

Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27



Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica(1)(2)

(BURL n. 49, 2° suppl. ord. del 09 Dicembre 2009)

urn:nir:regione.lombardia:legge:2009-12-04;27

Art. 1

TITOLO I

FUNZIONI REGIONALI

CAPO I

PRINCIPI

Art. 2

Art. 3

Art. 4

Art. 5

CAPO II

RISORSE FINANZIARIE E ACCELERAZIONE DEI PROCEDIMENTI

Art. 6

Art. 7

Art. 8

TITOLO II

SOGGETTI DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

CAPO I

COMUNI

Art. 9

Art. 10

CAPO II

ALER

Art. 11

Art. 12

Art. 13

Art. 14

Art. 15

Art. 16

Art. 17

Art. 18

Art. 19

Art. 19 bis

Art. 19 ter

Art. 20

Art. 21

Art. 22

Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26



Art. 27

(Norme transitorie)(3)

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

10. Gli accorpamenti delle ALER indicate nell'allegato A non producono riduzione del personale in servizio. La rideterminazione della dotazione organica avviene entro dodici mesi dall'adeguamento dello statuto di ciascuna ALER, previa concertazione con le parti sociali, al fine di salvaguardare gli attuali spazi occupazionali, anche attraverso percorsi di riconversione e riqualificazione.**(4)**

- 11.

TITOLO III

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)(5)

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.
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)(5)

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(6)



Art. 30

(Artt. 1 e 2 , L.R. 27/2007)

(Ambito di applicazione)(5)

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)(5)

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.(7)



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 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 sopraddebita, 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;**(7)**

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;
- 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;

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.

12 bis. Ai fini di contribuire al contenimento della morosità, l'ente proprietario può prevedere misure di riduzione dell'ammontare del canone di locazione nella misura massima di una mensilità, a favore degli inquilini che optano per il pagamento del canone di locazione mediante domiciliazione bancaria. Con provvedimento della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente, sono stabilite le modalità attuative del presente comma.**(8)**

12 ter. Fermo restando quanto previsto dal comma 12 bis e dall'articolo 34, commi 5 e 6, l'ente proprietario, per gli inquilini in condizioni di accertata morosità incolpevole, può concordare con l'assegnatario che ne faccia richiesta un piano di rientro modulato per un tempo compatibile con la condizione economica del nucleo familiare e che prevede il pagamento del debito pregresso senza oneri aggiuntivi.**(8)**



Art. 32

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

(Spese per i servizi)(5)

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.
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)(5)

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.

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)(5)

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 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.

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)(5)

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;
- 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)(5)

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)(5)

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.
- 1 bis.** Per gli alloggi i cui locatari sono titolari di contratti stipulati ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni degli immobili urbani) il canone è determinato in base alle norme del presente capo successivamente alla comunicazione di scadenza del contratto**(9)**.
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.
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) 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.

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 2010, 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, redige una relazione da presentare alla commissione competente ed elabora proposte da sottoporre alla Giunta regionale, con particolare riguardo alle previsioni di cui all'articolo 31, comma 5, e all'articolo 36.⁽¹⁰⁾

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)(5)

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.
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)(5)

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.
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(6)



Art. 40

(Art. 8, L.R. 27/2007)

(Canone moderato)(5)

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.
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)(5)

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 sovracompensazione 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)(5)

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.

Art. 43

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



(Modalità di attuazione dei servizi abitativi a canone convenzionato)(5)

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, da rivalutarsi dal primo gennaio di ogni anno sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi generali al consumo, 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;**(11)**
- 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.

2 bis. La convenzione tipo di cui al comma 2, per gli alloggi che non vengono assegnati dopo la prima procedura di ciascun anno e, comunque, per una quota non superiore al 50 per cento dei beneficiari, può altresì:**(12)**

- a) elevare la situazione economica considerata dalla lettera c) del comma 2, sino ad un massimo di 60.000 euro, da rivalutarsi dal primo gennaio di ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi generali al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati;
- b) definire la situazione economica delle seguenti categorie di beneficiari, sulla base degli indicatori e dei parametri di seguito indicati:
 - 1) per i soggetti aventi esigenze abitative di tipo temporaneo, collegate a particolari condizioni di studio o di lavoro, nel calcolo della situazione economica ISEE-ERP non si tiene conto dell'immobile nel quale è fissata la residenza del beneficiario dell'intervento, se di proprietà di quest'ultimo o di uno dei componenti del nucleo familiare di appartenenza;
 - 2) per i soggetti che costituiscono un nucleo familiare ai sensi dell'articolo 2 del r.r. 1/2004, entro un anno dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione ovvero che lo abbiano già costituito da non più di un anno dalla medesima data e non abbiano componenti di età superiore a trentacinque anni, la verifica della sussistenza della situazione economica ISEE-ERP avviene esclusivamente con riferimento al nucleo familiare del soggetto che ha avuto in assegnazione l'alloggio e ai dati reddituali e patrimoniali contenuti nell'ultima dichiarazione dei redditi dei componenti del nuovo nucleo, presentata prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

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



(Art. 3, L.R. 14/2007)

(Fondo regionale)(5)

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.



Art. 44 bis

(Disposizioni comuni)(13)(5)

1. La disposizione di cui all'articolo 43, comma 2, relativa all'indicizzazione del limite di accesso, e quelle di cui al comma 2 bis, si applicano a tutte le tipologie di canone di cui al presente capo.

TITOLO IV

VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

CAPO I

VENDITA DEL PATRIMONIO

Art. 45

Art. 46

Art. 47

TITOLO V

SOSTEGNO FINANZIARIO ALL'ACCESSO ALLA LOCAZIONE

CAPO I

SOSTEGNO ALLE FAMIGLIE

Art. 48

CAPO II

SOSTEGNO AGLI OPERATORI

Art. 49

Art. 50

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 51

Art. 52

Art. 53

Allegati

urn:nir:regione.lombardia:legge:2009-12-04;27#ann1

ALLEGATO A

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 CONSERVZIONE 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.

VETUSTA'

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

<i>Aree</i>	<i>ISEE – ERP (€)</i>	<i>% del valore locativo*</i>	<i>Incidenza max % su ISE-ERP**</i>	<i>Canone minimo</i>
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.

NOTE:

1. Vedi l.r. 13 giugno 2013, n. 2.
2. La legge è stata abrogata sotto condizione dall'art. 44, comma 1 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16.
3. L'articolo è stato sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. r) della l.r. 2 dicembre 2013, n. 17.
4. Vedi art. 43, comma 3 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16.
5. Vedi art. 43, comma 1 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16.
6. Vedi art. 43, comma 2 della l.r. 8 luglio 2016, n. 16.
7. La Corte costituzionale, con sentenza n. 112/2021, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'ultimo capoverso del comma 3, e della lettera a) del comma 4, nella parte in cui non consentono di inquadrare nell'area della protezione, ai fini della determinazione del canone di locazione supportabile, i nuclei familiari con redditi da lavoro autonomo con ISEE-ERP di valore corrispondente a tale area.
8. Il comma è stato aggiunto dall'art. 17, comma 1, lett. a) della l.r. 26 maggio 2016, n. 14.
9. Il comma è stato aggiunto dall'art. 15, comma 1, lett. a) della l.r. 16 luglio 2012, n. 12.
10. Il comma è stato modificato dall'art. 3, comma 1, lett. a) della l.r. 28 dicembre 2009, n. 30.
11. La lettera è stata modificata dall'art. 8, comma 1, lett. b) della l.r. 21 febbraio 2011, n. 3.
12. Il comma è stato aggiunto dall'art. 8, comma 1, lett. c) della l.r. 21 febbraio 2011, n. 3.
13. L'articolo è stato aggiunto dall'art. 8, comma 1, lett. d) della l.r. 21 febbraio 2011, n. 3.