

II COMMISSIONE CONSILIARE

“AFFARI ISTITUZIONALI”

PROGETTO DI LEGGE N. 0418

d’iniziativa del Presidente della Giunta regionale

**TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

approvato nella seduta del 19 novembre 2009

Relatore: Consigliere Enio MORETTI

Trasmesso alle Commissioni consiliari il: 12 ottobre 2009

Pareri espressi dalle Commissioni consiliari: =====

Restituito alla Presidenza del Consiglio il: 19 novembre 2009

INDICE TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

Art. 1 (Oggetto del testo unico)

TITOLO I (FUNZIONI REGIONALI)

CAPO I (PRINCIPI)

Art. 2 (Competenze della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica)

Art. 3 (Programmazione regionale)

Art. 4 (Fondi immobiliari)

Art. 5 (Coordinamento ed indirizzo delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale pubblica (ALER))

CAPO II (RISORSE FINANZIARIE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI)

Art. 6 (Risorse finanziarie)

Art. 7 (Disposizioni in materia di accelerazioni di procedimenti)

Art. 8 (Disposizione transitoria in deroga agli strumenti urbanistici)

TITOLO II (I SOGGETTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

CAPO I (I COMUNI)

Art. 9 (Competenze dei comuni)

Art. 10 (Potere sostitutivo)

CAPO II (LE ALER)

Art. 11 (Aziende lombarde per l'edilizia residenziale)

Art. 12 (Attività delle ALER)

Art. 13 (Attribuzione di funzioni amministrative di competenza della Regione)

Art. 14 (Statuto delle ALER)

Art. 15 (Organi delle ALER)

Art. 16 (Consiglio di amministrazione delle ALER)

Art. 17 (Compiti e funzionamento del consiglio di amministrazione)

Art. 18 (Presidente)

Art. 19 (Direttore generale)

Art. 20 (Collegio dei sindaci)

Art. 21 (Indennità di carica)

Art. 22 (Fonti di finanziamento)

Art. 23 (Bilancio e programmi di attività delle ALER)

Art. 24 (Vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER)

Art. 25 (Stato giuridico e trattamento economico del personale)

Art. 26 (Diritti dell'utente)

Art. 27 (Norme transitorie)

TITOLO III

(LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

CAPO I

(PRINCIPI)

Art. 28 (Principi per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

Art. 29 (Norme per l'integrazione sociale)

CAPO II

(CANONE DI LOCAZIONE SOPPORTABILE)

Art. 30 (Ambito di applicazione)

Art. 31 (Determinazione del canone di locazione sopportabile)

Art. 32 (Spese per i servizi)

Art. 33 (Sostenibilità del sistema di edilizia residenziale pubblica)

Art. 34 (Uso razionale del patrimonio)

Art. 35 (Contributi di solidarietà)

Art. 36 (Aggiornamenti)

Art. 37 (Norme transitorie)

CAPO III

(PARTECIPAZIONE DELL'UTENZA ALLA GESTIONE)

Art. 38 (Autogestione)

Art. 39 (Partecipazione dell'utenza)

CAPO IV

(ALTRE TIPOLOGIE DI CANONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)

Art. 40 (Canone moderato)

Art. 41 (Locazione studenti)

Art. 42 (Canone convenzionato)

Art. 43 (Modalità di attuazione dei servizi abitativi a canone convenzionato)

Art. 44 (Fondo regionale)

TITOLO IV

(VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO)

CAPO I

(VENDITA DEL PATRIMONIO)

Art. 45 (Finalità)

Art. 46 (Alloggi assegnati)

Art. 47 (Alloggi liberi)

TITOLO V

(SOSTEGNO FINANZIARIO ALL'ACCESSO ALLA LOCAZIONE)

CAPO I

(SOSTEGNO ALLE FAMIGLIE)

Art. 48 (Fondo per il sostegno all'affitto)

CAPO II

(SOSTEGNO AGLI OPERATORI)

Art. 49 (Fondo per il sostegno alla locazione temporanea)

Art. 50 (Valutazione del riparto delle risorse)

TITOLO VI

(DISPOSIZIONI FINALI)

Art. 51 (Norma di abrogazione)

Art. 52 (Norma finale)

Art. 53 (Norma finanziaria)

ALLEGATO A

ALLEGATO B

ALLEGATO C

Art. 1
(Oggetto del testo unico)

1. Il presente testo unico, redatto ai sensi della legge regionale 9 marzo 2006, n. 7 (Riordino e semplificazione della normativa regionale mediante testi unici), riunisce le disposizioni legislative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

TITOLO I
FUNZIONI REGIONALI

CAPO I
PRINCIPI

Art. 2
(Art. 3, c. 41, L.R. 1/2000)
(Competenze della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica)

1. Sono di competenza della Regione le seguenti funzioni:
- a) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo, tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti sul territorio regionale;
 - b) la determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi di settore attraverso il programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 3, comma 2, lettera a);
 - c) la predisposizione dei programmi annuali di attuazione del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b);
 - d) la verifica dell'efficacia dei programmi attuati e dell'efficienza nell'utilizzo delle risorse finanziarie;
 - e) la determinazione dei limiti di costo da rispettare nella realizzazione degli interventi;
 - f) l'approvazione dei progetti ai sensi della legislazione vigente e la verifica di congruità dei costi;
 - g) la determinazione dei tassi di interesse per i finanziamenti in conto interessi e delle quote di contributo in conto capitale;
 - h) la determinazione dei limiti di reddito per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale pubblica;
 - i) la determinazione dei requisiti soggettivi dei beneficiari finali;
 - j) la determinazione dei requisiti oggettivi degli interventi;
 - k) la promozione e il coordinamento della formazione e gestione dell'anagrafe dei soggetti fruitori di contributi pubblici e dell'inventario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - l) la promozione di iniziative di ricerca;
 - m) la determinazione dei criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi i casi di deroga ai requisiti per eccezionali esigenze sociali e la costituzione di una commissione consultiva tecnica

comunale per le valutazioni finalizzate all'assegnazione degli alloggi alle famiglie, in possesso dei requisiti, che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto. Il comune può sottoporre alla Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo una proposta d'intesa per il coordinamento della commissione e per la gestione dei profili di competenza relativi all'impiego della forza pubblica con le attività degli ufficiali giudiziari; la normativa regionale, nell'ambito dei requisiti per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, individua limiti della situazione economica che definiscono una fascia omogenea di inquilini, caratterizzati dal medesimo bisogno abitativo, che possono sostenere un canone che copra gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione degli alloggi;

- n) la determinazione dei criteri generali per la fissazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica;
- o) l'individuazione delle modalità di gestione del sostegno finanziario al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti;
- p) l'esercizio dell'attività di vigilanza e controllo sulle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER);
- q) il concorso con la competente amministrazione dello Stato e con gli enti locali interessati nell'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse nazionale;
- r) la determinazione dei criteri per l'esercizio della vigilanza sulle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici.

Art. 3

(Art. 2, c. 1 e 2, L.R. 13/1996; Art. 3, c. 43 e 52, L.R. 1/2000)

(Programmazione regionale)

1. Il Consiglio regionale determina, all'inizio di ogni legislatura, gli indirizzi ed i programmi relativi al settore dell'edilizia residenziale pubblica, in coerenza con i contenuti della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite.

- 2.** Gli strumenti di pianificazione e programmazione dell'edilizia residenziale pubblica sono:
- a) il programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP) a cadenza triennale, approvato dal Consiglio regionale, che costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa e determina:
 - 1. le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, tenuto conto della programmazione territoriale della provincia, con particolare riferimento al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi rilevati per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento, da assolvere mediante interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - 2. l'impegno finanziario per il raggiungimento degli obiettivi di soddisfacimento dei fabbisogni abitativi di cui al n. 1);
 - 3. le modalità di incentivazione;
 - 4. la definizione dei settori di intervento;
 - 5. i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;

- 6. i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori;
- 7. le determinazioni in ordine alle modalità di erogazione dei flussi finanziari;
- b) il programma annuale di attuazione, approvato dalla Giunta regionale, che individua gli interventi ammessi a finanziamento, nonché i criteri per la localizzazione puntuale degli stessi e per la scelta dei soggetti attuatori e determina altresì l'entità delle risorse finanziarie disponibili.

3. La Giunta regionale presenta al Consiglio regionale per l'approvazione una proposta di PRERP, con i contenuti di cui al comma 2, lettera a). Nella proposta della Giunta regionale sono indicate anche le modalità di raccordo con gli interventi già programmati ai sensi della legislazione vigente.

- 4.** Nel rispetto delle determinazioni di cui ai commi 1 e 2, la Giunta regionale:
- a) verifica l'attuazione dei piani di intervento previsti in esecuzione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;
 - b) indirizza le attività degli enti locali per favorire la gestione sociale degli alloggi e dei relativi servizi con la partecipazione degli utenti;
 - c) promuove il coordinamento tra gli enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
 - d) esercita l'azione di vigilanza sulle ALER.

Art. 4

(Art. 2, L.R. 5/2004; Art. 4, c. 4, L.R. 13/2009)

(Fondi immobiliari)

1. La Giunta regionale può promuovere, attraverso Finlombarda Gestioni SGR SpA, la costituzione e gestione di fondi immobiliari nell'ambito delle politiche volte ad ampliare l'offerta di alloggi.

2. Per le medesime finalità, la Giunta regionale può sottoscrivere le quote dei medesimi fondi e di fondi immobiliari promossi da altri soggetti.

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

4. La Giunta regionale acquisisce sui progetti attuativi delle disposizioni del presente articolo i pareri delle commissioni consiliari competenti.

5. Al fine di assicurare la coerenza con la programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica degli interventi di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a) del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relativi al sistema integrato di fondi immobiliari, la Regione promuove il coordinamento dei soggetti pubblici, privati e del terzo settore e sottoscrive gli accordi di programma di cui al comma 4 del medesimo articolo 11, anche ai fini della realizzazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia).

Art. 5**(Artt. 1, 2, c. 3, 3 bis, 3 ter e 4, L.R. 13/1996; Art. 3, c. 42, L.R. 1/2000)
(Coordinamento ed indirizzo delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale pubblica
(ALER))**

1. La Regione coordina l'attività di edilizia residenziale pubblica e l'azione amministrativa delle ALER.

2. La Regione, tramite le ALER di cui all'articolo 11, assicura:

- a) la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica conferito alle ALER dalle leggi istitutive;
- b) l'implementazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, mediante l'attuazione dei programmi annuali di cui all'articolo 3 con autonome iniziative finanziarie da attivare in relazione al patrimonio conferito e con contratti da stipulare col settore privato;
- c) la manutenzione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante progetti e programmi finanziati da specifiche componenti del canone di locazione;
- d) la possibilità di gestione unificata del patrimonio di edilizia residenziale pubblica presente sul territorio, previo accordo con i comuni proprietari di alloggi.

3. La Regione può attribuire alle ALER funzioni amministrative relative alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

4. La Giunta regionale fissa i criteri e i parametri per la valutazione dell'efficacia degli interventi delle ALER nonché per l'efficienza del loro funzionamento; tali criteri e parametri tengono conto del rapporto fra personale impiegato, risorse e patrimonio gestito.

5. La Giunta regionale presenta annualmente alla competente commissione consiliare un rapporto sull'attività delle ALER, basato sulle evidenze del controllo di gestione e della relazione sull'attuazione degli obiettivi.

6. La Giunta regionale di intesa con le province predispone un sistema informativo abitativo-territoriale al fine di programmare e coordinare gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione di alloggi e presenta annualmente al Consiglio regionale un rapporto complessivo sull'attuazione degli interventi, sull'andamento del fabbisogno abitativo e sulla gestione delle ALER.

CAPO II**RISORSE FINANZIARIE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI****Art. 6****(Art. 3, c. 52 bis e 52 ter, L.R. 1/2000; Art. 2, c. 18 bis e 18 ter, L.R. 2/2000;
Art. 2, c. 2, L.R. 5/2008)
(Risorse finanziarie)**

1. Le risorse a destinazione vincolata, trasferite dallo Stato alla Regione a norma dell'articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti

amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59) e quelle programmate mediante il PRERP, di cui all'articolo 3, possono essere erogate tramite contributi in capitale a rimborso senza interessi, al fine di reinvestirle per le stesse finalità. I contributi sono restituiti entro un termine non inferiore ad un anno e non superiore a venti anni. Gli atti di programmazione delle risorse stabiliscono le modalità specifiche di restituzione e le eventuali garanzie, secondo le tipologie degli interventi finanziati. La Giunta regionale istituisce appositi capitoli di entrata e spesa nel bilancio di previsione relativo all'esercizio finanziario in cui si prevede l'effettuazione dei rimborsi.

2. Le risorse, entro i limiti di impegno delle annualità assegnate alla Regione con le leggi richiamate dall'articolo 61, comma 2, del d.lgs. 112/1998, non destinate alle erogazioni semestrali relative ai mutui in essere, sono utilizzate secondo gli indirizzi programmatici stabiliti dalla Regione, in particolare per:

- a) nuove costruzioni;
- b) recupero delle costruzioni esistenti e del loro contesto urbano destinate alla locazione e alla vendita;
- c) sostenere gli oneri delle categorie deboli che ricorrono al mercato privato della locazione (Fondo sostegno affitto);
- d) ridurre gli oneri per l'acquisto della prima casa;
- e) ogni altro intervento previsto dal PRERP triennale e dai suoi aggiornamenti annuali, di cui all'articolo 3.

3. Il comma 2 si applica anche alle diverse risorse assegnate o versate in attuazione dell'articolo 63 del d.lgs. 112/1998, nonché agli eventuali rientri derivanti, a qualsiasi titolo, dalla programmazione delle risorse di cui allo stesso decreto legislativo.

4. Il beneficiario che intende rinunciare al finanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica ne dà tempestiva e motivata comunicazione alla Regione, anche al fine della riprogrammazione delle risorse nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 31 marzo 1978 n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) e del programma annuale di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b). Il beneficiario è tenuto a restituire le somme percepite, comprensive degli interessi legali maturati fino al giorno della comunicazione della rinuncia alla Regione.

5. La disposizione di cui al comma 4 si applica anche ai procedimenti di finanziamento per i quali alla data del 5 aprile 2008 non sia stato emesso il provvedimento conclusivo.

Art. 7

**(Art. 3, c. 51 sexies, L.R. 1/2000; Art. 4, c. 5, 6 e 7, L.R. 13/2009)
(Disposizioni in materia di accelerazioni di procedimenti)**

1. Al fine di accelerare la conclusione degli interventi regionali di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento ai procedimenti attribuiti alle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (A.L.E.R.) ai sensi dell'articolo 13, con uno o più decreti del Presidente della Giunta regionale sono individuati gli interventi considerati prioritari per assicurare l'efficace utilizzo delle risorse impegnate e i provvedimenti necessari per la conclusione dell'intervento nonché il quadro finanziario dello stesso.

2. Nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del decreto o dei decreti di cui al comma 1, gli enti competenti avviano i procedimenti necessari alla conclusione degli interventi, salvi gli effetti dei provvedimenti giurisdizionali. Decorso inutilmente tale termine ovvero qualora venga riscontrato in seguito un ritardo di almeno trenta giorni nell'assunzione dei provvedimenti di cui al comma 1, previa assegnazione, da parte del dirigente competente, di un termine per l'espletamento delle attività necessarie, con decreto del Presidente della Giunta regionale è nominato un commissario *ad acta* che provvede in sostituzione degli organi competenti inadempienti. Per lo svolgimento dei propri compiti, il commissario può avvalersi degli uffici delle amministrazioni interessate e del soggetto competente in via ordinaria per la realizzazione dell'intervento.

3. Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità attuative delle previsioni di cui ai commi 1 e 2 e la modalità di determinazione dei compensi dei commissari, comunque a carico dell'ente inadempiente, senza nuovi oneri per il bilancio regionale.

4. Al fine di accelerare la conclusione degli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), programmati anteriormente al PRERP 2002-2004, la competente direzione generale della Giunta regionale, fatti salvi gli effetti degli atti già adottati, conclude i procedimenti avviati anteriormente al 1° gennaio 2009 conformandosi nella determinazione del finanziamento definitivo esclusivamente alle vigenti disposizioni di legge ed ai decreti del Ministero dei Lavori Pubblici del 5 agosto 1994, se riguardano comunque una delle tipologie di edilizia residenziale pubblica. I requisiti soggettivi sono accertati nell'atto notarile di compravendita o nel contratto di locazione registrato. Non sono dovute garanzie da parte di operatori pubblici per le quote di agevolazione da restituire alla Regione.

Art. 8

(Art. 3, c. 43 bis e 43 ter, L.R. 1/2000)

(Disposizione transitoria in deroga agli strumenti urbanistici)

1. Per far fronte all'emergenza abitativa ed esclusivamente al fine di dare attuazione alle iniziative previste dal PRERP 2002-2004, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 8 ottobre 2002, n. VII/605, i comuni rientranti nelle tipologie "Fabbisogno elevato" e "Fabbisogno acuto dei comuni capoluogo", di cui alla deliberazione della Giunta regionale 16 aprile 2004, n. VII/17175 ("Programma annuale 2004 di attuazione del PRERP 2002-2004"), possono utilizzare, in deroga alle previsioni del PRG vigente, aree di proprietà pubblica comprese nel territorio comunale e destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per la localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata. Regione e comuni interessati, per l'attuazione di tali iniziative, procedono alla sottoscrizione di un Accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST), ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 (Programmazione negoziata regionale), nel quale sono definiti gli interventi, i finanziamenti e i tempi di realizzazione.

2. L'individuazione delle aree per la localizzazione degli interventi di cui al comma 1 è effettuata con atto di programmazione, ovvero mediante integrazione al documento di inquadramento dei programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale 11 marzo

2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), con cui il comune definisce la capacità insediativa indotta dagli interventi, le modalità e gli strumenti per la loro attuazione, nonché la relativa dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nella misura e nelle forme previste dalla legge. Il recupero della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale conseguente a tale individuazione è effettuato entro il termine previsto per il completamento degli interventi inseriti nell'AQST di cui al comma 1.

TITOLO II

I SOGGETTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPO I

I COMUNI

Art. 9

(Art. 3, c. 48, 49, 50 e 51, L.R. 1/2000)
(Competenze dei comuni)

1. I comuni esercitano le competenze di cui ai commi seguenti nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Regione.

2. Nell'ambito della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono conferite ai comuni tutte le funzioni amministrative concernenti l'assegnazione degli alloggi, con particolare riferimento a:

- a) formazione e gestione dei bandi di assegnazione;
- b) formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi da effettuare con le modalità operative previste dalle norme emanate ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera m), e dell'articolo 28, comma 3;
- c) promozione della mobilità degli assegnatari;
- d) gestione delle riserve di alloggi, della decadenza, della revoca e della comminatoria di sanzioni amministrative in tema di occupazione e detenzione senza titolo.

3. Spettano altresì ai comuni le funzioni relative a:

- a) accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale pubblica;
- b) accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi, ad esclusione di quello relativo agli interventi attuati dalle ALER;
- c) autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- d) autorizzazione alla cessione o locazione, anticipata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia, degli alloggi di edilizia agevolata.

4. I comuni individuano il livello di servizio ottimale per il rispettivo territorio e concorrono, insieme alle ALER territorialmente competenti, alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfare i bisogni rilevati, alla localizzazione degli interventi da proporre nei programmi attuativi dei programmi regionali di edilizia residenziale pubblica ed alla selezione degli operatori privati per la realizzazione degli interventi.

Art. 10
(Art. 3, c. 51 ter, L.R. 1/2000)
(Potere sostitutivo)

1. Nel caso in cui, entro trenta giorni dalla data di comunicazione della disponibilità degli alloggi, il comune non provveda all'assegnazione:

- a) qualora si tratti di alloggi gestiti da soggetto diverso dal comune e di proprietà del soggetto medesimo, all'assegnazione provvede lo stesso ente gestore, utilizzando la graduatoria comunale;
- b) qualora si tratti di alloggi gestiti dal comune, ovvero l'ente gestore di cui alla lettera a) non provveda all'assegnazione in luogo del comune, la Giunta regionale, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine, comunque non superiore a trenta giorni, nomina un commissario per l'espletamento delle attività di assegnazione.

CAPO II
LE ALER

Art. 11
(Art. 4, L.R. 13/1996)
(Aziende lombarde per l'edilizia residenziale)

1. Le ALER, derivanti dalla trasformazione degli Istituti autonomi case popolari di cui alla legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER)) e l'ALER di cui alla legge regionale 8 novembre 2007, n. 28 (Istituzione per l'Azienda lombarda per l'edilizia residenziale (ALER) della provincia di Monza e Brianza), indicate nell'elenco ricognitivo di cui all'allegato A, 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'articolo 14.

2. L'ambito territoriale di competenza coincide con il territorio provinciale, salvo diverse specificazioni; per gli aspetti indicati nel presente comma, determinazioni particolari possono riguardare l'area metropolitana di Milano, dove l'ALER potrà essere articolata per l'esercizio delle funzioni di gestione in strutture decentrate.

Art. 12
(Art. 5, L.R. 13/1996)
(Attività delle ALER)

1. Le ALER hanno il compito di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, nel quadro della programmazione regionale, provinciale 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, utilizzando anche risorse rese disponibili da altri soggetti pubblici;

- b) gestiscono il patrimonio di edilizia residenziale pubblica proprio e, se delegate, degli altri soggetti pubblici eventualmente interessati, favorendo la gestione dei servizi da parte dell'utenza; al fine di favorire la mobilità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica 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 pubblica, 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 dallo statuto dell'ALER previa stipulazione di apposita convenzione;
- f) possono formulare proposte agli enti competenti per la localizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- 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 pubblica;
- 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. 13

(Art. 5 bis, L.R. 13/1996; Art. 5, c. 6, L.R. 36/2008)

(Attribuzione di funzioni amministrative di competenza della Regione)

1. E' attribuita alle ALER, nei rispettivi ambiti territoriali di riferimento, la competenza per la conclusione dei procedimenti di determinazione del finanziamento definitivo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di cui alla l. 457/1978, programmati anteriormente al PRERP 2002 – 2004. A tal fine la Regione attribuisce alle ALER le risorse finanziarie necessarie nella misura del finanziamento autorizzato dalla Regione al netto di quanto già trasferito alle ALER, tenuto conto del saldo finanziario relativo ai procedimenti già conclusi.

2. Entro i limiti delle risorse determinate secondo le modalità stabilite al comma 1, le ALER sono autorizzate a destinare le economie di spesa riscontrate a conclusione dei singoli procedimenti, per le tipologie di oneri di seguito indicate:

- a) maggiori oneri di esproprio a seguito di sentenza passata in giudicato o di accordo bonario;
- b) opere imprevedute ed essenziali per rendere possibile la destinazione dell'opera finanziata, dichiarate tali da perizia giurata.

3. Agli oneri di cui ai commi 1 e 2 si fa fronte con le risorse giacenti nel fondo globale presso la Cassa Depositi e Prestiti, istituito in attuazione dell'accordo di programma sottoscritto tra Regione Lombardia e Ministero delle Infrastrutture il 9 aprile 2001, di cui all'articolo 63 del d.lgs. 112/1998. Le risorse di cui trattasi sono già destinate ai beneficiari finali individuati nei procedimenti di cui al comma 1.

4. La Giunta regionale determina le modalità operative di attuazione delle disposizioni del presente articolo e approva il rendiconto complessivo riscontrando le eventuali economie e i relativi impieghi in coerenza con il comma 2. Le economie non utilizzate vengono riprogrammate dalla Regione.

5. Le economie già accertate dalla Regione alla data del 1° gennaio 2009, relative ai procedimenti di cui al presente articolo, possono essere destinate, al netto delle risorse programmate, agli oneri di cui al comma 2, in caso di eccedenza di questi ultimi rispetto alle economie riscontrate.

Art. 14

(Art. 6, L.R. 13/1996)

(Statuto delle ALER)

1. Il consiglio di amministrazione delle ALER adotta la proposta di statuto entro novanta giorni dal primo insediamento del consiglio stesso, sulla base di uno schema 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. Sono approvate con le medesime procedure di cui al presente articolo le modificazioni allo statuto.

Art. 15

(Art. 7, L.R. 13/1996)

(Organi delle ALER)

1. Sono organi delle ALER:

- a) il consiglio di amministrazione;
- b) il presidente;
- c) il direttore generale;
- d) il collegio dei sindaci.

Art. 16
(Art. 8, L.R. 13/1996)
(Consiglio di amministrazione delle ALER)

1. Il consiglio di amministrazione è composto da cinque componenti, tra cui il presidente e il vicepresidente, nominati dalla Giunta regionale ai sensi dello Statuto regionale, di cui uno in rappresentanza delle minoranze.

2. I componenti dei consigli di amministrazione delle ALER sono scelti tra soggetti in possesso di idonei titoli professionali o di comprovata esperienza, che abbiano svolto mansioni di direzione amministrativa o gestionale di durata pluriennale, in strutture o società pubbliche o private.

3. Il Presidente della Giunta regionale, entro trenta giorni dall'acquisizione delle nomine, provvede con proprio decreto a costituire il consiglio di amministrazione, disponendone contestualmente la convocazione per la seduta di insediamento.

4. Il consiglio di amministrazione delle ALER dura in carica cinque anni a decorrere dalla data del decreto del Presidente della Giunta regionale che l'ha nominato.

5. In caso di dimissioni ed in qualunque caso di cessazione dalla carica di uno dei componenti, i nuovi consiglieri subentrati restano in carica fino alla scadenza ordinaria del consiglio di amministrazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 13 della legge regionale 10 dicembre 2008, n. 32 (Disciplina delle nomine e assegnazioni della Giunta regionale e del Presidente della Regione.)

6. Il consiglio di amministrazione decade nel caso in cui cessino dalla carica, per dimissioni volontarie o per altri motivi, almeno tre consiglieri. Il presidente del consiglio di amministrazione, il vice presidente o il consigliere più anziano per nomina o, a parità di nomina, per età, comunica immediatamente al Presidente della Giunta regionale l'intervenuta decadenza. Il Presidente della Giunta regionale con proprio decreto dichiara la decadenza del consiglio e nomina un commissario, fermo restando quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 32/2008.

7. Per tutti i membri del consiglio di amministrazione valgono le cause di incompatibilità e ineleggibilità previste dalla normativa statale e regionale in materia, nonché quelle previste dagli statuti delle province e dei comuni, per i consiglieri da questi nominati, e quelle determinate da situazioni di oggettivo conflitto di interessi con le finalità e i compiti delle ALER. Non possono essere nominati membri del consiglio di amministrazione i consiglieri regionali. Non costituisce causa di incompatibilità la nomina di membri del consiglio di amministrazione delle ALER in consigli di amministrazione di enti, consorzi o società partecipate o controllate.

Art. 17
(Art. 9, L.R. 13/1996)
(Compiti e funzionamento del consiglio di amministrazione)

1. Il consiglio di amministrazione opera nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal Consiglio regionale, in raccordo con la programmazione della provincia e dei comuni.

2. Spetta al consiglio di amministrazione:

- a) deliberare la proposta di statuto e le eventuali modificazioni;
- b) stabilire gli indirizzi generali e gli obiettivi pluriennali verificandone l'attuazione, anche mediante rendiconti semestrali da inviare alla Giunta regionale;
- c) approvare i bilanci;
- d) nominare il direttore generale;
- e) definire i piani annuali e pluriennali di attività ed approvare gli interventi da realizzare per la loro attuazione;
- f) deliberare il regolamento di amministrazione e contabilità;
- g) deliberare il regolamento e la dotazione del personale;
- h) deliberare, previa autorizzazione della Giunta regionale, la partecipazione dell'ALER a società, enti e consorzi;
- i) deliberare le disposizioni applicative della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e delle leggi regionali attuative e vigilare sulla loro applicazione;
- j) deliberare quant'altro previsto dallo statuto per l'attività dell'ente.

3. Per la validità delle riunioni del consiglio è necessaria la presenza di almeno tre componenti.

4. Il consiglio delibera a maggioranza dei voti dei componenti presenti; in caso di parità la maggioranza è determinata dal voto del presidente.

5. Le delibere relative al comma 2, lettere a), c), e), g), h), i) devono essere assunte con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei componenti.

Art. 18

(Art. 10, L.R. 13/1996)

(Presidente)

1. Il presidente è il legale rappresentante dell'ALER, convoca e presiede il consiglio di amministrazione, assicura l'attuazione degli indirizzi fissati dal consiglio, sovrintende al buon funzionamento dell'ente e vigila sull'esecuzione delle deliberazioni. Il presidente esegue gli incarichi affidatigli dal consiglio di amministrazione e, in caso di necessità ed urgenza, adotta, sotto la propria responsabilità, i provvedimenti di competenza del consiglio che devono essere sottoposti alla ratifica del consiglio stesso nella prima adunanza successiva.

2. In caso di assenza o impedimento del presidente, le sue funzioni sono esercitate dal vice presidente o, in caso di assenza del vice presidente, dal consigliere più anziano per nomina e, a parità di anzianità di nomina, per età.

Art. 19

(Art. 11, L.R. 13/1996)

(Direttore generale)

1. Il direttore dell'ALER è nominato dal consiglio di amministrazione, su proposta del presidente dell'ALER, tra gli iscritti in un apposito elenco regionale, istituito e tenuto dalla

Giunta regionale. Possono essere iscritti in tale elenco i dirigenti pubblici e privati che hanno ricoperto incarichi di direzione o di responsabilità tecnica, amministrativa, gestionale, di durata almeno quinquennale. Il compimento del sessantacinquesimo anno di età comporta la cancellazione dall'elenco.

2. Il rapporto di lavoro del direttore generale, regolato da contratto di diritto privato, è a tempo determinato con una durata massima di anni cinque e si risolve automaticamente alla scadenza. L'incarico può essere rinnovato ma non può comunque protrarsi oltre il sessantacinquesimo anno di età. Il presidente stipula il contratto e lo risolve anche anticipatamente su conforme deliberazione motivata del consiglio di amministrazione, qualora risultino dal bilancio di esercizio rilevanti perdite derivanti dall'attività di gestione o in caso di violazione di leggi o di irregolarità amministrative e contabili rilevate dal collegio dei sindaci. Il direttore generale non può prestare attività presso la medesima ALER per più di dieci anni consecutivi.

3. Il trattamento economico del direttore generale è determinato con deliberazione del consiglio di amministrazione 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.

4. Al direttore spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione di tutti gli atti che impegnano l'ente verso l'esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo; il direttore è responsabile della gestione e dei relativi risultati.

5. In particolare il direttore:

- a) formula proposte al consiglio di amministrazione e partecipa alle sedute del consiglio verbalizzando le determinazioni assunte;
- b) cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'ALER anche mediante l'adozione di tutti gli atti di organizzazione e spesa rilevanti nei confronti di terzi;
- c) presiede le commissioni di gara e di concorso ed ha la responsabilità delle relative procedure;
- d) stipula i contratti e provvede agli acquisti in economia ed alle spese indispensabili per il normale e ordinario funzionamento;
- e) dirige il personale e organizza i servizi assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini dell'ente;
- f) se delegato dal presidente, il quale ne dà comunicazione al consiglio di amministrazione, rappresenta in giudizio l'ALER con facoltà di conciliare e transigere;
- g) presenta al consiglio di amministrazione una relazione semestrale sullo stato di attuazione degli obiettivi assegnati. La relazione è trasmessa alla Giunta regionale, anche per le finalità di cui all'articolo 5, comma 4;
- h) esercita tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo statuto e dal consiglio di amministrazione e compie tutti gli atti di gestione non riservati ad altri organi dell'ALER.

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

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

Art. 20

(Art. 12, L.R. 13/1996)

(Collegio dei sindaci)

1. Il collegio dei sindaci è composto da tre membri 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 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 consiglio di amministrazione. Il collegio dei sindaci, in sede di esame del bilancio, certifica lo stato di attuazione dei piani di cui all'articolo 17, comma 2, lettera e). 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.

3. 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.

4. 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.

Art. 21

(Art. 14, L.R. 13/1996)

(Indennità di carica)

1. L'indennità di carica del presidente, del vicepresidente e dei consiglieri di amministrazione è determinata dalla Giunta regionale tenendo conto della complessità organizzativa, della dimensione economica e del patrimonio di ciascuna ALER.

2. Al vice presidente compete un'indennità di carica il cui ammontare è determinato nella misura del 50 per cento dell'indennità del presidente.

3. Agli altri componenti del consiglio di amministrazione dell'ALER compete una indennità di ammontare non inferiore al 10 per cento e non superiore al 20 per cento dell'indennità dei consiglieri regionali.

4. Al presidente e agli altri componenti del collegio dei sindaci spetta rispettivamente un compenso annuo pari a quello massimo previsto ai sensi dell'articolo 241 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

Art. 22
(Art. 15, L.R. 13/1996)
(Fonti di finanziamento)

1. 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 12, 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. 23
(Art. 16, L.R. 13/1996)
(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 12, comma 1, lettera h).

20.

Art. 24

(Art. 17, L.R. 13/1996)

(Vigilanza e controllo sugli organi e sugli atti delle ALER)

1. In caso di impossibilità di funzionamento o di reiterate violazioni di norme di legge e di regolamento o di gravi irregolarità amministrative e contabili rilevate dal collegio dei sindaci, ovvero nel caso di rilevanti perdite derivanti dall'attività di gestione, con decreto del Presidente della Giunta regionale, su conforme delibera della Giunta, può essere sciolto anticipatamente il consiglio di amministrazione. Con lo stesso provvedimento è nominato un commissario per la gestione provvisoria delle ALER fino alla nomina dei nuovi organi.

2. Sono soggette a controllo della Giunta regionale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 14, le deliberazioni riguardanti il bilancio di previsione e di esercizio.

3. Le deliberazioni di cui al comma 2 sono inviate alla Giunta regionale che, nell'esercizio della propria attività di vigilanza, può formulare rilievi alle ALER entro sessanta giorni.

Art. 25

(Art. 18, L.R. 13/1996)

(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 19 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. 26

(Art. 19, L.R. 13/1996)

(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 promuovono e favoriscono l'informazione, il corretto e trasparente rapporto tra le parti e la partecipazione delle associazioni degli assegnatari alla gestione, fornendo l'opportuna documentazione.

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.

21.

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.

Art. 27

(Art. 5, L.R. 36/2008)

(Norme transitorie)

1. In sede di prima applicazione dell'articolo 19, comma 1, sono inseriti di diritto, a domanda, nell'elenco regionale dei direttori generali delle ALER, coloro che svolgono l'incarico di direttore generale alla data del 1° gennaio 2009.

2. Le disposizioni sulla determinazione del compenso degli amministratori di cui all'articolo 21, comma 1, sulla composizione del consiglio di amministrazione di cui all'articolo 16, comma 1, nonché sul numero di tre consiglieri dimissionari o comunque cessati dalla carica ai fini della decadenza dell'intero consiglio di amministrazione di cui all'articolo 16, comma 6, sono applicate dal primo rinnovo complessivo dei consigli di amministrazione. Fino a tale termine i complessivi compensi dei componenti di ogni consiglio di amministrazione non possono superare il costo sostenuto da ciascuna ALER nell'anno 2006.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 2, ultimo periodo, non si computano i periodi maturati prima del 1° gennaio 2009.

4. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 19, comma 3, si applicano le disposizioni anteriori al 1° gennaio 2009.

TITOLO III

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPO I

PRINCIPI

Art. 28

(Art. 3, c. 41 bis, 41 ter e 51 bis, L.R. 1/2000)

(Principi per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica)

1. Per la presentazione della domanda per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1, comma 3, del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 (Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lettera m), l.r. 1/2000)), i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Regione Lombardia da almeno cinque anni per il periodo immediatamente

precedente alla data di presentazione della domanda e non devono essere stati occupanti senza titolo di alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi cinque anni.

2. La residenza sul territorio regionale concorre nella determinazione del punteggio per la formazione della graduatoria i cui criteri sono demandati ad apposito regolamento.

22.

3. Nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2, l'individuazione dei destinatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a cui si applica un canone che copra gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione, viene effettuata direttamente dal soggetto attuatore nel rispetto esclusivo dei requisiti per l'accesso dando priorità a chi è residente o esercita attività lavorativa prevalente nel comune in cui l'intervento è realizzato, e degli specifici limiti della situazione economica. Il soggetto attuatore provvede a dare adeguata pubblicità alla propria iniziativa indicando i criteri di individuazione dei destinatari. Al fine di disciplinare il controllo del possesso dei requisiti dei destinatari degli alloggi e le modalità di rendicontazione delle spese di realizzazione e gestione dello specifico intervento, il soggetto attuatore stipula con il comune e la Regione un'apposita convenzione.

Art. 29

(Art. 3, c. 51 quarter e 51 quinquies, L.R. 1/2000) (Norme per l'integrazione sociale)

1. Al fine di favorire l'integrazione sociale, nell'attuazione dei contratti di quartiere, degli accordi di programma e dei programmi di intervento attuativi del PRERP o programmazioni ad esso precedenti, l'ente proprietario può prevedere, previa autorizzazione della Giunta regionale:

- a) l'assegnazione, nel rispetto dell'ordine della graduatoria comunale, di unità abitative a specifiche categorie di assegnatari in percentuali anche superiori a quanto previsto dall'articolo 11 del r.r. 1/2004;
- b) le esclusioni di alloggi previste dall'articolo 26, comma 2, del r.r. 1/2004, nei limiti ivi previsti, individuando gli obiettivi di razionalizzazione e di economicità di gestione;
- c) la destinazione, in coerenza con il piano finanziario dell'intervento, di quota parte del patrimonio esistente a tipologie di edilizia residenziale pubblica, quali il canone sociale di cui all'articolo 31, il canone moderato di cui all'articolo 40, il canone convenzionato di cui all'articolo 42, la locazione temporanea di cui all'articolo 30 del r.r. 1/2004 e la locazione per studenti universitari di cui all'articolo 41.

2. In tali programmi le assegnazioni delle unità abitative sono effettuate dal soggetto proprietario nel rispetto della graduatoria comunale, ove prevista, ed il canone non può essere comunque inferiore a quello definito ai sensi dell'articolo 31.

3. Per le ipotesi di assegnazione diverse da quelle di cui al comma 1, il comune persegue finalità di integrazione sociale, anche utilizzando le modalità di cui al comma 1 e, se necessario, in deroga alla tabella dell'articolo 13, comma 9, del r.r. 1/2004, previa autorizzazione della Giunta regionale. Con apposito regolamento la Giunta regionale, nell'ambito delle competenze relative alla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e ai fini del raggiungimento delle finalità di cui al precedente periodo, può individuare:

- a) quote di alloggi e criteri nei limiti dei quali la diversa destinazione a tipologie di edilizia residenziale pubblica non deve essere specificamente autorizzata;
- b) quote di assegnazione per categorie di assegnatari.

CAPO II CANONE DI LOCAZIONE SOPPORTABILE

Art. 30 (Artt. 1 e 2 , L.R. 27/2007) (Ambito di applicazione)

1. I criteri per la determinazione dei canoni di locazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono fissati nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

2. Sono soggette alle disposizioni del presente capo le unità abitative di edilizia residenziale pubblica, quale servizio d'interesse economico generale, di cui all'articolo 1, commi 2, 3 e 5, del r.r. 1/2004, nonché le altre unità non residenziali realizzate nell'ambito degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente capo le unità abitative di cui all'articolo 1, comma 4, del r. r. 1/2004.

Art. 31 (Art. 3 , L.R. 27/2007) (Determinazione del canone di locazione sopportabile)

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche dell'unità abitativa e alla condizione economica del nucleo familiare.

2. Il canone di locazione sopportabile viene determinato come percentuale del valore locativo dell'immobile, definito ai sensi dell'allegato B. Tale incidenza percentuale è commisurata alla situazione economica (denominata ISEE-ERP) della famiglia assegnataria, descritta nell'allegato C. A decorrere dal 1° gennaio 2009, le classi ISEE-ERP di cui all'allegato C sono aggiornate, in sede di aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza, nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.

3. Gli indicatori per determinare la situazione economica (ISE-ERP, PSE, ISEE-ERP) sono stabiliti con le modalità di cui all'allegato 1 del r. r. 1/2004. Ai soli fini della pronuncia della decadenza di cui all'articolo 18, comma 1, lettera e), del r. r. 1/2004 si detraggono:

- a) dal patrimonio mobiliare una franchigia pari a 25.000,00 euro;
- b) dal patrimonio immobiliare ai fini ICI una franchigia pari a 25.000,00 euro;
- c) i redditi esenti ai fini IRPEF.

Per i nuclei familiari con una tipologia di reddito con caratteristiche diverse da quelle previste dal comma 4, lettera a), la verifica dell'incidenza massima del canone sull'ISE-ERP è effettuata sulla base della classe ISEE-ERP di appartenenza, comunque non inferiore a 9.001,00 euro, considerando il corrispondente valore ISE-ERP.

4. Sono individuate quattro aree di assegnatari:

- a) area della protezione, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000,00 euro. In tale area, fino a 8.000,00 euro ISEE-ERP, rientrano i nuclei familiari con reddito imponibile derivante esclusivamente o prevalentemente da pensione o da lavoro dipendente od

24.

assimilato, ivi compresi i redditi percepiti ai sensi della legge 14 febbraio 2003, n. 30 (Delega al Governo in materia di occupazione e mercato del lavoro) e del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30) o da sussidi erogati da enti pubblici o di assistenza o beneficenza legalmente riconosciuti; l'ammontare di tali redditi non deve comunque essere superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale. Nei valori tra 8.001,00 e 9.000,00 euro ISEE-ERP rientrano esclusivamente i nuclei familiari, con un ISEE-ERP fino a 9.000,00 euro, con la tipologia di reddito imponibile sopraddetta, il cui ammontare dei redditi è superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale. Il reddito derivante da pensione o da lavoro dipendente o assimilato, si considera prevalente se da tale fonte deriva almeno l'80 per cento del reddito complessivo;

- b) area dell'accesso, per i nuclei con ISEE-ERP da 9.001,00 a 14.000,00 euro;
c) area della permanenza, per i nuclei con ISEE-ERP da 14.001,00 a 35.000,00 euro;
d) area della decadenza, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 35.000,00 euro, per i nuclei familiari di cui all'articolo 18, comma 1, lettere f) e g) del r.r. 1/2004 e per i nuclei familiari che, a seguito degli accertamenti effettuati ai sensi del medesimo articolo 18, comma 2, superano il triplo dei valori patrimoniali della soglia di cui all'allegato 1, parte III, punto 7 del r.r. 1/2004. La previsione di cui all'articolo 18, comma 1, lettere f) e g), del r.r. 1/2004 produce effetti solo qualora l'alloggio sia ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a settanta chilometri. Il limite di decadenza di cui all'articolo 18, comma 1, lettera e), del r.r. 1/2004 per unità abitative di cui al presente articolo è determinato in euro 35.001,00 ISEE-ERP. In deroga a quanto sopra esposto, qualora il nucleo familiare assegnatario abbia ISEE-ERP superiore a 35.000,00 euro e, al contempo, risulti residente nella stessa unità abitativa da più di trenta anni e sia composto soltanto da persone di età superiore ai sessantacinque anni, oppure comprenda una o più persone con handicap grave ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), il nucleo familiare assegnatario è inserito nell'area della permanenza specificata alla lettera c).

5. Il canone di locazione sopportabile è applicato come segue:

- a) i nuclei collocati nell'area della protezione con un ISEE-ERP inferiore a 4.000,00 euro corrispondono il canone minimo, come definito nell'allegato C. I nuclei collocati nell'area di protezione con un ISEE-ERP superiore a 4.000,00 euro e inferiore a 9.000,00 euro corrispondono un canone in una misura non superiore al 36 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'allegato C; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per tutti i nuclei familiari in area di protezione, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza compresa tra il 14 per cento e il 16 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatti salvi il canone minimo mensile di venti euro o altri canoni minimi mensili fissati dall'ente proprietario e vigenti al 28 novembre 2007;

- b) i nuclei collocati nell'area dell'accesso corrispondono un canone in una misura compresa fra il 43 per cento e il 61 per cento del valore locativo dell'unità abitativa come definito nell'allegato C; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per i nuclei familiari in area dell'accesso, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 20 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 70,00 euro;

25.

- c) i nuclei collocati nell'area della permanenza corrispondono un canone in una misura compresa fra il 66 per cento e il 150 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'allegato C; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per i nuclei familiari in area della permanenza, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 24 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 120,00 euro per le fasce da euro 14.001,00 a 28.000,00 ISEE/erp e di 200,00 euro per la fascia da euro 28.001,00 a 35.000,00 ISEE/erp;
- d) i nuclei collocati nell'area della decadenza corrispondono un canone determinato ai sensi della lettera c), maggiorato di una percentuale fissata dall'ente proprietario in relazione ai valori di mercato; ai fini della determinazione di tale canone non si tiene conto dell'incidenza sull'ISE-ERP del nucleo familiare. Il contratto è stipulato per una durata non superiore a due anni; l'ente proprietario, sentito il comune, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa. Per tali nuclei familiari il comune, nei procedimenti di cui all'articolo 18 del r.r. 1/2004 e con le modalità di cui al comma 2 del medesimo articolo, tiene conto della determinazione dell'ente proprietario di rinnovo del contratto e di quanto previsto dall'articolo 33, comma 2. I nuclei familiari inseriti nell'area della decadenza, nel caso di mancato rinnovo del contratto di cui alla presente lettera, possono essere collocati dall'ente proprietario in una delle tipologie di edilizia residenziale pubblica quali il canone moderato di cui all'articolo 40 o il canone convenzionato di cui all'articolo 42, in coerenza con le previsioni di cui all'articolo 29.

6. Nel rispetto dei principi di sostenibilità di cui all'articolo 33, comma 1, gli enti proprietari applicano percentuali di incidenza inferiori a quelle indicate nell'allegato C, nel caso in cui i canoni determinati con le modalità del comma 5 siano superiori a quelli di mercato, tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

7. Ferma restando l'attuazione degli obiettivi di sostenibilità di cui all'articolo 33, comma 1, gli enti proprietari avviano, d'intesa con le rappresentanze degli inquilini, le procedure per elevare o ridurre il costo convenzionale di cui all'allegato B fino ad un massimo del 20 per cento in relazione alle seguenti condizioni:

- a) pregio o stato di conservazione di immobili o complessi di unità abitative con particolare riguardo per gli immobili con stato di conservazione classificato scadente;
- b) tipologia edilizia o qualità dell'unità abitativa;
- c) qualità del contesto urbano circostante;
- d) costi di produzione e relativi oneri complementari ivi compresa l'acquisizione dell'area, rilevati nell'ambito del territorio comunale, su proposta congiunta di comune e ALER.

La specifica e motivata variazione è applicata per singoli immobili o complessi omogenei di edifici ed ha carattere di eccezione alle modalità ordinarie di calcolo del canone. Qualora l'ente proprietario sia il comune, il costo convenzionale di cui all'allegato B può essere elevato o

ridotto fino ad un massimo del 30 per cento. Al fine di assicurare la sostenibilità di cui all'articolo 33, comma 1, gli enti proprietari tra l'altro:

- a1) verificano la compatibilità della modifica con il programma di manutenzione e degli altri interventi previsti all'articolo 33, comma 4;

26.

- b1) riscontrano l'effettività delle misure previste all'articolo 33, comma 2, adottate a livello comunale;

- c1) accertano l'attivazione della commissione di cui all'articolo 35.

In assenza dell'intesa si applicano i canoni previsti nella presente legge.

8. Agli appartenenti alle forze dell'ordine e ai corpi di cui all'articolo 23 del r.r. 1/2004 si applica il canone più favorevole tra quello di cui al presente articolo e il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

9. La Giunta regionale definisce le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli, da parte degli enti proprietari in collaborazione con il comune, delle dichiarazioni sostitutive degli assegnatari di unità abitative di edilizia residenziale pubblica, avvalendosi di protocolli di collaborazione con la Guardia di Finanza, di comparazioni con studi di settore e di indicatori riferiti a redditi presunti. Ai fini della determinazione del canone, sono considerati redditi percepiti i risultati degli studi di settore predisposti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il comune, qualora accerti un reddito inattendibile, concorda con l'ente proprietario la segnalazione alla Guardia di Finanza per i controlli di competenza.

10. Gli enti proprietari provvedono alla realizzazione della nuova anagrafe dell'utenza e del patrimonio, ne curano l'aggiornamento almeno biennale e la trasmissione dei dati alla Giunta regionale che li comunica al Consiglio regionale, con le modalità di cui all'articolo 4 del r.r. 1/2004.

11. Il canone di locazione è adeguato a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la variazione dell'ISEE-ERP. Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, intervenuta e comunicata tra le due anagrafi, l'ente proprietario deve tenere conto di tale variazione rideterminando un canone provvisorio i cui effetti decorrono dal mese successivo alla variazione stessa, fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe per il relativo conguaglio.

12. L'ente proprietario comunica all'inquilino l'ammontare del canone, le variazioni e le relative motivazioni. L'inquilino può presentare opposizione entro i successivi trenta giorni.

Art. 32

(Art. 4, L.R. 27/2007)

(Spese per i servizi)

1. L'assegnatario è tenuto a rimborsare all'ente gestore, nella misura fissata dall'ente medesimo, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, le spese relative al servizio di pulizia, all'asporto dei rifiuti solidi, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della energia elettrica, del riscaldamento e del

condizionamento dell'aria, allo spurgo delle fognature, dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico dell'assegnatario nella misura del 90 per cento.

27.

2. Nell'ambito della definizione del contratto-tipo di locazione, sentite le rappresentanze dell'utenza, la Giunta definisce le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione delle unità abitative di edilizia residenziale pubblica e dei costi amministrativi relativi ai servizi di cui al comma 1.

3. Gli enti proprietari inviano annualmente agli assegnatari il rendiconto delle spese di cui al comma 1 e definiscono le modalità di verifica da parte degli inquilini e delle loro rappresentanze della qualità ed efficacia dei servizi.

4. Negli edifici a proprietà mista, nelle assemblee di condominio si procede ai sensi dell'articolo 25, comma 2, del r. r. 1/2004.

Art. 33

(Art. 5, L.R. 27/2007)

(Sostenibilità del sistema di edilizia residenziale pubblica)

1. Le entrate provenienti da canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, della fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

2. Per le finalità di cui al comma 1, nonché per assicurare l'adeguatezza del servizio di edilizia residenziale pubblica, la Regione promuove il coordinamento tra le rappresentanze dei comuni e dei soggetti proprietari, anche mediante specifici protocolli d'intesa, per attivare a livello comunale:

- a) le misure di riduzione od orientamento della fiscalità regionale e comunale;
- b) le sovvenzioni, i finanziamenti pubblici e le agevolazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio e la realizzazione di nuovi interventi;
- c) i contributi di solidarietà di cui all'articolo 35;
- d) le agevolazioni urbanistiche;
- e) gli adempimenti relativi alla procedura di decadenza e all'omogeneità di trattamento degli inquilini di soggetti locatori diversi.

3. La Giunta regionale:

- a) determina gli obiettivi dell'edilizia residenziale pubblica mediante gli aggiornamenti annuali del PRERP ai sensi dell'articolo 3, comma 2, con particolare riferimento ai parametri di efficacia ed efficienza di cui all'articolo 5, comma 4;
- b) verifica l'attuazione delle disposizioni relative alla sostenibilità di cui ai commi 1 e 2;
- c) verifica le attività degli enti locali relative alla gestione sociale delle unità abitative e all'omogeneità di trattamento degli inquilini nell'ambito del territorio comunale da

parte degli enti del settore e definisce le modalità per la comunicazione delle relative informazioni;

- d) definisce le modalità per la comunicazione dei dati necessari per la valutazione dell'efficacia, efficienza ed economicità della gestione nonché della qualità del servizio da parte delle ALER.

28.

4. Al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, redigono il programma di manutenzione del patrimonio da allegare al bilancio. In tale programma gli enti prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, il più possibile secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata. Gli enti proprietari devono inoltre prevedere interventi atti a favorire la socialità delle persone, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la cura e l'incremento del verde condominiale, promuovendo la partecipazione diretta degli assegnatari e delle associazioni locali. Gli enti proprietari definiscono le modalità di partecipazione degli inquilini e delle loro rappresentanze alla predisposizione del programma di manutenzione.

5. Gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, possono concordare con gli inquilini interessati o con le rappresentanze delegate una quota addizionale del canone per riqualificare l'unità abitativa, per attività e servizi finalizzati a migliorare l'utilizzo del bene e ad aumentare le condizioni di sicurezza e per adeguare gli immobili ai requisiti previsti dalle norme in tema di compatibilità energetica e di risparmio energetico negli edifici.

6. Gli enti proprietari destinano annualmente una quota derivante dai canoni di locazione per le manutenzioni da utilizzare secondo le esigenze previste dal programma di manutenzione del patrimonio.

Art. 34

(Art. 6, L.R. 27/2007)

(Uso razionale del patrimonio)

1. L'ente proprietario ha l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le forze dell'ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'autorità giudiziaria in sede penale e civile, l'ente proprietario provvede a un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti. Gli enti proprietari predispongono un piano per la sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente che prevede:

- a) le misure di prevenzione da adottare;
- b) le risorse disponibili;
- c) le modalità, concordate con l'autorità che dispone dell'uso della forza pubblica, per assicurare la progressiva liberazione delle unità abitative;
- d) le modalità per assicurare il pieno ed efficace utilizzo delle unità abitative temporaneamente non assegnate, provvedendo tra l'altro alla loro riattazione ed assegnazione;
- e) le azioni previste in collaborazione con i servizi sociali del comune.

Il piano costituisce allegato al bilancio aziendale. Le inadempienze degli enti proprietari per l'attuazione delle misure di propria competenza di cui al presente comma costituiscono elementi di valutazione per l'accesso ai successivi finanziamenti.

2. I nuclei familiari che occupano un'unità abitativa in sottoutilizzo e rifiutino la proposta di mobilità verso unità abitative, localizzate in prossimità, di dimensioni adeguate ai sensi dell'articolo 13, comma 9, del r. r. 1/2004 ed il relativo rimborso delle spese di trasloco e di

29.

rinnovo dei contratti d'utenza, corrispondono un canone pari a quello di cui all'articolo 31, comma 5, lettera d); la maggiorazione del canone non deve comunque essere inferiore a cento euro al mese. Qualora il nucleo familiare sia composto solo da persone con età superiore a sessantacinque anni, si applica la maggiorazione di cinquanta euro al mese del canone come determinato a norma dell'articolo 31; per i nuclei familiari composti solo da persone con età superiore a sessantacinque anni, collocati nell'area di protezione, si applica la maggiorazione di venti euro al mese del canone come determinato a norma dell'articolo 31.

3. Nell'ipotesi di piani di mobilità predisposti per interventi manutentivi o di valorizzazione, nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative, localizzate in prossimità, di dimensioni e caratteristiche analoghe, l'ente proprietario avvia la procedura di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza e gli eventuali interventi di manutenzione necessari.

4. A coloro che non forniscono le informazioni richieste al fine di calcolare o aggiornare il canone, si applica, previa diffida e verifica dell'avvenuta conoscenza, il canone di cui all'articolo 31, comma 5, lettera d). Nel caso in cui, anche dopo la scadenza del termine indicato nella richiesta, vengano fornite le informazioni e le eventuali documentazioni, a tali soggetti è applicato il canone relativo all'area di appartenenza ai sensi dell'articolo 31, restando a carico dell'inquilino le spese amministrative, le eventuali spese legali scaturite dagli omessi adempimenti, nonché gli interessi di legge.

5. In caso di morosità, l'ente proprietario, previa messa in mora, persegue l'assegnatario moroso ai sensi delle disposizioni del codice civile, del codice di procedura civile, delle leggi in materia di locazione o dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica). Nel corso dell'anno è ammesso il pagamento delle somme arretrate, senza oneri aggiuntivi, per una sola volta e a condizione che il pagamento stesso sia effettuato entro trenta giorni dalla messa in mora; gli enti proprietari, sentite le rappresentanze degli inquilini, possono definire accordi per il recupero della morosità.

6. Su richiesta dell'assegnatario, o di un suo rappresentante munito di mandato scritto, valutate le condizioni di difficoltà, l'ente proprietario può concedere dilazioni o rateizzazioni per il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

7. I contratti disciplinano in maniera autonoma e distinta la locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali, applicando i prezzi di mercato. La presente disposizione si applica anche ai contratti già in essere, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile. L'ente proprietario può stipulare contratti a canoni particolari nel caso di enti o associazioni senza fini di lucro per lo svolgimento di attività sociali per gli inquilini e di artigiani e commercianti per la realizzazione di servizi agli inquilini.

8. L'ente proprietario, d'intesa con il comune, può utilizzare il proprio patrimonio non destinato all'edilizia residenziale pubblica per far fronte allo stato di necessità, accertato dall'autorità giudiziaria o dai servizi sociali del comune, di nuclei familiari in possesso dei requisiti economico patrimoniali di cui all'articolo 8 del r. r. 1/2004. A tali nuclei si applica un canone determinato secondo le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Al fine di verificare lo stato di necessità, i comuni possono istituire specifiche commissioni che prevedano la rappresentanza dell'ente proprietario e degli inquilini.

30.

9. Tutti gli interventi di sviluppo, volti alla realizzazione di nuovi edifici e di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente, sono attuati nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico degli edifici e della deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007, n. 5018, modificata dalle deliberazioni della Giunta regionale 31 ottobre 2007 n. 5773 e 22 dicembre 2008 n. 8745, e della normativa in materia di barriere architettoniche.

10. I nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica devono rispecchiare soluzioni tipologiche e morfologiche di qualità favorendo la socialità delle persone. La scala di intervento deve essere proporzionata e compatibile al contesto evitando, ove possibile, la eccessiva concentrazione di unità abitative e garantendo una presenza adeguata di verde condominiale.

Art. 35

(Art. 7, L.R. 27/2007)

(Contributi di solidarietà)

1. I comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale, e le ALER sostengono, secondo i principi di cui al presente articolo, gli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'ente proprietario.

2. Per le finalità di cui al comma 1 è istituita, senza oneri, una specifica commissione, di cui fanno parte i rappresentanti del comune, tra i quali il presidente, e dell'ente proprietario interessato; è garantita la presenza di due rappresentanti degli assegnatari.

3. Nell'ambito dei principi di cui al presente articolo, comuni ed enti proprietari definiscono le modalità di funzionamento della commissione e concordano ulteriori modalità organizzative per:

- a) assicurare efficacia ed efficienza all'attività della commissione;
- b) definire un quadro organico di azioni a livello territoriale per le finalità di cui all'articolo 33, comma 2.

4. Gli assegnatari che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1 presentano la richiesta del contributo di solidarietà all'ente proprietario ed al comune di residenza.

5. A seguito della richiesta, e comunque almeno con cadenza trimestrale, il comune e l'ALER convocano congiuntamente la commissione di cui al comma 2, per ciascun ente proprietario di patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per la individuazione dei contributi da erogare. La commissione determina gli interventi economici da effettuare in base alle risorse congiuntamente conferite dal comune e dall'ente proprietario. A tal fine gli enti proprietari presentano alla commissione il rendiconto delle spese relative ai servizi effettivamente prestati.

6. Agli interventi di cui al comma 3 si provvede:

- a) con le risorse dell'ente proprietario derivate dalla locazione di immobili per uso diverso da quello di patrimonio di edilizia residenziale pubblica quali negozi, autorimesse e laboratori, al netto delle quote di amministrazione e manutenzione nonché degli oneri fiscali;

31.

- b) con le risorse del comune sulla base della verifica dei casi di bisogno, tenendo conto degli interventi attuati nell'ambito delle politiche sociali comunali ai sensi dell'articolo 13 del d.lgs. 267/2000.

7. Comuni ed enti proprietari possono concordare misure strutturali di sostegno per particolari situazioni di disagio accertato dai servizi sociali del comune.

Art. 36
(Art. 10, L.R. 27/2007)
(Aggiornamenti)

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, anche con le modalità di cui all'articolo 37, comma 5, aggiorna periodicamente o a seguito di modifiche delle condizioni socio-economiche ed abitative intervenute nella Regione Lombardia:

- a) l'incidenza percentuale di cui all'allegato C;
- b) le maggiorazioni di cui all'articolo 34, comma 2;
- c) i limiti di accesso al canone moderato di cui all'articolo 40;
- d) il costo convenzionale di cui all'allegato B per le unità abitative realizzate dopo il 2010, in coerenza con la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi delle costruzioni;
- e) la percentuale di cui all'articolo 46, comma 1.

2. La Giunta regionale con propria deliberazione definisce:

- a) le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli di cui all'articolo 31, comma 9;
- b) il contratto tipo di cui all'articolo 32, comma 2;
- c) le modalità di verifica della sostenibilità e di comunicazione alla Regione dei dati di cui all'articolo 33, comma 3.

3. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo. Per gli inquilini collocati in area di protezione l'aggiornamento decorre dal 1° gennaio 2011. Per gli inquilini collocati in area dell'accesso l'aggiornamento decorre dal 1° gennaio 2010.

Art. 37
(Art. 11, L.R. 27/2007)
(Norme transitorie)

1. La determinazione dei canoni ai sensi del presente capo per quanti sono assegnatari alla data del 28 novembre 2007 produce effetti a decorrere dal 1° gennaio 2008.

2. Gli enti proprietari aggiornano:

- a) l'anagrafe dell'utenza secondo l'ISEE –ERP di cui all'articolo 31, comma 3;
- b) l'anagrafe del patrimonio al fine di verificare le valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile di cui all'allegato B.

32.

3. In attuazione degli obiettivi di cui all'articolo 33, comma 1, in fase di prima applicazione e fino al 31 dicembre 2010:

- a) al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone di locazione di cui all'articolo 31:
 1. l'aumento medio dei canoni derivante dall'applicazione del presente capo non può essere superiore a:
 - a) 23 per cento per i nuclei familiari collocati in area di protezione fatto salvo il canone minimo di cui all'articolo 31, comma 5;
 - b) 28 per cento per i nuclei familiari collocati in area dell'accesso;
 - c) 37 per cento per i nuclei familiari collocati in area della permanenza.

Nel caso l'aumento medio, derivante dall'applicazione del presente capo, sia superiore, gli enti proprietari provvedono a ridurre proporzionalmente i canoni, fino a concorrenza delle percentuali d'incremento medio sopra indicate;

2. Per i nuclei familiari già assegnatari alla data del 28 novembre 2007, qualora l'eventuale variazione del canone sia superiore al 50 per cento del canone determinato alla medesima data sulla base della normativa vigente, la percentuale di aumento eccedente il 50 per cento è graduata in tre anni a partire dal 28 novembre 2007; non si procede a graduazione nel caso l'aumento ulteriore sia inferiore a dieci euro al mese. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, non vengono presi in considerazione gli aumenti dei canoni dovuti a ragioni diverse dalle nuove modalità di calcolo, quali l'aumento del reddito del nucleo familiare, la mobilità verso alloggio di maggiori dimensioni o con caratteristiche che comunque comportano aumento del canone. Per i nuclei familiari collocati in area di protezione l'ente proprietario può graduare l'aumento anche su più anni in funzione della situazione economica della famiglia assegnataria; per i nuclei familiari collocati in area di accesso e permanenza l'ente proprietario può graduare l'aumento anche su più anni qualora l'aumento sia pari o superiore rispettivamente a cento e centocinquanta euro al mese. A partire dal 1° gennaio 2009, la graduazione può essere effettuata dall'ente proprietario su più anni anche per aumenti inferiori. L'ente proprietario può rateizzare su più anni le somme dovute dagli inquilini a conguaglio per l'applicazione del presente capo in data successiva al 1° gennaio 2008. La graduazione e la rateizzazione possono essere effettuate ferma restando l'attuazione degli obiettivi di sostenibilità di cui all'articolo 33, comma 1;
- b) al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio esistente gli enti proprietari destinano le maggiori risorse derivanti dall'applicazione della presente legge alla manutenzione del patrimonio, secondo le priorità individuate nel programma di manutenzione di cui all'articolo 33, comma 4;
- c) al fine di avviare processi di razionalizzazione ed economicità del sistema di edilizia residenziale pubblica, le ALER sono tenute a non superare, per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, le percentuali di costo per spese generali e

di amministrazione di cui alle righe 7 e 16 del prospetto 4 del bilancio di esercizio 2005;

- d) d) per gli assegnatari collocati nell'area della protezione, gli enti proprietari e i comuni interessati possono concordare con i rappresentanti degli inquilini modalità di sostegno al pagamento delle spese a rimborso relative agli oneri per la fornitura del servizio calore.

33.

4. Per coloro che sono destinatari di provvedimento di assegnazione dopo il 28 novembre 2007, le norme sulla determinazione del canone sono immediatamente applicate.

5. Entro il 31 dicembre 2009, l'Osservatorio regionale della condizione abitativa, allargato ai rappresentanti degli enti proprietari, dei lavoratori e degli inquilini, verifica gli impatti delle disposizioni di cui al presente capo ed elabora proposte da sottoporre alla Giunta regionale, con particolare riguardo alle previsioni di cui all'articolo 31, comma 5, e all'articolo 36.

6. Le modalità di calcolo dei canoni previste dal presente capo si applicano, con la decorrenza di cui al comma 1, anche agli alloggi di cui agli articoli 7 e 8 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629 (Dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso di abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia) convertito con legge 15 febbraio 1980, n. 25, e all'articolo 2, primo comma, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9 (Norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti) convertito con legge 25 marzo 1982, n. 94.

CAPO III

PARTECIPAZIONE DELL'UTENZA ALLA GESTIONE

Art. 38

(Artt. 32, 33, 34 e 35, L.R. 91/1983)

(Autogestione)

1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle gestioni autonome l'assistenza tecnica, amministrativa, legale, necessaria per la loro costituzione e per il corretto funzionamento.

2. Per gli stabili ultimati prima del 24 dicembre 1983, l'ente gestore autorizza la gestione autonoma qualora venga richiesta da almeno il 60 per cento degli assegnatari dello stabile; in tal caso l'autorizzazione ha efficacia vincolante nei confronti di tutti gli assegnatari.

3. L'ente gestore può motivatamente deliberare di non dare corso alla gestione autonoma nel caso si presentino particolari difficoltà, ovvero di interromperla in qualsiasi momento in caso di cattivo funzionamento.

4. La cessazione della gestione autonoma prevista dal comma 2 può essere richiesta con motivata deliberazione dell'assemblea degli assegnatari; l'ente gestore delibera in merito alla richiesta nei sessanta giorni successivi all'adozione della deliberazione suddetta.

5. La gestione autonoma si riferisce a tutti o ad alcuno dei servizi indicati dall'articolo 32, comma 1, e può estendersi, previa autorizzazione dell'ente gestore, all'impiego parziale o totale delle quote per la manutenzione degli stabili.

6. Le gestioni autonome sono costituite mediante convenzione e sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'ente gestore, sentite le organizzazioni degli assegnatari.

34.

7. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce i criteri per la stesura del regolamento di cui al comma 6.

8. Gli assegnatari in gestione autonoma sono tenuti a versare all'ente gestore il canone nella misura prevista dall'articolo 31 e le spese per i servizi previste dall'articolo 32, detratte le somme riferentesi ai servizi autogestiti e la relativa quota di spese generali e di amministrazione, determinata dall'ente gestore in relazione all'ampiezza dei contenuti dell'autogestione, ed in conformità con i criteri stabiliti dalla Giunta regionale ai sensi del comma 7.

9. L'assegnatario corrisponde alla gestione autonoma le somme dovute per i servizi autogestiti con le modalità previste dal regolamento di cui al comma 6.

10. L'assegnatario moroso nei confronti della gestione autonoma è considerato tale anche nei confronti dell'ente gestore e pertanto perseguibile ai sensi dell'articolo 34, commi 5 e 6.

11. Nel caso che l'autogestione comprenda la manutenzione, le gestioni autonome formano programmi pluriennali di intervento, da attuarsi secondo progetti annuali e sulla base del regolamento di cui al comma 6.

12. I programmi ed i progetti sono approvati dall'ente gestore e sono controllati nella loro attuazione dall'ente medesimo il quale, in caso di inadempienza da parte della gestione autonoma, può eseguire direttamente le opere previste nei programmi di intervento, e comunque i lavori necessari ed urgenti, ed addebitarne i costi alla gestione suddetta.

13. Presso ogni ente gestore viene costituito un fondo vincolato alla specifica destinazione degli interventi manutentivi, nel quale confluiscono le quote che tutti gli assegnatari in gestione autonoma sono tenuti a versare nella misura stabilita dal regolamento di cui al comma 6.

14. Ogni gestione autonoma preleva dal fondo la somma da utilizzare per interventi manutentivi in misura non superiore al volume complessivo dei versamenti effettuati dagli assegnatari facenti parte della gestione medesima.

15. L'ente gestore può autorizzare prelievi anche eccedenti tale limite nel caso di interventi manutentivi necessari ed urgenti, stabilendo le modalità di copertura della spesa da parte della gestione autonoma.

Art. 39

**(Art. 35 bis, L.R. 91/1983)
(Partecipazione dell'utenza)**

1. I comuni e gli enti gestori promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi ed assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti sia alle loro organizzazioni sindacali.

2. La Regione favorisce altresì la partecipazione degli utenti alla formazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica tramite preventiva consultazione delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli assegnatari.

35.

3. Gli assegnatari hanno facoltà di incaricare, con comunicazione scritta, gli enti gestori della riscossione della quota mensile di adesione all'organizzazione sindacale prescelta. L'ente gestore effettua almeno trimestralmente, a titolo non oneroso, il versamento con rendiconto delle somme riscosse alle organizzazioni sindacali cui competono.

4. Comuni ed enti gestori riconoscono e promuovono il diritto di riunione degli utenti e delle loro organizzazioni sindacali, anche concedendo opportuni spazi, in forma sia temporanea che permanente, a canone agevolato.

5. Quanto disposto dal presente articolo è attuato mediante protocolli di intesa tra enti gestori ed organizzazioni sindacali degli utenti.

CAPO IV ALTRE TIPOLOGIE DI CANONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 40 (Art. 8, L.R. 27/2007) (Canone moderato)

1. Nelle ipotesi di cui all'articolo 28, comma 3, il canone è determinato nel piano economico-finanziario presentato dal soggetto attuatore, in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire, congiuntamente al contributo pubblico, gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative.

2. Il valore annuo del canone moderato, comunque inferiore a quello di mercato ed articolato in funzione dei costi di realizzazione, non può essere superiore al 5 per cento del costo di realizzazione al metro quadrato per la superficie dell'abitazione, come definita dalla Giunta regionale. Il costo di realizzazione è dato dal costo dell'intervento edilizio, riconosciuto sulla base dei costi standard definiti dalla Giunta regionale, sommato al costo dell'area o al costo di acquisto dell'immobile. La Giunta regionale può individuare, in riferimento all'articolazione territoriale dei valori di mercato, i limiti massimi di oscillazione dei valori del canone moderato da applicare.

3. La durata del contratto relativo alla locazione dell'unità abitativa a canone moderato non può essere inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti possono essere rinnovati per un periodo di quattro anni. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.

4. Possono accedere agli alloggi a canone moderato i nuclei familiari con ISEE-ERP, determinato a norma dell'allegato 1 del r. r. 1/2004, non superiore a 40.000,00 euro.

5. Per le unità abitative a canone moderato già realizzate alla data del 1° gennaio 2009 è facoltà del soggetto attuatore:

- a) tenere ferma la disciplina relativa ai canoni di locazione di cui al r. r. 1/2004 o determinare i canoni ai sensi del presente articolo;
- b) procedere alle assegnazioni secondo le disposizioni del r.r. 1/2004 o secondo le disposizioni dell'articolo 28. Se il comune non aderisce alla convenzione di cui all'articolo 28, comma 3, entro sessanta giorni, il soggetto attuatore provvede direttamente.

36.

6. Nell'ipotesi di espletamento con esito negativo delle procedure per l'individuazione dei destinatari, le unità abitative possono essere locate in deroga ai requisiti economici e ad un canone determinato tenendo conto dell'andamento del mercato e delle condizioni economiche dell'inquilino.

Art. 41

(Art. 1, c. 4 e 5, L.R. 40/2004)

(Locazione studenti)

1. Per far fronte ad esigenze di permanenza temporanea per motivi di frequenza di studenti, provenienti da altro comune, iscritti a corsi universitari e post universitari, comunque denominati, possono essere realizzate strutture alloggiative da assegnare in locazione.

2. Le strutture di cui al comma 1 possono essere realizzate da università, cooperative e loro consorzi, fondazioni o altri soggetti 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 fruitori che non deve superare i 44.000,00 euro, riferito anche alla famiglia di origine. I realizzatori-gestori devono adottare una contabilità separata per ogni iniziativa ammessa al contributo. Il bando stabilisce inoltre i criteri necessari per individuare l'eventuale sovracompenso ad opera del contributo e quindi la restituzione di somme alla Regione. I fruitori delle strutture devono essere studenti iscritti a corsi di laurea universitaria, master, dottorati e corsi di specializzazione post laurea comunque denominati. Il gestore della struttura redige una graduatoria delle domande di fruizione in base all'ISEE. Il canone di locazione è stabilito in base alle norme vigenti.

Art. 42

(Art. 1, L.R. 14/2007)

(Canone convenzionato)

1. L'intervento promosso e attuato da soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a soggetti che sono considerati meritevoli del sostegno pubblico costituisce servizio abitativo nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, anche ai sensi e per gli effetti della l.r. 12/2005.

2. Fanno parte del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica i servizi abitativi a canone convenzionato finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto; per servizi abitativi a canone convenzionato si intendono gli alloggi o i posti letto aventi le seguenti caratteristiche:

- a) destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio;
- b) i cui canoni sono inferiori a quelli di mercato;
- c) per la cui realizzazione sono previste agevolazioni diverse da sovvenzioni pubbliche, quali la cessione di aree o l'accesso a finanziamenti agevolati o la concessione di titoli sociali per il pagamento del canone di affitto secondo le modalità fissate dalla Giunta regionale.

37.

Art. 43

(Art. 2, L.R. 14/2007)

(Modalità di attuazione dei servizi abitativi a canone convenzionato)

1. Ferme restando le vigenti norme sulla realizzazione, l'accesso e la gestione delle altre tipologie di alloggi di edilizia residenziale pubblica, le modalità di attuazione degli interventi relativi ai servizi abitativi a canone convenzionato sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione.

2. La Giunta regionale approva una convenzione tipo, nella quale sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le singole convenzioni di cui al comma 1, secondo i seguenti criteri:

- a) individuazione dei beneficiari effettuata dal soggetto attuatore;
- b) pubblicità dell'iniziativa ai fini della partecipazione dei destinatari degli alloggi o dei posti letto;
- c) situazione economica ISEE –ERP, definita con le modalità e i criteri di cui al r.r. 1/2004, non superiore a 40.000,00 euro per i soggetti aventi esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di studio o di lavoro e per ogni altra categoria di beneficiari;
- d) determinazione del canone di locazione, il cui ammontare deve essere inferiore a quello di mercato e coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione dell'immobile, tenendo conto della redditività dell'investimento; il canone annuo non può comunque essere superiore al 5 per cento del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;
- e) durata almeno trentennale della convenzione rinnovabile ad eccezione dei casi in cui è prevista la locazione collegata ad un patto di futura vendita per i quali la Giunta regionale definisce i limiti a cui devono attenersi i piani finanziari;
- f) determinazione di standard di servizio relativi alle caratteristiche generali dei complessi edilizi e dei servizi annessi, anche in relazione alle diverse categorie di destinatari;
- g) modalità di redazione e di monitoraggio, effettuato sulla base di un apposito sistema informativo predisposto dalla Regione, ivi compresa la contabilità separata per la realizzazione dell'intervento e l'esercizio del servizio al fine di verificare il risultato conseguito dal soggetto attuatore in relazione all'agevolazione fruita e il rapporto tra costi e ricavi;
- h) modalità per l'individuazione di quote di alloggi da riservare, nell'ambito del piano economico finanziario, ad un canone comunque inferiore a quello di cui alla lettera d), a nuclei familiari aventi i requisiti economici per accedere alle altre tipologie di

- edilizia residenziale pubblica di cui al r. r. 1/2004 o a categorie ritenute a livello locale meritevoli di tutela per la funzione sociale svolta, nei limiti di cui alla lettera c);
- i) modalità di determinazione delle sanzioni contrattuali per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, anche in ragione del vantaggio economico conseguito.

3. La Regione e i comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, funzioni di verifica e controllo relativamente all'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla

38.

convenzione di cui al comma 1, nonché al rispetto degli standard di servizio, da parte dei soggetti promotori e attuatori.

Art. 44
(Art. 3, L.R. 14/2007)
(Fondo regionale)

1. Per le finalità di cui all'articolo 42, la Regione concorre, attraverso Finlombarda S.p.A., alla costituzione di un apposito fondo. Le spese di gestione sono a carico del fondo stesso.

TITOLO IV
VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

CAPO I
VENDITA DEL PATRIMONIO

Art. 45
(Art. 1, L.R. 27/2007)
(Finalità)

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

Art. 46
(Art. 9, L.R. 27/2007)
(Alloggi assegnati)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 47 per la vendita di unità abitative libere da inquilini, gli enti proprietari possono procedere alla vendita di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative esistenti alla data del 28 novembre 2007. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative alienate ai sensi dell'articolo 47.

2. I proventi sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con priorità per il recupero delle unità abitative non

assegnabili al fine di prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive, anche per interventi sugli impianti volti alla sicurezza degli inquilini, per l'incremento del risparmio energetico, con priorità per gli immobili o complessi di immobili dove le spese per riscaldamento siano particolarmente elevate, per interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di recinzioni per garantire la sicurezza degli inquilini. Gli enti proprietari non hanno la disponibilità dei proventi. L'impiego è disciplinato dal provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 4, che approva il piano predisposto dall'ente proprietario secondo le modalità disciplinate dal presente articolo. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno di edilizia residenziale pubblica destinano i proventi alla

39.

realizzazione di servizi, ai sensi dell'articolo 9 della l.r. 12/2005. A tali comuni non si applica il limite di cui al comma 1. Le norme del presente comma si applicano anche alle vendite di cui all'articolo 47.

3. Per le finalità di cui al comma 1, i comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, anche congiuntamente al piano di cui all'articolo 47. Tale programma ha ad oggetto le unità abitative collocate in condominio con proprietari privati, interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto ed interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione dell'edificio stesso. Gli enti proprietari possono derogare al limite di cui al comma 1 solo qualora tale limite non consenta di alienare nemmeno un singolo edificio per l'intero.

4. Il programma di cui al comma 3 è elaborato nel rispetto delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta regionale ed ha la durata di cinque anni.

5. 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 del Territorio. L'importo così determinato viene abbattuto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

6. Il proprietario comunica la proposta di vendita all'assegnatario di cui all'articolo 31, comma 4, ad un prezzo inferiore del 20 per cento del valore determinato ai sensi del comma 5. 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 5, 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 8, lettera b).

7. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi nel piano di vendita gli assegnatari 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.

8. 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 dall'articolo 13, comma 9, del r.r. 1/2004 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;
 - b) alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa per gli assegnatari ultra sessantacinquenni e per i nuclei familiari assegnatari che comprendono una o più

40.

persone con *handicap* grave ai sensi dell'articolo 3 della l. 104/1992. Il corrispettivo dell'usufrutto è determinato sulla base del valore dell'immobile occupato e deve essere corrisposto all'atto del rogito. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.

9. 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.

10. 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 procedura di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

11. L'ente proprietario assicura l'alienazione di tutte le unità abitative dell'immobile, entro cinque anni dall'approvazione del piano di valorizzazione. Alle vendite delle unità abitative che si liberano a seguito delle procedure di cui ai commi 8, lettera a), e 10, si procede con le seguenti modalità:

- a) l'alloggio viene offerto ad altri assegnatari di unità abitative di edilizia residenziale pubblica e a nuclei familiari in area della decadenza, mediante bando pubblico ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5 con priorità per coloro che abitano nello stesso quartiere;
- b) nel caso di mancata alienazione in seguito alla procedura di cui alla lettera a), l'ente proprietario emana un bando in favore di nuclei familiari soggetti a provvedimenti di sfratto da unità abitative diverse da edilizia residenziale pubblica, giovani coppie come definite all'articolo 3 della legge regionale 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia) e nuclei familiari con almeno tre figli, con un ISEE-ERP non superiore a 35.000 euro, ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5;
- c) nel caso di mancata alienazione in seguito alle procedure di cui alle lettere a) e b), si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato.

12. Le unità abitative vendute ai sensi del presente articolo e dell'articolo 47 non sono soggette a limiti e restrizioni temporali per le successive vendite, nel caso di acquisto a prezzo di mercato. Nei casi di cui ai commi 6, 9 e 11, lettere a) e b), l'unità abitativa non può essere rivenduta 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 ai sensi del presente articolo e dell'articolo 47, deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

13. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative di edilizia residenziale pubblica 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.

14. L'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale il numero delle unità abitative alienate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

41.

15. 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 di cui al comma 3, 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. 47

(Art. 11 bis, L.R. 31/1985)

(Alloggi liberi)

1. E' consentita la vendita degli alloggi e relative pertinenze, liberi da inquilini, di proprietà delle ALER o dei comuni, soggetti al r.r. 1/2004 per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, in presenza di una delle seguenti ipotesi:

- a) alloggi collocati in edifici in condominio;
- b) alloggi ubicati in aree o immobili di pregio, la cui vendita risulti economicamente vantaggiosa ai fini dello sviluppo e dell'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

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.

3. Le vendite relative agli alloggi in condominio nel quale l'ALER o il comune abbiano la maggioranza dei millesimi sono condizionate all'esito positivo della vendita di tutti gli alloggi ancora edilizia residenziale pubblica dell'intero edificio.

4. I proventi delle vendite sono destinati all'incremento e al recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

5. I piani di vendita, elaborati dall'ente proprietario ai sensi e per gli effetti del presente articolo, sono autorizzati dalla Giunta regionale previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica sul territorio comunale e del piano di reimpiego.

6. Per le medesime esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nonché al fine di promuovere l'inserimento nei quartieri di edilizia residenziale pubblica di nuove categorie sociali, e con le procedure di cui ai commi 4 e 5, le ALER e i comuni possono prevedere specifici progetti per la destinazione a canone moderato di cui al r. r. 1/2004 degli ulteriori alloggi derivanti da ristrutturazioni, senza ridurre il numero di alloggi

destinati a canone sociale e per rispondere, in particolare, alle esigenze abitative di nuclei familiari soggetti a provvedimenti di sfratto, giovani coppie e famiglie numerose.

TITOLO V
SOSTEGNO FINANZIARIO ALL'ACCESSO ALLA LOCAZIONE

CAPO I
SOSTEGNO ALLE FAMIGLIE

42.

Art. 48
(Art. 2, L.R. 2/2000)
(Fondo per il sostegno all'affitto)

1. È istituito il fondo regionale per il sostegno finanziario all'accesso alle abitazioni in locazione per i nuclei familiari in situazione economica disagiata, costretti ad accedere al mercato privato.

2. Il fondo concorre a realizzare gli obiettivi di cui al comma 1 con il fondo nazionale di cui all'articolo 11 della l. 431/1998.

3. Al finanziamento del fondo si provvede:

- a) con le assegnazioni finanziarie attribuite alla Regione in sede di ripartizione del fondo nazionale;
- b) con risorse autonome regionali;
- c) con risorse proprie dei comuni, iscritte nei rispettivi bilanci.

4. Le disponibilità del fondo sono utilizzate per la concessione di contributi per il pagamento dei canoni di locazione a favore dei nuclei familiari aventi i requisiti economici definiti dalla Giunta regionale, tenuto conto di quelli stabiliti dallo Stato con Decreto del Ministro dei lavori pubblici 7 giugno 1999 (Requisiti minimi dei conduttori per beneficiare dei contributi integrativi a valere sulle risorse assegnate al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e criteri per la determinazione degli stessi) e ai sensi del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (Definizione dei criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51, della legge 27 dicembre 1997, n. 449).

5. La Giunta regionale, sentiti i comuni e le organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, determina altresì uno schema tipo per le modalità di valutazione della situazione economica, le procedure amministrative e di pagamento, anche con l'intento di garantire la facilità di accesso all'intervento e l'immediato riconoscimento delle somme spettanti e al fine di facilitare le procedure di erogazione.

6. Il riconoscimento del diritto d'intervento e la gestione delle procedure amministrative di erogazione delle somme spettanti competono alle amministrazioni comunali, che possono a tal fine stipulare convenzioni con soggetti terzi che operano senza fini di lucro.

7. Nel caso in cui i comuni non provvedano, nei termini stabiliti dalla Giunta regionale, a indire il bando per la raccolta delle domande di contributo, è data facoltà alla Giunta regionale di procedere ai necessari interventi sostitutivi, quali l'indizione del bando in luogo dei comuni inadempienti, la convenzione con soggetti abilitati alla raccolta delle domande ed il pagamento diretto del contributo in favore dei beneficiari.

8. Ai fini dell'accertamento della veridicità delle autocertificazioni presentate dai beneficiari del contributo, che compete ai comuni ai sensi dell'articolo 4, comma 7, del d.lgs. 109/1998, i comuni, in attesa dell'istituzione di propri appositi servizi, possono chiedere alla Regione di operare in loro vece, previa stipula di apposita convenzione. A tal fine la Giunta regionale approva uno schema tipo di convenzione.

43.

9. La Giunta regionale determina, a consuntivo, l'entità globale delle somme spettanti ai singoli comuni, nonché le modalità di pagamento delle stesse, definendo eventuali forme di incentivazione al concorso finanziario dei comuni al fondo.

10. I comuni che concorrono con risorse proprie al finanziamento possono integrare ed estendere il campo di applicazione della normativa regionale, definendo ulteriori requisiti soggettivi ed oggettivi dei richiedenti.

CAPO II SOSTEGNO AGLI OPERATORI

Art. 49

(Art. 2, c. 17, L.R. 2/2000)

(Fondo per il sostegno alla locazione temporanea)

1. È istituito un fondo finalizzato, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, della l. 431/1998, a sostenere le iniziative intraprese dai comuni per favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento, anche mediante l'acquisto o il recupero, di alloggi da concedere in locazione per periodi determinati. A tal fine i comuni possono costituire agenzie o istituti per la locazione e stipulare convenzioni con cooperative edilizie per la locazione. L'erogazione di tale fondo avviene in conformità ai criteri contenuti nel PRERP di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), ed a quanto disciplinato dai provvedimenti di attuazione del PRERP adottati dalla Giunta regionale.

Art. 50

(Art. 2, c. 18, L.R. 2/2000)

(Valutazione del riparto delle risorse)

1. La valutazione di efficacia ed efficienza della ripartizione delle risorse di cui agli articoli 48, comma 1, e 49 è effettuata con il programma annuale previsto dall'articolo 3, comma 2, lettera b).

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 51 (Norma di abrogazione)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono o restano abrogate le seguenti leggi regionali:

- a) la legge regionale 13 dicembre 1977 , n. 63 (Provvedimenti ed agevolazioni creditizie per l'attuazione di un programma regionale straordinario di edilizia residenziale);
- 44.
- b) la legge regionale 10 marzo 1978 , n. 30 (Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 13 dicembre 1977, n. 63 concernente "Provvedimenti ed agevolazioni creditizie per l'attuazione di un programma straordinario di edilizia residenziale");
- c) la legge regionale 6 dicembre 1979, n. 74 (Provvidenze a favore di enti locali per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale);
- d) la legge regionale 7 giugno 1980, n. 90 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, beneficiarie dei finanziamenti per l'edilizia pubblica residenziale e disposizioni finanziarie integrative per l'attuazione del primo biennio del piano decennale ex legge 457);
- e) la legge regionale 23 gennaio 1981, n. 11 (Interpretazione autentica dell'art. 2, secondo comma, della legge regionale 7 giugno 1980, n. 90);
- f) la legge regionale 4 gennaio 1982, n. 3 (Promozione di interventi integrati di edilizia residenziale agevolata-convenzionata regionale, convenzionata e sovvenzionata);
- g) la legge regionale 4 gennaio 1983, n. 2 (Modifiche alla l.r. 6 dicembre 1979, n. 74 "Provvidenze a favore degli enti locali per l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale");
- h) la legge regionale 27 agosto 1983, n. 64 (Modificazione alla legge regionale 4 gennaio 1982, n.3);
- i) la legge regionale 5 dicembre 1983, n. 91 (Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- j) la legge regionale 5 dicembre 1983, n. 92 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 91 "Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
- k) la legge regionale 20 aprile 1985, n. 31 (Cessione in proprietà di alloggi degli I.A.C.P. costruiti senza il contributo o il concorso dello Stato e norme per la valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica);

- l) la legge regionale 20 aprile 1985, n. 32 (Promozione di interventi agevolati di edilizia residenziale);
- m) la legge regionale 19 aprile 1986, n. 10 (Determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi acquisiti o realizzati ai sensi degli artt. 7 e 8 del D.L. 15 dicembre 1979, n. 629 convertito in Legge 15 febbraio 1980, n. 25 e dell'art. 2, primo comma del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9 convertito in Legge 25 marzo 1982, n. 94);
- n) la legge regionale 4 maggio 1990, n. 28 (Modificazioni ed integrazioni alla L.r. 5 dicembre 1983, n. 91 e successive modificazioni e integrazioni concernente "Disciplina dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");

45.

- o) la legge regionale 20 novembre 1991, n. 21 (Modifiche alle ll.rr. 4 gennaio 1982, n. 3 "Promozione di interventi integrati di edilizia residenziale agevolata-convenzionata regionale, convenzionata e sovvenzionata" e 20 aprile 1985, n. 32 "Promozione di interventi agevolati di edilizia residenziale");
- p) la legge regionale 28 settembre 1992, n. 37 (Limite di reddito per la determinazione dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica - Modifica dell'art. 28 della l.r. 5 dicembre 1983, n. 91 e proroga degli artt. 44 e 46 della l.r. 4 maggio 1990, n. 28);
- q) la legge regionale 15 dicembre 1993, n. 39 (Contributi in conto capitale per la costruzione, l'acquisto e il recupero di abitazioni di edilizia residenziale pubblica);
- r) la legge regionale 28 aprile 1995, n. 30 (Istituzione degli IACP di Lecco e di Lodi);
- s) la legge regionale 28 aprile 1995, n. 32 (Concessione di contributi in conto capitale ai soci di cooperative edilizie in difficoltà economiche);
- t) la legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (A.L.E.R.));
- u) la legge regionale 29 marzo 1997, n. 8 (Modifiche alla l.r. 10 giugno 1996, n. 13 "Norme per il riordino degli enti di Edilizia Residenziale Pubblica ed istituzione delle Aziende Lombarde per L'Edilizia Residenziale (ALER)");
- v) la legge regionale 22 luglio 2002, n. 14 (Modifiche alla legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 "Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER)");
- w) la legge regionale 8 febbraio 2005, n. 7 (Modifiche alla legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59");

- x) la legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato);
- y) la legge regionale 8 novembre 2007, n. 27 (Criteri generali per la determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica);
- z) la legge regionale 8 novembre 2007, n. 28 (Istituzione dell'Azienda lombarda per l'edilizia residenziale (ALER) della Provincia di Monza e Brianza);
- aa) la legge regionale 30 dicembre 2008, n. 36 (Modifiche a leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica).

46.

2. Sono o restano abrogate altresì le seguenti disposizioni:

- a) il comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 6 dicembre 1980, n. 99 (Assestamento del bilancio per l'esercizio finanziario 1980 - Terza variazione al bilancio 1980 e al bilancio pluriennale 1980-82);
- b) l'articolo 31 della legge regionale 25 maggio 1983, n. 48 (Variazioni al bilancio per l'esercizio finanziario 1983 e al bilancio pluriennale 1983-1985 con modifiche di leggi regionali - Primo provvedimento);
- c) l'articolo 17 della legge regionale 13 dicembre 1983 n. 97 (Variazioni al bilancio per l'esercizio finanziario 1983 e al bilancio pluriennale 1983-1985 con modifiche di leggi regionali - Terzo provvedimento);
- d) gli articoli 2 e 3 della legge regionale 20 novembre 1991, n. 21 (Modifiche alle l.l.r.r. 4 gennaio 1982, n. 3 "Promozione di interventi integrati di edilizia residenziale agevolata-convenzionata regionale, convenzionata e sovvenzionata" e 20 aprile 1985, n. 32 "Promozione di interventi agevolati di edilizia residenziale");
- e) i commi da 41 a 43 *ter* e da 48 a 52 *ter* dell'articolo 3 della legge 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59");
- f) i commi da 9 a 18 *ter* dell'articolo 2 della legge regionale 14 gennaio 2000, n. 2 (Modifiche ed integrazioni a disposizioni legislative inerenti l'assetto istituzionale, gli strumenti finanziari e le procedure organizzative della Regione);
- g) i commi 37 e 41 dell'articolo 1 della legge regionale 27 marzo 2000, n. 18 (Modifiche ed integrazioni a disposizioni legislative a supporto degli interventi connessi alla manovra di finanza regionale);
- h) i commi 10 e 11 dell'articolo 3 della legge regionale 3 aprile 2001, n. 6 (Modifiche alla legislazione per l'attuazione degli indirizzi contenuti nel documento di programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato ordinamentale 2001);
- i) la lettera e) del comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale 17 dicembre 2001, n. 26 (Modifiche ed integrazioni a disposizioni legislative a supporto della manovra di finanza regionale);
- j) il comma 27 dell'articolo 6 e i commi 6 e 11 dell'articolo 7 della legge regionale 5 agosto 2002, n. 17 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2002 ed al bilancio pluriennale 2002/2004 a legislazione vigente e programmatico – I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali);

- k) il comma 11 dell'articolo 3 della legge regionale 20 dicembre 2002, n. 32 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione" – Collegato 2003);
- l) il comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 11 agosto 2003, n. 16 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2003 ed al bilancio pluriennale 2003/2005 a legislazione vigente e programmatico – I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali);
- m) il comma 7 dell'articolo 3 della legge regionale 22 dicembre 2003, n. 27 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9-ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 "Norme

47.

- n) sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione" – Collegato 2004);
- o) i commi da 4 a 7 dell'articolo 1 della legge regionale 23 dicembre 2004, n. 40 (Legge finanziaria 2005);
- p) il comma 11 dell'articolo 1 della legge regionale 2 agosto 2006, n. 17 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2006 ed al bilancio pluriennale 2006/2008 a legislazione vigente e programmatico – I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali);
- q) l'art. 2 della legge regionale 22 marzo 2007, n. 6 (Disposizioni in materia di opere pubbliche e di edilizia residenziale pubblica – Collegato);
- r) il comma 27 dell'articolo 7 della legge regionale 31 luglio 2007, n. 18 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2007 ed al bilancio pluriennale 2007/2009 a legislazione vigente e programmatico - I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali);
- s) gli articoli 10 e 11 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 (Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 "Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione" - collegato 2008);
- t) l'art. 2 della legge regionale 31 marzo 2008, n. 5 (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2008);
- u) i commi da 4 a 7 dell'articolo 4 della legge regionale 16 luglio 2009, n. 13 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia).

Art. 52

(Norma finale)

1. I risultati e gli effetti prodotti dalle leggi e dalle disposizioni abrogate o modificate ai sensi dell'articolo 51, 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.

2. I riferimenti normativi alle leggi e alle disposizioni riunite nel presente testo unico, abrogate dall'articolo 51, si intendono fatti al presente testo unico.

Art. 53
(Norma finanziaria)

1. All'autorizzazione delle spese previste dagli articoli 4, 5, comma 3, 22, 41, 44, 48 e 49 si provvede con successivo provvedimento di legge.

48.

ALLEGATO A
ELENCO DELLE ALER DI CUI ALL'ARTICOLO 11

BERGAMO

BRESCIA

BUSTO ARSIZIO

COMO

CREMONA

LECCO

LODI

MANTOVA

MILANO

MONZA E BRIANZA

PAVIA

SONDRIO

VARESE

ALLEGATO B (di cui agli articoli 31, 36 e 37)
(Allegato A, L.R. 27/2007)
MODALITA' DI CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO

Valore locativo = 5% * Valore convenzionale

Valore convenzionale = (Costo convenzionale * Superficie convenzionale * caratteristiche dell'Unità abitativa);

- Costo convenzionale = 1.000 €/mq per le unità abitative realizzate anteriormente al 1977; 1.250 €/mq per le unità abitative realizzate successivamente al 31.12.1976.

Per la determinazione del costo convenzionale, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori se si è proceduto a lavori di ristrutturazione dell'edificio. Qualora si sia proceduto a ristrutturazione o completo restauro dell'unità immobiliare, gli enti proprietari adeguano il valore del parametro nei limiti e con le procedure previste dall'articolo 31, comma 6.

- Superficie convenzionale: La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- c. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- d. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a) e b) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b1) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c1) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b1) e c1) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

- Caratteristiche dell'unità abitativa: Le caratteristiche dell'unità abitativa sono:

- classe demografica dei comuni;
- ubicazione;
- livello di piano;
- stato di conservazione dell'immobile;
- vetustà.

Classe demografica dei comuni

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 1,20 per gli immobili siti in comuni capoluogo ed 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. 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e. 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti;
- f. 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

g. 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT. Agli immobili siti nel Comune di Monza, il coefficiente di cui alla lettera a) si applica a partire dal 1 gennaio 2010.

Ubicazione

Per i comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti:

- a. 0,90 per la zona edificata periferica ed agricola;
- b. 1,25 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- c. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola e per il centro storico;
- d. 1,50 per il centro storico.

Per i comuni capoluogo:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 1,00 per la zona edificata periferica;
- c. 1,30 per la zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
- d. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e. 1,50 per il centro storico.

Nei comuni capoluogo, per gli enti proprietari con un patrimonio classificato scadente inferiore al 25 per cento, il valore della lettera c. è pari a 1,25, fatta eccezione per gli stabili di pregio, individuati con le procedure previste dall'articolo 31, comma 6. Agli immobili siti nel Comune di Monza, i coefficienti per i comuni capoluogo si applicano a partire dal 1° gennaio 2010.

Per i comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 0,95 per la zona edificata periferica;
- c. 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d. 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e. 1,30 per il centro storico.

Per i comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti:

- a. 0,85 per la zona agricola;
- b. 0,90 per il centro edificato;
- c. 1,00 per il centro storico.

Livello di piano

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico. Per le abitazioni situate al quarto piano fuori terra e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

Stato di conservazione dell'immobile:

- a. 1,00 se lo stato è normale;
- b. 0,80 se lo stato è mediocre;
- c. 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di:

- elementi propri dell'unità immobiliare:
- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- impianto di riscaldamento;
- elementi comuni;
- accessi, scale e ascensore;
- facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano scadenti le condizioni di 3 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 2 propri dell'unità immobiliare. Si considera scadente qualora siano scadenti le condizioni di 4 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 3 propri dell'unità immobiliare. In ogni caso lo stato dell'immobile è scadente se non dispone dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispone di servizi igienici privati o di impianto di riscaldamento. Non si può procedere a nuove assegnazioni per affittare le unità immobiliari che non dispongono dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispongono di servizi igienici privati.

Vetustà

Per le unità abitative realizzate anteriormente al 1986, il coefficiente di vetustà pari a 1 viene ridotto dell'0,25 per cento annuo fino al 1976 e dello 0,5 per cento annuo dal 1975 al 1956. Per le unità abitative oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia successivamente al 31.12.1985 il coefficiente è pari a 1.

Ai fini della determinazione del coefficiente della vetustà, se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria o risanamento riguardanti cinque degli elementi qualificanti lo stato di conservazione, dei quali almeno tre propri dell'unità immobiliare, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.

ALLEGATO C (di cui agli articoli 31 e 36)
(Allegato B, L.R. 27/2007)
APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

Aree	ISEE – ERP (€)	% del valore locativo*	Incidenza max % su ISE- ERP**	Canone minimo
Protezione	0 – 4.000	-	-	20
	4001 - 6.000	21	14	20
	6001 - 7.000	25	14	20
	7001 - 8.000	30	14	20
	8001 - 9.000	36	16	20
Accesso	9001 - 10.000	43	20	70
	10001 - 11.000	48	20	70
	11001 - 12.000	53	20	70
	12001 - 13.000	57	20	70
	13001 - 14.000	61	20	70
Permanenza	14001 - 15.000	66	22	120
	15001 - 16.000	70	22	120
	16001 - 17.000	74	22	120
	17001 - 18.000	78	22	120

	18001 - 19.000	82	22	120
	19001 - 20.500	87	22	120
	20501 - 22.000	92	22	120
	22001 - 23.500	96	22	120
	23501 - 25.000	100	22	120
	25001 - 26.500	105	22	120
	26501 - 28.000	110	22	120
	28.001 - 35.000	115 - 150***	24	200

* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 20% per l'area dell'accesso e del 15% per l'area della permanenza.

** Fatto salvo il canone minimo.

*** La percentuale del valore locativo è applicata secondo i criteri stabiliti dall'ente proprietario nel rispetto degli obiettivi di sostenibilità di cui all'articolo 33.

II COMMISSIONE CONSILIARE

“AFFARI ISTITUZIONALI”

PROGETTO DI LEGGE N. 0418

d’iniziativa del Presidente della Giunta regionale

**TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

R E L A Z I O N E

approvato nella seduta del 19 novembre 2009

Relatore: Consigliere Enio MORETTI
Trasmesso alle Commissioni consiliari il: 12 ottobre 2009
Pareri espressi dalle Commissioni consiliari: =====
Restituito alla Presidenza del Consiglio il: 19 novembre 2009

Il Testo Unico dell'Edilizia Residenziale Pubblica, redatto ai sensi della l.r.7/2006, è un testo compilativo con cui sono state coordinate le norme vigenti in materia, aggiornando i riferimenti, eliminando le contraddizioni o le parti non più applicabili.

Con il testo unico vengono complessivamente abrogate:

- 27 leggi regionali (di queste 14 non utilizzate da tempo);
- 20 norme poste all'interno di leggi regionali a contenuto generale.

Il testo unico da una parte riprende interamente materie già organicamente disciplinate nelle singole leggi (ad es. la disciplina delle ALER, la disciplina dei canoni), dall'altra dà una visione sistematica delle competenze regionali e degli altri soggetti ERP, partendo dalla struttura della l.r.1/2000, attorno alla quale sono state accostate le norme regionali su principi generali e competenze istituzionali contenute nelle singole leggi.

Il testo unico è composto di 6 Titoli, all'interno dei quali le norme sono state organicamente ordinate per Capi.

Nel Titolo I sono state elencate le competenze regionali. Si tratta in primo luogo delle norme della l.r.1/2000 sulle competenze regionali. Inoltre sono state inserite le norme della l.r.13/1996 relative alla funzione regionale di coordinamento delle ALER e infine le norme sulla programmazione finanziaria, sui fondi immobiliari e sulle disposizioni urbanistiche. Sono state inserite inoltre le disposizioni in materia di ERP della legge regionale 13/2009 relative al ruolo della Regione nell'ambito del Piano casa nazionale (art. 4, comma 4) e all'accelerazione dei provvedimenti (art. 4, commi da 5 a 7).

Nel Titolo II sono state inserite le funzioni dei soggetti dell'ERP. In particolare nel Capo I le competenze comunali derivanti dalla l.r.1/2000. Al Capo II è stata inserita la disciplina delle ALER di cui alla l.r.13/1996.

All'art. 11 comma 1, al fine di individuare compiutamente le ALER, è stato da una parte richiamato il processo di trasformazione, da IACP ad Aziende, effettuato con la l.r.13/1996 e dall'altra è stato inserito l'Allegato A, con la funzione di mera ricognizione.

Inoltre all'art. 25 è stato aggiornato il richiamo del CCNL applicabile.

Infine sono state abrogate le ll.rr. 30/1995 e 28/2007 sull'istituzione rispettivamente delle ALER di Lecco, Lodi e di Monza e Brianza, in considerazione del fatto che tutti gli aspetti istitutivi previsti dalle leggi regionali indicate sono stati attuati. Inoltre l'art. 11, comma 1 (con l'allegato A, che rinvia all'art. 11), del testo unico richiama espressamente tutte le leggi istitutive delle ALER. Infine la norma generale di salvaguardia del testo unico, l'art.52, fa salvi tutti gli atti assunti in vigenza delle leggi abrogate e ne garantisce gli effetti.

Il Titolo III è dedicato alla gestione. In questo contesto sono state inserite le norme sulle assegnazioni e i canoni di locazione. Al Capo I sono stati inseriti i principi derivanti dalla l.r.1/2000 (su residenza in Lombardia, abusivismo e mix sociale) relativi alle assegnazioni di alloggi ERP (la disciplina delle assegnazioni è contenuta in modo organico nel r.r. 1/2004, non contenuto nel presente testo unico). Al Capo II sono state inserite le norme sul canone sopportabile derivanti dalla l.r. 27/2007.

Al Capo III gli aspetti di partecipazione dell'utenza derivanti dalla l.r. 91/1983. Al Capo IV sono state inserite le altre tipologie di canoni di locazione (canone moderato, locazione studenti, canone convenzionato) derivanti rispettivamente dalle ll.rr. 27/2007, 40/2004, 14/2007.

Nell'ambito dell'attività di coordinamento dei testi è stato in primo luogo assicurato il coordinamento tra l'art. 31 comma 5 lett. c) e l'allegato C in materia di canoni minimi al fine di rendere applicabile la norma. In secondo luogo è stato eliminato un refuso all'art. 31 comma 6 relativo ad un inciso, ripetuto due volte nell'articolo, in materia di intese sindacali sui canoni.

Il Titolo IV si occupa della valorizzazione del patrimonio. Sono stati inserite le norme sulla vendita e valorizzazione del patrimonio contenute nella l.r. 27/2007 (alloggi assegnati) e nell'art. 11bis della l.r. 31/1985 (alloggi liberi).

Nell'ambito dell'attività di coordinamento è stata abrogata la restante parte della l.r. 31/1985.

Il Titolo V è dedicato alle misure di sostegno diretto alla famiglia. In particolare sono state inserite le norme derivanti dalla l.r. 2/2000 sul Fondo sostegno affitti e sulla locazione temporanea.

Al Titolo VI sono state inserite le norme finali. In particolare si segnala l'art. 51, che riassume le norme abrogate, la norma di salvaguardia, contenuta all'art.52, finalizzata a far salvi gli atti e gli effetti assunti in vigenza delle norme abrogate a seguito del testo unico ed infine la norma finanziaria dell'art.53.

Il testo unico contiene 3 allegati:

- Allegato A – si tratta di un elenco ricognitivo delle ALER esistenti connesso con l'art.11.
- Allegati B e C – sono i due allegati della l.r. 27/2007, integralmente riportati.