



REGIONE VENETO: NUOVA LEGGE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Padova Fiere, 11 ottobre 2018



Regione del Veneto u.o. Edilizia



Norme in materia di edilizia residenziale pubblica

- Legge
 - Legge regionale n. 39 del 3 novembre 2017;
- Provvedimenti attuativi
 - Regolamento regionale 10 agosto 2018, n. 4 "Regolamento regionale in materia di edilizia residenziale pubblica. Articolo 49, comma 2, legge regionale 3 novembre 2017, n. 39" (DGR n. 1119 del 31 luglio 2018);
 - Schema di Bando di concorso e Schema di domanda per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (DGR n. 1173 del 7 agosto 2018);
 - Schema di contratto di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (DGR n. 1174 del 7 agosto 2018);
 - Schema di Regolamento concernente i diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica (DGR n. 1175 del 7 agosto 2018).



Soggetti attuatori delle Norme in materia di ERP

- Regione Veneto (art. 2 L.R. 39/2017)
- Comuni (art. 3 L.R. 39/2017)
- ATER (art. 7 L.R. 39/2017)



Compiti dei Soggetti attuatori

- Regione:
 - **Aggiornamento dei parametri per l'individuazione delle condizioni per l'accesso all'ERP**
 - **Determinazione delle procedure per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP**
 - **Determinazione dei canoni degli alloggi di ERP**
 - **Autorizzazione alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di ERP**



Compiti dei Soggetti attuatori

- Comuni:

- Individuazione delle percentuali di riserve
- Bando di concorso, procedure di selezione e istruttoria per l'accesso all'ERP (delegabile alle ATER)
- Procedure di assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà (delegabile alle ATER)
- Predisposizione e sottoscrizione del contratto di locazione (delegabile alle ATER)
- Autorizzazione e gestione ospitalità temporanea (delegabile alle ATER)
- Procedure di decadenza o di annullamento dall'assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà (delegabile alle ATER)
- Gestione occupazioni senza titolo (delegabile alle ATER)
- Gestione del patrimonio di ERP di proprietà (delegabile alle ATER)
- Applicazione delle sanzioni amministrative
- Informazione e partecipazione dell'utenza
- Partecipazione alla Commissione alloggi
- Emergenza abitativa determinazione beneficiari, assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà (delegabile alle ATER) e contratto degli alloggi di ERP di proprietà (delegabile alle ATER)
- Predisposizione piano di mobilità
- Alienazione alloggi di ERP



Compiti dei Soggetti attuatori

- ATER:
 - Procedure di assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà
 - Predisposizione e sottoscrizione del contratto di locazione
 - Autorizzazione e gestione ospitalità temporanea
 - Procedure di decadenza o di annullamento dall'assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà
 - Gestione occupazioni senza titolo
 - Gestione del patrimonio di ERP di proprietà e di altri enti pubblici
 - Applicazione delle sanzioni amministrative
 - Informazione e partecipazione dell'utenza
 - Partecipazione alla Commissione alloggi
 - Emergenza abitativa assegnazione degli alloggi di ERP di proprietà e contratto degli alloggi di ERP di proprietà
 - Predisposizione piano di mobilità
 - Alienazione alloggi di ERP



Ambito di applicazione

- E' soggetto a tali norme il patrimonio di ERP e cioè (art. 21 L.R. 39/2017):
 - Alloggi realizzati, recuperati o acquistati da enti pubblici con contributo pubblico
 - Alloggi realizzati, recuperati o acquistati dalle ATER e da enti pubblici non economici utilizzati per le finalità sociali dell'ERP
 - Alloggi realizzati o acquistati dai comuni con fondi ex L. 25/1980, L. 94/1982, L. 118/1985, L. 899/1986
 - Case parcheggio, ricoveri provvisori



Aspetti innovativi della legge

- Ai fini della partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di ERP, requisito della residenza anagrafica da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, nel Veneto (articolo 25, comma 2, lettera a);
- Accesso alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi ERP sulla base di uno specifico indicatore di situazione economica familiare ISE-ERP e ISEE-ERP (articolo 25, comma 2, lettera e) ed articolo 27);
- Verifica della capacità economica della famiglia mediante l'utilizzo di indicatori di consumo ISTAT (articolo 27, comma 4);
- Conversione dei contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine, (articolo 34). La durata del contratto di locazione è stabilita in cinque anni e lo stesso è rinnovato ad ogni scadenza per uguale periodo se i requisiti per l'assegnazione permangono, con il limite di ISEE-ERP vigente in tale data, sempre che non si siano verificate le cause d'annullamento o di decadenza dell'assegnazione, disciplinate, rispettivamente agli articoli 31 e 32;
- Introduzione dei principi di equità e sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario, ai fini della determinazione del canone di locazione (articolo 36);
- Introduzione del principio di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica, ai fini della determinazione del canone di locazione (articolo 36).
- Riordino delle funzioni delle commissioni per l'assegnazione e per i ricorsi sulla graduatoria e decadenza dall'assegnazione - con conseguente previsione di una commissione alloggi unica (articolo 33);
- Definizione di una disciplina più puntuale della fattispecie dell'ospitalità temporanea, (articolo 40).



ADEMPIMENTI PRELIMINARI

BANDO E CONVENZIONI

DOMANDE DI ALLOGGIO

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

CONDIZIONI ATTRIBUZIONE PUNTEGGI

GRADUATORIE E RISERVE

CANONE

ANNULLAMENTO/DECADENZA/RILASCIO

COMMISSIONE ALLOGGI

MOROSITA'

AUTOGESTIONE E CONDOMINI

OSPITALITA' TEMPORANEA

AMPLIAMENTO NUCLEO

SUBENTRO

OCCUPAZIONE SENZA TITOLO

VERIFICA ANNUALE E QUINQUENNALE

MOBILITA'

ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO



1. Adempimenti preliminari alla pubblicazione dei bandi: riserve

- **Art. 2 Regolamento n. 4 del 10/08/2018**

I **Comuni**, entro il 30 aprile, ai fini della programmazione dei bandi, devono individuare:

1. la percentuale degli alloggi da destinare eventualmente a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa (art.13Reg. art.44L.R.)
 - aliquota non superiore al 10% (limite elevabile previa autorizzazione della Giunta Regionale);
 - assegnazione annuale provvisoria alloggi;
 - assegnazione in presenza dei requisiti art. 25 durata un anno prorogabile se presentata domanda;
 - assegnazione in assenza dei requisiti art. 25 durata un anno prorogabile per un anno.
3. la percentuale degli alloggi da destinare per **finalità sociali (art. 46 L.R.)**
 - aliquota non superiore al 2%;
 - assegnazione annuale alloggi;
 - riserva per situazioni di fragilità sociale a favore di ULSS o Serv. Sociali.



1. Adempimenti preliminari alla pubblicazione dei bandi: riserve

3. la percentuale degli alloggi da destinare a favore di **giovani, coppie e famiglie monoparentali (art.30L.R.):**

- aliquota non superiore all'8% per soggetti di età inferiore ai 35 anni alla data di pubblicazione del bando;
- aliquota non superiore all'8% per le coppie sposate da non oltre 3 anni dalla data di pubblicazione del bando o che contraggono matrimonio entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio (priorità in caso di figli minori o famiglie numerose);
- aliquota non superiore all'8% per famiglie monoparentali con uno o più figli a carico.
- assegnazione annuale alloggi.

4. Individuazione degli alloggi da destinare alle **Forze dell'Ordine (art.29L.R.):**

- riserva del10%;
- F.d.O. in servizio nel Veneto;
- assegnazione annuale con specifico bando (approvato dalla prefettura);
- canone art. 2 c. 3 L. 431/1998;
- esclusione requisiti art. 25, comma. 2 lett. a), c), e);
- Cessazione dal servizio con tutti i requisiti art. 25, canone L.R. 39/2017;
- Mancata assegnazione per 6 mesi, rientro in disponibilità.



2. Bando e convenzione

- 2.1 Procedura informatica per presentare la domanda e per assegnare gli alloggi (art. 24 comma 6 L.R. 39/2017, art. 4 comma 3 Regolamento n. 4);
- 2.2 Tipi di convenzioni tra i Comuni e le ATER (art. 24 comma 2 L.R. 39/2017, art. 5 Regolamento n. 4);
- 2.3 Pubblicazione del bando (art. 3 Regolamento n. 4);
- 2.4 Contenuti (art. 4 Regolamento n. 4).



2.1 Procedura informatica Regionale ERP

- Prevista dalla LR 39/17 (art. 24 comma 6).
- Funzionalità:
 - Sistema di governo dell'ERP Veneto
 - Supporto all'evoluzione del sistema (cosa succede se...?)
 - Permette la supervisione e controllo della gestione del Patrimonio ERP per le funzioni di competenza regionale
 - Rende omogenea la gestione delle attività previste dalla riforma ERP senza costringere ATER e Comuni ad adeguare i propri sistemi Informativi
 - Semplifica la compilazione delle domande e i controlli sulle dichiarazioni potendo accedere alle banche dati nazionali (Anagrafe residenti ANPR, ISEE, Banca Dati OMI, ecc.)
 - Permette di gestire in modo automatico le assegnazioni, tramite l'iterazione tra ATER e Comuni sulla stessa graduatoria
 - Automatizza l'abbinamento tra richiedente e alloggi disponibili in base alle caratteristiche del nucleo e dell'unità



2.2 Tipi di convenzioni tra i Comuni e le ATER

- Previste dall'art. 24 comma 2 L.R. 39/2017, art. 5 Regolamento n. 4
- Le Convenzioni a titolo oneroso possono essere stipulate per:
 - Predisposizione del bando
 - Istruttoria delle domande
 - Formazione della graduatoria provvisoria
 - Assegnazione degli alloggi
 - Stipula dei contratti
 - Gestione dei contratti



2.3 Pubblicazione del Bando

- Previsto dall'art. 3 Regolamento n. 4
- Deve essere indetto entro il 30 settembre di ogni anno, rinvio con comunicazione alla Regione se:
 - **Non siano pervenute domande nel bando precedente**
 - **Non vi siano alloggi da assegnare**
- Sopravvenuta disponibilità di alloggi consente proroga graduatoria max 2 anni
- Pubblicazione su sito internet del comune e dell'ATER
- Comunicazione alla Regione



2.4 Contenuti del Bando

- Previsto dall'art. 4 Regolamento n. 4
- Il Bando di concorso deve indicare:
 - **Ambito territoriale**
 - **Requisiti per l'accesso all'ERP art. 25 della L.R. 39/2017**
 - **Punteggi e criteri di priorità (condizioni oggettive e soggettive)**
 - **Criteri di determinazione del canone**
 - **Termine e modalità di presentazione delle domande**
 - **Documenti da produrre o certificazioni**
 - **Durata del contratto**
 - **Le percentuali di riserve**
- Schema di Bando di concorso per l'assegnazione di ERP (DGR n. 1173 del 7



3. Domande di alloggio

-
- agosto 2018);
- Domanda da presentarsi mediante utilizzo della procedura informatica
- In prima applicazione procedura non informatica
- Per l'istruttoria della domanda e la redazione della graduatoria provvisoria la norma non prevede ALCUNA COMMISSIONE
- Dichiarazioni possesso requisiti attestate mediante dichiarazione sostitutiva
- Requisito situazione economica documentato con dichiarazione unica sostitutiva ISEE



4. Requisiti di partecipazione

Previsti dall'art. 25 L.R. n. 39/2017

- a) Cittadini italiani (vedi anche lett. b), c), d) ed e) comma 1)
- b) Residenza anagrafica nel Veneto da 5 anni, anche non consecutivi negli ultimi 10 anni;
- c) Non condanna per i reati di cui all'art. 633 c.p. (invasione di terreni o edifici);
- d) Non proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobili: concetto di alloggio adeguato;
- e) Non assegnatari in proprietà di alloggi realizzati con contributi pubblici;
- i) ISEE-ERP inferiore ad € 20.000;
- j) Nessuna cessione o sublocazione di alloggi di ERP.

I requisiti devono essere in possesso alla data di scadenza del bando



5. Condizioni attribuzione punteggi

CONDIZIONI SOGGETTIVE (art. 8 comma 2 Reg.)

- Situazione economica disagiata stabilita con ISEE–ERP:
 - da 10.000,00 a 2.000,00 - punti da 5 a 1;
 - da 2.000,00 a 0,00 - punti 5.
- Presenza di persone anziane:
 - da 65 a 75 anni - punti da 1 a 3;
 - oltre i 75 anni - punti 3.
- Presenza di persone disabili:
 - invalidità superiore ai due terzi – punti 3;
 - persone portatrici di handicap (art. 3. comma, 3 L. 104/92) – punti 5;
 - le condizioni di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.



5. Condizioni attribuzione punteggi

CONDIZIONI SOGGETTIVE (art. 8 comma 2 Reg.)

- Genitore solo con figli a carico:
 - per figli minorenni da 1 a 3 – punti da 2 a 5. Oltre i 3 figli punti 5;
 - per figli maggiorenni da 1 a 3 – punti da 1 a 3. Oltre i 3 figli punti 3.
- Nucleo familiare di nuova formazione (coppie che hanno contratto matrimonio e coppie che si trovano nelle condizioni di cui alla L. n.76/2016 da non oltre tre anni dalla data di pubblicazione del bando oppure che il matrimonio, l'unione civile o la convivenza avvenga prima dell'assegnazione dell'alloggio):
 - senza figli – punti 3;
 - figli minori di età inferiore a quattro anni – punti 7;
 - figli minori di età superiore a quattro anni – punti 5.



5. Condizioni attribuzione punteggi

CONDIZIONI SOGGETTIVE (art. 8 comma 2 Reg.)

- Residenza anagrafica o attività lavorativa nel Veneto:
 - Da 10 a 30 anni – punti da 2 a 7
 - Oltre i 30 anni – punti 7
- Emigrati che dichiarino di rientrare in Italia per stabilirvi la residenza:
 - punti 2
- Anzianità di collocazione nella graduatoria definitiva negli ultimi 10 anni:
 - da 1 a 5 anni – punti da 1 a 5



5. Condizioni attribuzione punteggi

CONDIZIONI OGGETTIVE (art. 8 comma 3 Reg.)

- Condizioni abitative improprie dovute a:
 - dimora procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica (certificata) – punti 10;
 - coabitazione con altro o più nuclei familiari – punti 1;
 - presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatore di handicap motorio – punti 2;
 - sovraffollamento (certificato) – da 3 a 4 persone a vano utile – punti da 2 a 4;
 - alloggio antigienico – punti 2.
- Rilascio di alloggio a seguito di provvedimento esecutivo o altra condizione che renda impossibile l'uso dell'alloggio (debitamente documentate):
 - punti 12.
- Mancanza di alloggio da almeno un anno:
 - punti 14.



5. Condizioni attribuzione punteggi

- Il Comune può stabilire ulteriori condizioni diverse dalle precedenti per particolari situazioni presenti nel territorio, per le quali assegnare un punteggio da 1 a 8.
- I punteggi che variano da un minimo ad un massimo in un intervallo di valori, si calcolano proporzionalmente in funzione del valore posseduto dal richiedente, arrotondando il punteggio ottenuto alla seconda cifra decimale.



6. Graduatorie, riserve e assegnazioni

- **Previsti da art. 9, 10, 11 e 12 del Regolamento**
 - Alloggi disponibili messi a Bando
 - Graduatoria generale in base a punteggio (in caso di parità < ISEE; data domanda anteriore)
 - Calcolo delle riserve = alloggi disponibili x % riserva
 - Assegnazione tramite procedura informatica
 - Abbinamenti tra richiedenti e alloggi disponibili considerando composizione nuclei, caratteristiche alloggi, criteri, condizione economica
 - PRIMA: scorrimento della graduatoria per ciascuna riserva e assegnazione alloggi disponibili
 - DOPO: Gli alloggi rimanenti vengono assegnati nel rispetto della graduatoria generale
 - In seguito verifica requisiti, ente proprietario invita richiedente in graduatoria per scelta e accettazione alloggio
 - Il richiedente può rinunciare all'alloggio per gravi e documentati motivi=non perde la posizione in graduatoria
 - Il richiedente che rinuncia senza gravi e documentati motivi=esclusione dalla graduatoria con perdita punteggio per anzianità collocazione per bandi futuri
 - Entro 30 gg dall'accettazione l'ente proprietario procede all'assegnazione, stipula contratto e consegna alloggio
 - L'alloggio deve essere occupato entro 30 gg dalla consegna, salvo proroga su istanza motivata, pena decadenza





Graduatoria generale



Calcolo Riserve



Alli disponibili per %riserva

Scorrimento graduatoria per ciascuna riserva



Combinazione caratteristiche famiglia con caratteristiche alloggio fino a esaurimento riserva



Assegnazione

Scorrimento graduatoria per ciascuna riserva



Assegnazione su graduatoria



7. Canone

- **Previsto da art. 7 del Regolamento e art. 27 della L.R. 39/2017**
- **Principi ispiratori:**
 - **Graduazione canone in funzione della situazione economica della famiglia.**
 - **Tutela delle famiglie prive di mezzi di sostentamento.**
 - **Stima della capacità di spesa per le famiglie che risultano senza ISEE.**
 - **Autosostenibilità economica del sistema ERP regionale.**



7. Canone

- **Strumenti:**
 - **ISEE** rappresenta la situazione economica della famiglia rapportata alla composizione del nucleo.
 - **EQUOCANONE** rappresenta il valore dell'alloggio e viene moltiplicato per un coefficiente variabile in funzione della condizione economica della famiglia
 - **ISTAT Consumi delle famiglie** permette di stimare le risorse di cui dispone la famiglia a prescindere dalle fonti ufficiali (sostituendo all'ISR il «valore dei consumi»).
 - **BANCA DATI OMI Agenzia delle entrate** per valutare la congruità del canone calcolato rispetto al valore di mercato (sostituisce l'equocanone).
 - **CANONE SOPPORTABILE** misura la capacità massima della famiglia a pagare un affitto in base a delle percentuali per fasce di ISEE-ERP.
- **Canone minimo € 40**



Graduazione canone

LR 10/96			LR 39/17		
Reddito Famiglia	6.530,95	75%	ISEE-erp	6.000,00	50%
	18.980,51	150%		20.000,00	160%
	32.538,01	250%		26.000,00	260%



Banca dati OMI

- Sistema di adeguamento del canone calcolato con l'equo canone per correggere:

- Valori equo canone troppo bassi.
- Valori equo canone troppo alti.

Dati reali	Equocanone		Coeff. Massimo	Canone massimo
	Elementi	Valore		
	Minimo	6,37	2,60	16,56
Massimo	554,04	2,60	1.440,50	



* per ISEE-erp 26.000,00
Regione del Veneto U.O. Edilizia

Calcolo canone ERP - Veneto LR 39/17

	Limitazione canone Massimo	Aumento equocanone minimo	Consumi e canone sostenibile
Dati alloggio	Valori	Valori	Valori
Comune	Treviso	Treviso	Treviso
Provincia	TV	TV	TV
Zona OMI			
Equocanone	554,04	6,37	554,04
Stato alloggio	Mediocre	Mediocre	Mediocre
superficie mq	80,00	80,00	80,00
Dati nucleo			
Componenti	2	2	2
Assistito Servizi Sociali	no	no	no
ISEE			
ISEE	18.731,21	18.731,21	5.192,59
VSE Nucleo	1,57	1,57	1,57
Maggiorazioni VSE			
VSE - Scala equivalenza	1,57	1,57	1,57
ISE	29.408,00	29.408,00	8.152,37
ISR (Reddito)	29.808,00	29.808,00	2.000,00
ISP (patrimonio)	8.000,00	8.000,00	
Detrazione Affitto	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Consumi			
Valore consumi	10.152,37	10.152,37	10.152,37
Banca dati OMI			
Minimo	5,62	5,62	5,62
Massimo	8,12	8,12	8,12
ISEE-ERP			
ISEE-erp	20.005,10	20.005,10	6.466,48
ISE-erp	31.408,00	31.408,00	10.152,37
Canone OMI			
Affitto mq	6,87	6,87	6,87
Massimo OMI	549,60	549,60	549,60
Base OMI	211,38	211,38	211,38
Canone OMI	338,39	338,39	113,44
Canone graduato			
% equocanone limite accesso	160,00%	160,00%	53,67%
% equocanone supero	0,08%	0,08%	0,00%
% totale	160,08%	160,08%	53,67%
Canone graduato	886,93	10,20	297,33
Canone sopportabile			
% ISE-ERP	25,00%	25,00%	8,57%
Canone sopportabile	654,33	654,33	72,47
Canone finale	549,60	338,39	72,47

ESEMPIO CALCOLO CANONE



7. Canone

- **Metodologie:**

- **CONGRUITA' del REDDITO.** Se la stima dei consumi è maggiore del reddito, l'ISEE viene ricalcolato tenendo conto del valore dei consumi e non del reddito dichiarato (ISR).
- **TUTELA CASI SOCIALI** Il canone applicato è il valore minore fra canone graduato in funzione dell'equo canone e il canone sopportabile .
- **CANONE SOPPORTABILE** valuta la capacità massima della famiglia a pagare un affitto a prescindere dal valore dell'alloggio; calcolato in base a delle percentuali di ISE-ERP per fasce di ISEE-ERP
- **CONTROLLO congruità canone finale.** La banca dati OMI è la fonte ufficiale che rileva i valori minimi e massimi di affitto a mq praticati nel territorio e sue articolazioni (zone del Comune) e si sostituisce all'equo canone. Sistema di adeguamento del «canone calcolato con l'equo canone» con un «canone calcolato con il valore OMI» per correggere valori equo canone troppo bassi o troppo alti



8. Annullamento/decadenza/rilascio

- Previsto da art. 18, 19 e 20 del regolamento e art. 31 e 32 L.R. 39/2017
- Provvedimenti di competenza dell'ente proprietario e costituiscono titolo esecutivo;
- Procedimenti in contraddittorio con parere della Commissione alloggi
- Esclusione dalla graduatoria e annullamento provvedimento di assegnazione:
 - a) Collocazione in graduatoria in contrasto con norme vigenti;
 - b) Collocazione in graduatoria su dichiarazioni mendaci (trasmissione atti all'autorità giudiziaria);
 - c) Collocazione in graduatoria su documentazione falsa (trasmissione atti all'autorità giudiziaria).
- Dichiarazione decadenza dall'assegnazione:
 - a) mancata presentazione del richiedente, senza giustificati motivi, alla data convenuta per la stipulazione del contratto;
 - b) mancata occupazione dell'alloggio entro trenta giorni dalla consegna, senza gravi e giustificati motivi;
 - c) abitazione non stabile nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi, salvo che non sia intervenuta una autorizzazione per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro;
 - d) cessione o sublocazione, in tutto o in parte, dell'alloggio o mutamento della destinazione d'uso;
 - e) aver adibito l'alloggio ad attività illecite;
 - f) perdita dei requisiti per l'accesso di cui all'articolo 25, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36, comma 3;
 - g) morosità di cui all'articolo 38, comma 1;
 - h) l'aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
 - i) grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, mancata gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni;
 - j) mancata accettazione della mobilità nei casi di cui all'articolo 43.
- Rilascio dell'alloggio:
 - a) Risoluzione di diritto del contratto di locazione;
 - b) Obbligo per l'assegnatario al rilascio alloggio entro 6 mesi, libero da persone e cose;
 - c) Non soggetto a graduazioni o proroghe;
 - d) A carico assegnatario somme non corrisposte, somme maturate fino alla riconsegna, danni e spese sostenute.



9. Commissione Alloggi

L'unica Commissione prevista è la **Commissione Alloggi** di cui all'art. 33 L.R. istituita presso le ATER dalla Giunta Regionale, dura in carica 5 anni, n. 5 componenti (2 regionali, sindaco, rappresentante ass. ass., ATER) con i soli compiti di:

- a) decisione dei ricorsi avverso le graduatorie provvisorie (art. 9 Regolamento);
- b) espressione di pareri su proposte di annullamento o di decadenza dall'assegnazione (art. 18 e 19 Regolamento);
- c) espressione di pareri sul mancato rinnovo dei contratti.



10. Morosità

- Previsto da art. 38 L.R. 39/2017
- La morosità comporta decadenza dall'assegnazione alloggio se:
 - a) Superiore a 4 mesi nel pagamento del canone;
 - b) Superiore a 4 mesi nel pagamento quote gestione servizi comuni.
- La morosità può essere sanata:
 - a) Solo una volta nel corso dell'anno;
 - b) Il pagamento deve avvenire entro 90 gg dalla messa in mora;
 - c) Obbligo in solido in capo all'intero nucleo.
- Proroghe e fondo di solidarietà:
 - a) Morosità conseguenza di stato di disoccupazione, grave malattia che comporti impossibilità o difficoltà nei pagamenti;
 - b) ATER e Comuni possono concedere proroghe ai 4 mesi;
 - c) Il Comune, su segnalazione di ATER, può utilizzare il fondo.



11. Autogestioni e Condomini

- Previsto da art. 39 L.R. 39/2017
- In caso di unica proprietà:
 - a) ATER o Comune promuove l'autogestione da parte degli utenti;
 - b) Possibilità di nominare un soggetto terzo (vedi ultimo comma art. 1129 C.C.);
 - c) In caso di mancata nomina, gli assegnatari rimborsano direttamente ad ATER o Comune i costi dei servizi erogati tramite acconti mensili e conguagli;
- In caso di proprietà mista:
 - a) ATER e Comune promuovono la costituzione del condominio e relativo regolamento;
 - b) Gli assegnatari e proprietari versano direttamente le spese all'amministratore condominiale;
 - c) Valgono esclusivamente le disposizioni del Codice Civile art. 1117 e seguenti.



12. Ospitalità temporanea

- Previsto da art. 17 del Regolamento e art. 40 L.R. 39/2017
- Provvedimento autorizzativo di competenza dell'ente proprietario;
- Ospitalità inferiore ai 30 gg:
 - a) Non necessita di autorizzazione;
 - b) Deve essere comunicata decorse 72 ore dall'arrivo dell'ospite;
 - c) L'ospite non acquista qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro.
- Ospitalità superiore a 30 gg anche non consecutivi nel corso dell'anno:
 - a) Necessita di autorizzazione;
 - b) L'istanza deve essere presentata prima che l'ospitalità abbia inizio;
 - c) L'autorizzazione interviene entro 30 gg dall'istanza previa verifica assenza morosità e sovra utilizzo (art. 10);
 - d) Durata non superiore a 2 anni; prorogabili in caso di assistenza o altro valido motivo;
 - e) Integrazione canone con indennità di occupazione annua pari al 5% del reddito dell'ospite (min. € 40);
 - f) Soggetta a revoca per gravi motivi;
 - g) L'ospite non acquista qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro.
- Ospitalità per attività lavorativa di assistenza:
 - a) Necessita di autorizzazione;
 - b) L'istanza deve essere presentata prima che l'ospitalità abbia inizio integrata da documentazione di rapporto di lavoro o impiego;
 - c) L'autorizzazione interviene entro 30 gg dall'istanza previa verifica assenza morosità e sovra utilizzo (art. 10);
 - d) L'ospite non acquista qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro;
 - e) Non viene applicata alcuna indennità di occupazione;
 - f) Il venir meno del rapporto di lavoro deve essere comunicato all'ente proprietario;
- Ospitalità non comunicata o autorizzata:
 - a) Comporta l'applicazione di una sanzione da € 50 a € 150 per ciascun ospite non dichiarato decorsi 15 gg dalla diffida all'allontanamento;
 - b) Dovuta indennità di occupazione pari a valore massimo banca dati OMI aumentato del 20%.



13. Ampliamento nucleo familiare

- Previsto da art. 14 del Regolamento di cui all'art.49, comma 2 della L.R. 39/2017
- Autorizzazione dell'ATER o del comune (ente proprietario o delegato) su domanda dell'assegnatario;
- Entro 90gg dalla presentazione della domanda l'ente proprietario o delegato accerta il possesso dei requisiti di cui all'art.25 (lett. b) c) d) e f) della L.R. 39/2017;
- L'ampliamento è possibile per il nucleo familiare definito dall'art. 26, nonché' per le seguenti ipotesi:
 - a) affido di minore;
 - b) rientro per conciliazione nel nucleo familiare del coniuge dei soggetti di cui all'art.1, commi 2 e 36 della L. 76/2016, dell'assegnatario, già componenti del nucleo medesimo, che abbiano abbandonato l'alloggio;
 - c) rientro nel nucleo familiare del figlio che abbia abbandonato l'alloggio (non c'è più il limite dei 5 anni);
- L'autorizzazione comporta:
 - a) per il componente "ampliato", il rientro nella disciplina dell'ERP e l'eventuale diritto al subentro nei casi previsti dall'art.16 del regolamento;
 - b) per il nucleo assegnatario, l'adeguamento del canone in base al nuovo ISEE che dovrà essere presentato entro 60 gg dall'autorizzazione e che terrà conto del nuovo componente nucleo familiare; in caso di ISEE non disponibile si applica indennità di occupazione.
- Il diniego dell'ampliamento comporta:
 - a) l'intimazione da parte dell'ente proprietario/delegato all'assegnatario di ripristinare entro 30 gg la regolare conduzione dell'alloggio.



14. Subentro

- Previsto da art. 15 e 16 del Regolamento di cui all'art.49, comma 2 della L.R. 39/2017
- Autorizzazione dell'ATER o del comune (ente proprietario o delegato) su domanda dell'assegnatario;
- Subentro in caso di decesso del richiedente dopo presentazione domanda di assegnazione di componenti nucleo indicati nella domanda con seguente ordine:
 - a) Coniuge, parte unione civile, conviventi di fatto anagraficamente da almeno 2 anni;
 - b) Figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati;
 - c) Ascendenti, discendenti e collaterali fino al 3° grado anagraficamente da almeno 2 anni;
- Subentro nell'assegnazione in caso di decesso o abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario:
 - a) Presenza dei requisiti ex art. 25 alla data di voltura;
 - b) Assenza cause annullamento o decadenza ex. Artt. 31 e 32
 - c) Da parte di componenti ex art. 26 conviventi fin dall'assegnazione;
 - d) Se entrati a far parte del nucleo successivamente all'assegnazione per:
 - Accrescimento naturale;
 - Rientro per conciliazione coniuge già componente per abbandono;
 - Rientro figlio dopo abbandono alloggio, se permanenza da almeno 2 anni;
 - Altri soggetti art. 26 con convivenza da almeno 2 anni;
 - In caso di divorzio, separazione, scioglimento effetti civili, , ecc.. uniformità a quanto deciso dal giudice; se convivenza di fatto priorità a convivente affidatario dei minori;
- Il diniego al subentro:
 - a) l'intimazione da parte dell'ente proprietario/delegato al rilascio dell'alloggio.



15. Occupazione senza titolo

- Previsto da art. 22 del Regolamento e dall'art. 41 della Legge 39/2017
- Sia in caso di occupazione abusiva che in caso di assegnatario decaduto, o non rinnovo per mancanza requisiti, ospitalità non autorizzata, subentro non autorizzato;
- Diffida spetta all'ATER o al Comune (ente proprietario o delegato);
- L'ente assegna 15 gg per presentazioni deduzioni scritte;
- Decorso tale termine l'ente:
 - a) Adotta provvedimento di occupante senza titolo;
 - b) Intima al rilascio dell'alloggio (titolo esecutivo non soggetto a proroghe);
 - c) Applica l'indennità di occupazione ex art. 17 Reg.;
 - d) Applica la sanzione ex art. 41 L.R.
 - e) Provvede al recupero forzoso



16. Verifica annuale e quinquennale

- Previsto da art. 34 e 42 della L.R. 39/2017
- Verifica da parte di ATER o comune (ente proprietario o delegato);
- Verifica quinquennale:
 - a) Alla scadenza del quinquennio di durata del contratto;
 - b) Su permanenza requisiti art. 25 L.R. 39/2017;
 - c) Su assenza cause annullamento o decadenza artt. 31 e 32 L.R. 39/2017;
 - d) Comporta mancato rinnovo e rilascio alloggio;
 - e) Va in Commissione alloggi;
- Verifica annuale:
 - a) Annualmente dalla data di stipula;
 - b) Su situazione economica tramite ISEE;
 - c) Comporta variazione/rideterminazione del canone;
 - d) Su permanenza requisiti art. 25 L.R. 39/2017;
 - e) Comporta decadenza dall'assegnazione.



17. Mobilità

- Previsto da art. 21 del Regolamento e da art. 43 della L.R. 39/2017
- Predisposizione da parte di ATER o del comune (ente proprietario o delegato);
- Deroga alla disciplina in casi di gravità e urgenza;
- Mobilità volontaria:
 - a) Su bando emanato dagli enti proprietari con cadenza biennale;
 - b) Su alloggi disponibili o % di nuova realizzazione;
 - c) Domande degli assegnatari corredate da motivazione, dati anagrafici e situazione economica;
 - d) L'Ente propone l'alloggio per il cambio all'assegnatario in graduatoria;
 - e) Entro 15 gg l'assegnatario può presentare opposizione;
 - f) Entro 15 gg l'Ente decide in via definitiva;
 - g) Mancata accettazione alloggio definitivo comporta perdita diritto al cambio, salvo diritto a partecipare ad altri programmi.
- Mobilità obbligatoria:
 - a) Per eliminare condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento, disagio abitativo;
 - b) Per realizzare programmi di recupero (trasferimento definitivo o transitorio);
 - c) Mancata accettazione comporta decadenza e risoluzione del contratto;
 - d) E' previsto il concorso alle spese di trasloco;
- Cambi consensuali:
 - a) Su richiesta e tra assegnatari;
 - b) Su autorizzazione ente proprietario;
 - c) In assenza cause annullamento o decadenza artt. 31 e 32 L.R. 39/2017.



18. Alienazione patrimonio

- Previsto da art. 25 del Regolamento e art. 48 della L.R. 39/2017
- Subordinata ad autorizzazione Giunta Regionale;
- Su proposta degli enti proprietari di un Piano di vendita di alloggi di ERP di durata quinquennale o ad esaurimento;
- Patrimonio alienabile con seguenti criteri:
 - a) Alloggi in immobili già parzialmente alienati;
 - b) Alloggi la cui costruzione sia ultimata da 25 anni e/o con urgenti interventi di manutenzione o recupero;
 - c) Alloggi in quartieri se l'alienazione reca miglioramento al tessuto socio-economico;
 - d) Alloggi in località con gestione complessa o onerosa per l'ente.
- Sono esclusi dall'alienazione:
 - a) Alloggi oggetto di finanziamento statale o regionale o comunitario nell'ultimo quinquennio;
 - b) Alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico;
- Procedura per la vendita:
 - a) Proposta di acquisto formulata dagli enti proprietari agli assegnatari, con indicazione della % di riduzione, prezzo definitivo, modalità di pagamento e termine per l'accettazione;
 - b) Ha titolo all'acquisto l'assegnatario o altro componente del nucleo, che conducono l'alloggio da oltre 5 anni, in regola con pagamento canone e quote gestione servizi;
 - c) In caso di rifiuto, l'assegnatario mantiene la permanenza dell'alloggio;
 - d) Il prezzo di vendita agli assegnatari è pari al prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata diminuito del 20%;
 - e) Alienazione alloggi liberi con procedura asta pubblica con offerta in aumento su prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.

