puglia);

f) la legge regionale 16 aprile 2012, n. 8 (Procedimento assegnazione alloggi di edilizia residenziale e commissione provinciale alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Articolo 45 **Clausola valutativa (1)**

1. A partire dal secondo anno solare successivo alla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale oppure alla competente Commissione consiliare, entro il 30 giugno di ogni anno, una relazione sul suo stato di attuazione e sugli effetti prodotti. La relazione in particolare contiene dati e informazioni in merito a:

a) comuni che hanno pubblicato i bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;

b) bandi comunali per la mobilità;

c) comuni che non hanno rispettato la presente legge nell'emanare il bando e nella elaborazione della graduatoria provvisoria e di quella definitiva;

d) numero degli alloggi assegnati;

e) numero dei pareri rilasciati distintamente avverso:

1) graduatorie;

2) annullamenti;

3) decadenze;

4) mobilità;

f) tempi di pubblicazione delle graduatorie comunali.

[1] Articolo sostituito dall'articolo 29, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.

Articolo 45 bis 2

Clausola di invarianza finanziaria (1)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. Le amministrazioni interessate provvedono alle attività previste dalla presente legge con le risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

[1] Articolo inserito dall'articolo 30, comma 1, della L.R. 10 marzo 2025, n. 3.
