Bur n. 82 del 17/08/2018

(Codice interno: 375660)

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.

La Giunta regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

e m a n a

il seguente regolamento regionale:

Capo I
Premessa

Articolo 1
Ambito di applicazione

1. Ai sensi dell'articolo 54, comma 2, lettera a) dello Statuto, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 49, comma 2, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" (d'ora in poi legge regionale), il presente regolamento disciplina:

a) i casi in cui è obbligatorio, ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale, l'espletamento del bando e la gestione delle graduatorie per ambiti territoriali sovracomunali, nonché l'individuazione degli stessi avuto riguardo alla disponibilità degli alloggi, alla popolazione residente, alle domande di accesso ed alle caratteristiche del territorio nel rispetto della legge regionale 27 aprile 2012, n. 18 "Disciplina dell'esercizio associato di funzioni e servizi comunali." e successive modificazioni;
b) le modalità di acquisizione dell'attestazione ISEE, i criteri di calcolo dell'ISE-ERP e dell'ISEE-ERP nonché la definizione e l'aggiornamento del valore di controllo di cui all'articolo 27, commi 1, 2 e 4 della legge regionale;
c) le modalità di assegnazione degli alloggi, i punteggi ed i criteri di priorità riferiti alle condizioni soggettive ed oggettive del richiedente e del suo nucleo familiare nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 28 della legge regionale;
d) la definizione dei criteri, le modalità di calcolo ed i parametri numerici per la determinazione dei canoni di locazione, di cui all'articolo 36 della legge regionale; , il valore del canone di locazione massimo nonché dell'indennità di occupazione;
e) la disciplina del subentro nell'alloggio assegnato e dell'ampliamento del nucleo familiare;
f) le procedure per la formazione del piano della mobilità obbligatoria o volontaria di cui all'articolo 43 della legge regionale;
g) le procedure per la definizione dei ricorsi di cui all'articolo 33, comma 5, lettera a) della legge regionale;
h) le procedure da porre in essere per il rilascio degli alloggi occupati senza titolo di cui all'articolo 41 della legge regionale;
i) le procedure attuative per lo svolgimento in forma aggregata dei servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale;
j) le procedure per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 48 della legge regionale.

2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche a tutti i soggetti proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica diversi dai comuni e dalle Ater ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge regionale.

Capo II
Bando di concorso e presentazione delle domande

Articolo 2
Adempimenti preliminari alla pubblicazione dei bandi

1. I comuni entro il 30 aprile, ai fini della programmazione dei bandi, individuano:

a) la percentuale degli alloggi eventualmente da destinare alle finalità di cui agli articoli 44 e 46 della legge regionale, fatta salva la necessaria preventiva autorizzazione regionale ove prevista;
b) la percentuale degli alloggi da destinare alle riserve di cui all'articolo 30 della legge regionale;
c) gli eventuali alloggi da destinare alle finalità di cui all'articolo 45 della legge regionale per i quali è necessario richiedere la preventiva autorizzazione regionale.

2. Entro il termine di cui al comma 1, il comune e l'Ater devono individuare, nell'ambito della propria disponibilità, gli alloggi da destinare alle finalità di cui all'articolo 29 della legge regionale, dandone comunicazione alla Prefettura-UTG territorialmente competente, ai fini dell'approvazione dello specifico bando e della conseguente graduatoria da parte della Prefettura-UTG stessa.

Articolo 3
Approvazione e pubblicazione del bando

1. I comuni, sulla base della rilevazione del fabbisogno abitativo, indicono entro il 30 settembre di ogni anno il bando per l'assegnazione degli alloggi.
2. I comuni, sentite le Ater, possono rinviare l'emanazione del bando dandone comunicazione alla giunta regionale, qualora in relazione al bando precedente non siano pervenute domande, ovvero, pur essendone pervenute, non vi siano alloggi da assegnare; in tale ipotesi, la sopravvenuta disponibilità di alloggi consente di prorogare la graduatoria approvata ai sensi dell'articolo 24, comma 1, della legge regionale fino ad un massimo di due anni dalla sua pubblicazione.
3. Il bando di selezione è pubblicato sul sito internet del comune interessato, dell'Ater territorialmente competente dandone comunicazione alla regione; i comuni e le Ater possono individuare ulteriori forme di pubblicità aggiuntive che prevedono una più capillare informazione sul territorio interessato.
4. Per l'assegnazione di alloggi ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale la Giunta regionale può autorizzare i comuni all'emanazione di bandi speciali entro 90 giorni dalla richiesta.
5. I comuni possono avvalersi della collaborazione delle Ater per lo svolgimento delle procedure di selezione mediante bando, previa stipula della convenzione di cui all'articolo 24, comma 2 della legge regionale, come disciplinata dall'articolo 5.

Articolo 4
Contenuti del bando di concorso e modalità di presentazione della domanda

1. Il bando di concorso deve indicare:

a) l'ambito territoriale;
b) i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica prescritti dall'articolo 25 della legge regionale;
c) i punteggi e i criteri di priorità riferiti alle condizioni soggettive ed oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare;
d) i criteri per la determinazione dei canoni di locazione di cui all'articolo 36 della legge regionale;
e) il termine non inferiore a trenta giorni e non superiore a sessanta per la presentazione della domanda e le modalità di presentazione della stessa;
f) i documenti da produrre contestualmente alla domanda, che non siano già in possesso o certificabili dal comune o da altre amministrazioni pubbliche;
g) la durata quinquennale del contratto di locazione;
h) le modalità di presentazione della domanda ed ogni altra informazione utile ai fini della partecipazione al bando di concorso;
i) le riserve di cui all'articolo 30 della legge regionale;
j) l'eventuale presenza di riserve ai sensi degli articoli 44, 45 e 46 della legge regionale.

2. I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del bando.
3. La domanda, redatta su apposito modello approvato dalla Giunta regionale, è presentata mediante utilizzo della procedura informatica prevista dall'articolo 24, comma 6, della legge regionale.
4. Le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 25 della legge regionale da parte del richiedente e dei requisiti di cui alle lettere b), c), d) ed f) del comma 2 del medesimo articolo da parte dei componenti il suo nucleo familiare, sono attestate dal richiedente mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Il requisito di cui al comma 2, lettera e) dell'articolo 25 della legge regionale deve essere documentato con dichiarazione unica sostitutiva ISEE relativa all'ultima dichiarazione dei redditi di cui all'articolo 5 del decreto legge 6

dicembre 2011, n. 214 ed al conseguente decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159, recante "Regolamento concernente la revisione e le modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE)" nonché del decreto legislativo n. 147/2017 "Disposizioni per l'introduzione di una misura nazionale di contrasto alla povertà".

5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 25, comma 2, lettera c) della legge regionale, s'intende adeguato al nucleo familiare richiedente, l'alloggio che rispetta i parametri fissati per l'assegnazione di cui all'articolo 10.

6. In fase di prima applicazione, qualora la procedura informatica non fosse attivata, la domanda potrà essere presentata in forma cartacea presso il comune o presso l'Ater, qualora delegata.

Articolo 5
Convenzione

1. I comuni per lo svolgimento di tutte o parte delle procedure di selezione possono avvalersi delle Ater, ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge regionale, previa stipula di apposita convenzione a titolo oneroso.

2. Per le finalità di cui al comma 1, i comuni possono delegare alle Ater:

a) la predisposizione del bando;
b) l'istruttoria delle domande e la formazione della graduatoria provvisoria anche attraverso l'utilizzo della procedura informatica di cui all'articolo 24, comma 6, della legge regionale.

3. I comuni possono, altresì, delegare alle Ater gli ulteriori adempimenti connessi all'assegnazione e alla gestione del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Articolo 6
Bandi per ambiti sovracomunali

1. Nei comuni ove insiste patrimonio alloggiativo di erp non utilizzato per mancanza di graduatoria o di domande valide gli stessi sono obbligati a pubblicare un bando sovracomunale comprendente i comuni contermini appartenenti allo stesso ambito provinciale.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il bando è predisposto avuto riguardo alla disponibilità degli alloggi, alla popolazione residente, alle domande di accesso ed alle caratteristiche del territorio nel rispetto della legge regionale 27 aprile 2012, n. 18 "Disciplina dell'esercizio associato di funzioni e servizi comunali" e successive modificazioni.

3. Il bando dovrà essere pubblicato ogni anno in cui si verifichino le condizioni di cui al comma 1.

4. I comuni possono comunque procedere alla pubblicazione di un bando per ambito territoriale sovra comunale al fine di ottimizzare la gestione del patrimonio erp del territorio di riferimento anche in assenza delle condizioni di cui al comma 1.

5. Per quanto riguarda i contenuti del bando, si applicano le disposizioni dell'articolo 4 in quanto compatibili.

Capo III
Determinazione dei canoni di locazione e modalità di assegnazione degli alloggi

Art. 7
Determinazione canoni di locazione

1. Il canone di locazione di cui all'articolo 27 della legge regionale si calcola partendo dal valore dell'equocanone rivalutato dell'alloggio, come previsto dalla legge 392/1978, e graduato in funzione della situazione economica del nucleo familiare sulla base delle seguenti modalità:

a) la situazione economica familiare è individuata dall'ISE (indicatore della situazione economica) e dall' ISEE (indicatore della situazione economica equivalente), come elaborati dall'INPS, ai sensi del DPCM 159/2013 e s.m.i e del decreto legislativo n. 147/2017 e s.m.i.;
b) al fine di rendere uguali le condizioni economiche di famiglie con identico reddito, patrimonio e peso della famiglia, i valori ISEE e ISE, che includono la detrazione per l'affitto, vanno depurati da tale detrazione, così ricavando gli indicatori ISEE-ERP e ISE-ERP;
c) in caso di eventuali anomalie della situazione economica familiare risultanti dall'ISEE (condizione economica pari o tendente a zero), è effettuata una ulteriore verifica che consiste nel parametrare l'"ISR" (indicatore della situazione reddituale della famiglia presente nell'ISEE e da cui si ottiene l'ISE-ERP) con il "*valore dei consumi*", pubblicato periodicamente dall'ISTAT e articolato per territorio. Detto valore si ottiene riducendo in modo selettivo i valori delle categorie di consumo al fine di considerare la minore capacità di spesa delle famiglie in difficoltà, come illustrato nell'allegata tabella 1. I consumi sono calcolati applicando pesi diversi alle famiglie la cui situazione di indigenza è certificata dai servizi sociali del comune di residenza rispetto alle altre famiglie non assistite;
d) qualora, a seguito della verifica di cui alla lettera c), l'ISR sia inferiore al valore dei consumi, si

ricalcolano gli indicatori ISEE-ERP e ISE-ERP sostituendo all'ISR il valore dei consumi;

e) l'equocanone del comma 1 va moltiplicato per una percentuale che varia ed è graduata in funzione dell'ISEE-ERP, come indicato nell'allegata tabella 1 ottenendo in tal modo l'equocanone personalizzato.

2. Al fine di assicurare la congruità dei canoni rispetto al valore di mercato, si ricorre alla banca dati OMI [1] che in funzione dello stato di conservazione dell'immobile, consente di individuare il valore più appropriato, secondo la seguente metodologia:

a) si determina il valore a metroquadro in funzione dello stato di conservazione dell'immobile come illustrato nell'allegata tabella 1;

b) si moltiplica il valore a metroquadro per la superficie convenzionale dell'alloggio, ottenendo il valore massimo OMI di affitto che più si avvicina al valore di mercato;

c) ottenuto il valore massimo OMI, lo stesso viene diviso per la percentuale massima di equo canone per supero limite per l'accesso, come da allegata tabella 1, ottenendo il valore base OMI;

d) se l'equocanone dell'alloggio, come calcolato ai sensi della legge 392/1978, è inferiore al valore base OMI, si sostituisce tale ultimo valore all'equocanone e si procede al calcolo del canone con il procedimento illustrato al comma 1, lett. e);

e) se l'equocanone personalizzato è superiore al valore massimo OMI, si sostituisce l'equocanone personalizzato con detto valore massimo OMI;

f) qualora non si verifichino le situazioni di cui alle lettere d) od e), il valore del canone è quello derivante dal comma 1.

3. Al fine di tutelare i soggetti più deboli ed evitare morosità causate da insufficiente capacità economica, si confronta il valore dell'equocanone come risultante dal comma 2, con il canone massimo che la famiglia è in grado di sopportare, calcolato nel seguente modo:

a) si individua la percentuale di ISE-ERP da destinare a pagamento del canone, graduandola in funzione della fascia di ISEE-ERP, come indicato nell'allegata tabella 1. Detta percentuale si applica all'ISE-ERP, ottenendo in tal modo il canone sopportabile;

b) il canone effettivamente applicato è il minore fra il canone sopportabile ragguagliato a mese e quello calcolato secondo il procedimento risultante dal comma 2.

4. In caso di mancata o incompleta presentazione della documentazione utile ai fini del calcolo del canone di cui al presente articolo, si applica il valore massimo derivato dalla banca dati OMI aumentato del 10%.

5. Fatto salvo il canone minimo previsto all'articolo 36, comma 2 della legge regionale, la differenza fra tale canone minimo e il canone determinato ai sensi del presente articolo, è posta a carico del fondo di solidarietà di cui all'articolo 47 della legge regionale.

6. La Giunta regionale provvede periodicamente all'aggiornamento dei dati riportati nell'allegata tabella 1, anche sulla base delle variazioni derivanti dalle banche dati pubbliche.

Articolo 8
Condizioni per l'attribuzione dei punteggi ai fini dell'assegnazione degli alloggi

1. La graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è formata sulla base dei seguenti punteggi attribuiti alle condizioni soggettive ed oggettive del concorrente e del suo nucleo familiare, definite dall'articolo 28 della legge regionale.

2. Con riferimento alle condizioni soggettive:

a) situazione economica disagiata, stabilita sulla base dell'indicatore ISEE-ERP: indicatore ISEE-ERP da 2000,00 a 10.000,00 - punti da 5 a 1; da 00,00 a 2000,00 punti 5;

b) presenza di persone anziane di età compresa fra anni 65 e anni 75 - punti da 1 a 3. Oltre i 75 anni punti 3;

c) presenza di persone con disabilità:

1) presenza di persone con percentuale di invalidità superiore ai due terzi - punti 3;

2) presenza di persone portatrici di handicap ai sensi dell'articolo 3, comma 3 della legge 104/92 - punti 5;

Le condizioni di cui ai precedenti punti 1) e 2) non sono cumulabili.

d) genitore solo con figli a carico:

1) per figli minorenni da 1 a 3 - punti da 2 a 5. Oltre i tre figli punti 5;
2) per figli maggiorenni da 1 a 3 - punti da 1 a 3. Oltre i tre figli punti 3;

e) nucleo familiare di nuova formazione costituito da coppie che abbiano contratto matrimonio e coppie che si trovino nelle condizioni di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76 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:

1) senza figli - punti 3;
2) con figli minori di età inferiore a quattro anni - punti 7;
3) con figli minori di età superiore a quattro anni - punti 5;

f) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Veneto da dieci a trenta anni - punti da 2 a 7. Oltre i trenta anni punti 7;
g) emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per stabilirvi la residenza - punti 2;
h) anzianità di collocazione nella graduatoria definitiva negli ultimi dieci anni da 1 a 5 anni - punti da 1 a 5.

3. Con riferimento alle condizioni oggettive:

a) condizioni abitative improprie dovute a:

1) dimora procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica debitamente certificata dall'ente che ha assegnato la dimora - punti 10;
2) coabitazione con altro o più nuclei familiari - punti 1;
3) presenza di barriere architettoniche in alloggio occupato da portatore di handicap motorio - punti 2;
4) sovraffollamento, documentato da certificato dell'autorità competente di data non anteriore ad un anno dalla data di pubblicazione del bando: da tre a quattro persone a vano utile (esclusa la cucina se inferiore a mq 14) - punti da 2 a 4;
5) alloggio antigienico - punti 2;

b) rilascio di alloggio a seguito di provvedimento esecutivo, non intimato per inadempienza contrattuale fatte salve le cause di morosità incolpevole previste dalla normativa vigente, o altra condizione che renda impossibile l'uso dell'alloggio, debitamente documentate - punti 12;
c) mancanza di alloggio da almeno un anno - punti 14.

4. Il Comune può stabilire ulteriori condizioni, in relazione a fattispecie diverse da quelle previste dal presente articolo, con riferimento a particolari situazioni presenti nel proprio territorio, per le quali assegnare un punteggio da 1 a 8.
5. L'antigienicità dell'alloggio del comma 2, lett. a), punto 5), sono certificate dalla competente autorità secondo quanto previsto dall'articolo 7, primo comma, n. 4), lettera b), del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035 e sue modifiche ed integrazioni, purché tale certificazione non sia di data anteriore ad un anno dalla data di pubblicazione del bando.
6. 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.

Articolo 9
Istruttoria della domanda e formazione della graduatoria

1. I comuni che hanno indetto il bando, o l'Ater qualora delegata, procedono all'istruttoria delle domande e alla formazione della graduatoria provvisoria, entro centoventi giorni dalla scadenza del bando.
2. Il termine di cui al comma 1 può essere prorogato di 60 giorni per i comuni ad alta tensione abitativa, per le Ater qualora delegate da un numero superiore a 5 comuni, oppure qualora a seguito del bando, pervenga un numero di domande superiore a 300.
3. Ai fini della collocazione in graduatoria, a parità di punteggio, sono collocati prioritariamente i nuclei familiari con più bassa situazione economica; in caso di parità anche della situazione economica, prevale la domanda con data di invio anteriore.
4. In caso di eventuali anomalie riferite alla situazione economica del nucleo familiare del richiedente si fa riferimento a quanto stabilito dall'articolo 27, comma 4, della legge regionale e dall'articolo 7, comma 1, lett. c).
5. Entro 10 giorni dall'approvazione da parte del comune, la graduatoria provvisoria è pubblicata per trenta giorni consecutivi; la graduatoria deve essere completa dell'indicazione del punteggio conseguito, delle domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni, nonché dell'indicazione dei modi e dei termini per ricorrere alla commissione alloggi prevista dall'articolo 33 della legge regionale.

6. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria, gli interessati possono presentare ricorso alla commissione alloggi. Il ricorso è depositato presso l'Ater ove è istituita la commissione e del deposito è data comunicazione al comune interessato.
7. La commissione alloggi assume le decisioni sui ricorsi entro sessanta giorni dal ricevimento del ricorso e le trasmette al comune che provvede alla redazione e approvazione della graduatoria definitiva entro quindici giorni dal ricevimento delle decisioni.
8. La graduatoria definitiva è pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria.
9. In pendenza di particolari e complessi accertamenti relativamente ai requisiti di accesso dell'articolo 25 della legge regionale, i richiedenti sono comunque collocati provvisoriamente in graduatoria, fermo restando che, dopo le risultanze delle verifiche, la loro posizione in graduatoria provvisoria può essere modificata.

Articolo 10
Modalità di assegnazione degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto, sulla base della graduatoria, provvede l'ente proprietario o delegato, previa verifica dei requisiti ai sensi dell'articolo 25, comma 3, della legge regionale.
2. L'assegnazione è effettuata mediante la procedura informatica di cui all'articolo 24, comma 6, della legge regionale sulla base degli abbinamenti tra i richiedenti inseriti in graduatoria e gli alloggi disponibili, tenuto conto della composizione dei nuclei familiari e delle caratteristiche degli alloggi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Numero componenti	Superficie utile minima	Superficie utile massima	Numero camere max
1	28	45	1
2	45,01	65	2
3	65,01	75	2
4	75,01	80	3
5	80,01	95	3
6 o più	Oltre 95		4 o più

3. Nell'assegnazione effettuata secondo i parametri di cui al comma 2, dovranno essere altresì tenuti in considerazione, di norma, i seguenti criteri:

a) alloggio con una camera da letto: 1 persona oppure una coppia (coniugi o coppia conviventi);
b) alloggio con due camere da letto: due persone se composto da adulto con figlio/a oppure composto da due persone adulte non coppia convivente, oppure tre persone se inferiore a mq 65 utili oppure quattro persone se superiore a mq 65 utili;
c) alloggio con tre camere da letto: quattro persone se superiore a mq 65 utili ed inferiore a mq 80, oppure cinque o più persone.

4. Qualora fossero disponibili per l'assegnazione più alloggi idonei al nucleo familiare avente diritto, dovrà essere tenuta altresì conto la condizione economica del medesimo in relazione al canone ed alle spese accessorie.
5. Possono essere effettuate assegnazioni in deroga ai parametri del presente articolo nei casi di presenza di handicappati gravi o di particolari condizioni degli assegnatari oppure nelle ipotesi di eventuali richieste di cambio dell'alloggio al momento dell'assegnazione, purché la deroga consenta, a giudizio dell'ente proprietario o delegato, soluzioni valide ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico.

Articolo 11
Modalità di assegnazione degli alloggi riservati

1. Le percentuali di riserva previste dal bando sono determinate ai sensi dell'articolo 2. Il numero degli alloggi riservati si ottiene applicando l'arrotondamento all'unità superiore, a partire dal decimale 0,5; non è prevista una gerarchia di rilevanza tra le riserve.
2. Gli alloggi disponibili sono assegnati nel rispetto della graduatoria generale sulla base del punteggio ottenuto, dando la precedenza ai nuclei familiari che presentano le condizioni oggetto di riserve previste dal bando, secondo le caratteristiche strutturali dell'alloggio (numero di vani e superficie utile), fino all'esaurimento del numero di alloggi riservati.
3. Dopo aver assegnato gli alloggi riservati, l'ente proprietario o delegato procede alle assegnazioni nel rispetto della graduatoria generale sulla base dei criteri ordinari.

Articolo 12
Scelta e consegna degli alloggi

1. L'ente proprietario o delegato, una volta effettuata la verifica dei requisiti di cui all'articolo 25 della legge regionale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, invita i richiedenti utilmente collocati nella graduatoria definitiva e fissa il giorno per la scelta e l'accettazione dell'alloggio. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
2. I richiedenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio proposto per gravi e documentati motivi, considerata altresì l'onerosità delle spese accessorie in rapporto alla condizione economica del nucleo familiare, senza perdere la posizione ottenuta in graduatoria; in assenza di gravi e documentati motivi i richiedenti sono esclusi dalla graduatoria con perdita del punteggio per anzianità di collocazione in caso di partecipazione a bandi futuri per l'assegnazione di alloggi.
3. Effettuata l'accettazione dell'alloggio, l'ente proprietario o delegato, entro trenta giorni procede alla stipulazione del contratto e alla consegna dell'alloggio.
4. L'alloggio deve essere occupato entro trenta giorni dalla consegna, ovvero entro quarantacinque giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dall'ente proprietario o delegato a seguito di motivata istanza a pena di decadenza ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera b), della legge regionale.

Articolo 13
Utilizzo provvisorio di alloggi riservati per situazioni di emergenza abitativa

1. Nell'ambito degli alloggi riservati per le sistemazioni provvisorie di cui all'articolo 44 della legge regionale, previa verifica si applicano i seguenti criteri:

a) per i soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25 della legge regionale, la durata non può comunque eccedere un anno, eventualmente prorogabile, purché permangano i citati requisiti dell'articolo 25 e sempre che sia stata presentata domanda ai sensi dell'articolo 4;
b) per i soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25 della legge regionale, la durata non può eccedere l'anno, prorogabile esclusivamente per un anno.

2. La sistemazione provvisoria di cui al comma 1 è mantenuta purché non si verifichino le cause di annullamento o di decadenza dall'assegnazione dall'alloggio di cui agli articoli 31 e 32 della legge regionale, previa verifica annuale della sussistenza del bisogno, certificata dai competenti uffici del comune.
3. Il comune e gli enti proprietari provvedono alle verifiche e al rilascio della documentazione di cui ai commi precedenti almeno trenta giorni prima della scadenza annuale del contratto al fine di consentirne la proroga.

Articolo 14
Disciplina dell'ampliamento del nucleo familiare titolare dell'assegnazione

1. L'ampliamento del nucleo familiare titolare dell'assegnazione**,** al di fuori degli accrescimenti naturali, deve essere autorizzato dall'ente proprietario o dall'ente delegato, previa presentazione di apposita domanda da parte dell'assegnatario.
2. Entro novanta giorni dalla presentazione della domanda, l'ente proprietario o l'ente delegato accerta per il nuovo componente il possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, comma 2, lett. b), c), d) e f) della legge regionale.
3. L'ampliamento del nucleo familiare è possibile per i soggetti di cui all'articolo 26 della legge regionale nonché per le seguenti ipotesi:

a) affido di minore;
b) rientro per riconciliazione nel nucleo familiare del coniuge o dei soggetti di cui all'articolo 1, commi 2 e 36 della legge 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.

4. L'ampliamento del nucleo familiare costituisce, per il nuovo componente autorizzato, diritto ad un eventuale subentro con relativa applicazione della normativa per la gestione degli alloggi secondo quanto previsto dall'articolo 16 e comporta l'adeguamento del canone sulla base dell'ISEE-ERP del nuovo nucleo familiare di cui all'articolo 7. A tal fine entro 60 giorni dall'autorizzazione di cui al comma 1, l'assegnatario provvede a rendere disponibile la dichiarazione ISEE del nucleo familiare ampliato. In caso di mancata disponibilità del nuovo ISEE si applica l'indennità di cui all'articolo 17, comma 12.
5. In caso di diniego all'ampliamento, l'ente proprietario o l'ente gestore intima all'assegnatario il ripristino entro 30 giorni della situazione di regolare conduzione dell'alloggio.

Articolo 15
Disciplina del subentro nella domanda

1. In caso di decesso del richiedente dopo la presentazione della domanda di assegnazione, subentrano nella domanda i componenti del nucleo famigliare indicati nella medesima domanda secondo il seguente ordine:

a) coniuge; parte di unione civile ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 76/2016; conviventi di fatto ai sensi dell'art. 1 comma 36 della legge 76/2016 anagraficamente conviventi da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso;
b) figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi ed affiliati;
c) ascendenti, discendenti e collaterali fino al terzo grado anagraficamente conviventi da almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando di concorso.

Articolo 16
Disciplina del subentro nell'assegnazione o nell'alloggio

1. In caso di decesso dell'assegnatario o in caso di abbandono dell'alloggio, il diritto al subentro può essere esercitato dai seguenti soggetti, purché sia verificata la presenza dei requisiti di accesso di cui all'articolo 25 della legge regionale ed in assenza delle cause che determinano l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di cui agli articoli 31 e 32 della legge regionale, secondo l'ordine indicato dall'articolo 26 della legge regionale medesima:

a) dai componenti del nucleo familiare di cui all'articolo 26 della legge regionale che, fin dall'assegnazione, abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario fino al momento del suo decesso o abbandono dell'alloggio, come dimostrato da documento anagrafico;
b) da coloro che, successivamente all'assegnazione, sono entrati a far parte del nucleo familiare per accrescimento naturale e per ampliamento del nucleo stesso, autorizzati secondo l'articolo 14, nel rispetto dei criteri e dell'ordine di seguito indicati:

1) nel caso di rientro per riconciliazione nel nucleo familiare del coniuge dell'assegnatario, già componente del nucleo medesimo, che abbia abbandonato l'alloggio e la riconciliazione risulti da idoneo atto conforme alla vigente normativa;
2) nel caso di rientro nel nucleo familiare del figlio che abbia abbandonato l'alloggio solo nell'ipotesi in cui, al momento del subentro, il figlio possa documentare con apposito certificato anagrafico la sua permanenza nel nucleo da almeno due anni; il rientro nell'alloggio per i primi due anni non dà diritto al subentro;
3) nel caso dei soggetti di cui all'articolo 26, comma 2, della legge regionale, purché gli stessi possano dimostrare una convivenza nell'alloggio di almeno due anni prima della data del decesso o dell'abbandono.

2. In caso di separazione, di divorzio, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili per altre cause, di cessazione della convivenza more uxorio, l'ente proprietario o l'ente delegato provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice.
3. In caso di cessazione della convivenza di fatto è data priorità al convivente affidatario dei figli minori, di fatto o per effetto di provvedimento del tribunale dei minori.
4. Ai fini del requisito di cui all'articolo 25, comma 2, lett. e), della legge regionale la verifica è effettuata alla data di riassegnazione dell'alloggio o stipulazione/voltura del contratto di locazione.
5. L'eventuale provvedimento di diniego al subentro deve riportare l'indicazione del termine per il rilascio dell'alloggio, che non può essere comunque superiore a sei mesi.

Articolo 17
Disciplina dell'ospitalità temporanea autorizzata e della coabitazione

1. Qualora l'assegnatario intenda ospitare per un periodo superiore ai trenta giorni, anche non consecutivi nell'arco dell'anno solare, presenta istanza all'ente proprietario o delegato prima che l'ospitalità abbia inizio.
2. L'ente proprietario o delegato entro 30 giorni autorizza l'ospitalità previa verifica dell'assenza di morosità o dell'assenza di condizioni di sovra utilizzo dell'alloggio come definite dall'articolo 10.
3. L'ospitalità è ammessa esclusivamente per un periodo non superiore a due anni, eventualmente prorogabili se l'ospitalità è finalizzata a scopi di assistenza, anche prestata sulla base di un rapporto, fino al secondo grado, di parentela o affinità, o giustificata da altro valido motivo.
4. L'ente proprietario o l'ente delegato provvede ad integrare il canone di locazione con un'indennità di occupazione annua pari al 5% del reddito complessivo annuo lordo della persona ospitata, derivante dalla dichiarazione dei redditi dell'anno precedente, con un minimo di 40 euro mensili.
5. L'ente proprietario o delegato può procedere alla revoca del provvedimento di ospitalità temporanea per gravi e giustificati motivi.
6. La persona ospitata non acquista la qualifica di assegnatario né alcun diritto al subentro.

7. È ammessa la coabitazione di persone terze rispetto al nucleo familiare assegnatario che prestino attività lavorativa di assistenza a componenti del medesimo nucleo familiare purché legate allo stesso da rapporti di lavoro o di impiego.
8. La coabitazione è autorizzata dall'ente proprietario o delegato, entro 30 giorni dalla trasmissione della richiesta da parte dell'assegnatario completa di adeguata documentazione relativa al rapporto di lavoro o di impiego, previa verifica di assenza di morosità o di assenza delle condizioni di sovra utilizzo dell'alloggio come definite dall'articolo 10.
9. La coabitazione non comporta inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare dell'assegnatario e, pertanto, non produce effetti al fine del subentro o dell'applicazione dell'indennità di occupazione.
10. Il venir meno della necessità di assistenza o del rapporto di lavoro o impiego deve essere comunicato all'ente proprietario o delegato e comporta la cessazione della coabitazione nonché l'allontanamento dall'alloggio del soggetto terzo.
11. Se l'ente proprietario o l'ente delegato accerta la presenza di un soggetto non autorizzato, diffida l'assegnatario ad allontanare il soggetto entro quindici giorni, decorsi i quali si applicano le sanzioni di cui all'articolo 40 della legge regionale.
12. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, in tutti gli altri casi di ospitalità non autorizzata è dovuta una indennità di occupazione pari al valore massimo derivato dalla banca dati OMI aumentato del 20%.

Articolo 18
Procedimento di esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione

1. Nelle fattispecie di cui all'articolo 31 della legge regionale l'ente proprietario o delegato a seguito di verifica delle cause di esclusione, avvia il procedimento in contraddittorio con l'interessato assegnandogli un termine non superiore a quindici giorni per la presentazione di controdeduzione scritte e documenti.
2. Decorso detto termine, l'ente richiede il parere della commissione di cui all'articolo 33, comma 5, lett. b) della legge regionale, alla quale invia tutta la documentazione relativa all'accertamento e le controdeduzioni dell'interessato, che si esprime entro trenta giorni dal ricevimento della citata documentazione e controdeduzioni.
3. La commissione ha facoltà di richiedere ulteriore documentazione integrativa atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando all'ente un termine non inferiore a dieci giorni per provvedere.
4. La commissione si esprime entro trenta giorni dal ricevimento della citata documentazione e controdeduzioni.
5. L'ente provvede all'esclusione dalla graduatoria o all'annullamento dell'assegnazione entro trenta giorni dal ricevimento del parere obbligatorio, comunicandolo all'interessato con raccomandata.

Articolo 19
Procedimento di dichiarazione della decadenza dall'assegnazione

1. Nei casi previsi dall'articolo 32, comma 1, della legge regionale, l'ente proprietario o delegato avvia il procedimento di decadenza dall'assegnazione in contraddittorio con l'interessato comunicandogli le risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti e assegnandogli un termine non superiore ai trenta giorni per la presentazione di controdeduzioni scritte e documentali.
2. Decorso detto termine, l'ente richiede il parere della commissione di cui all'articolo 33, comma 5, lett. b) della legge regionale, alla quale invia tutta la documentazione relativa all'accertamento e le controdeduzioni dell'interessato, che si esprime entro trenta giorni dal ricevimento della citata documentazione e controdeduzioni.
3. La commissione ha facoltà di richiedere ulteriore documentazione integrativa atta a comprovare le circostanze emerse, assegnando all'ente delegato un termine non inferiore a dieci giorni per provvedere
4. La commissione si esprime entro trenta giorni dal ricevimento della citata documentazione e controdeduzioni.
5. L'ente provvede alla dichiarazione di decadenza dall'assegnazione entro trenta giorni dal ricevimento del parere obbligatorio di cui all'articolo 33 della legge regionale, comunicandola all'interessato.

Articolo 20
Rilascio dell'alloggio

1. Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione e il provvedimento di decadenza dall'assegnazione:

   a) comportano la risoluzione di diritto del contratto di locazione;
   b) determinano l'obbligo per l'assegnatario del rilascio dell'alloggio in un termine non eccedente i sei mesi, salvo che la legge disponga altro termine;
   c) costituiscono titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non sono soggetti a graduazioni o proroghe.

2. Gli assegnatari devono liberare l'alloggio da persone e da cose nel termine loro assegnato dal provvedimento di cui al comma 1. Restano a loro carico, oltre le somme dovute a qualunque titolo e non corrisposte, anche i canoni e le quote accessorie che maturino fino all'effettiva riconsegna dell'alloggio, fermo restando in ogni caso la rivalsa dell'ente proprietario o delegato per danni e spese comunque sostenute.
3. In caso di recupero forzoso dell'alloggio l'ente procede in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria.

Articolo 21
Mobilità

1. Al fine di consentire agli assegnatari di accedere alla mobilità di cui all'articolo 43 della legge regionale, gli enti proprietari emanano appositi bandi, anche di concerto tra loro.
2. Le domande degli assegnatari interessati alla mobilità volontaria indirizzate agli enti proprietari, sono corredate dalle motivazioni, dai dati anagrafici, nonché da quelli relativi alla situazione economica del nucleo familiare.
3. Gli enti proprietari comunicano agli interessati utilmente collocati in graduatoria l'alloggio che si propone per il cambio. Entro quindici dal ricevimento della comunicazione gli assegnatari possono presentare opposizioni all'ente proprietario o delegato che, entro quindici giorni dal ricevimento, le esamina e decide in ordine alle stesse in via definitiva.
4. La mancata accettazione del cambio dell'alloggio disposto in via definitiva comporta per l'assegnatario interessato alla mobilità volontaria la perdita del diritto al cambio, fatto salvo il diritto di partecipare a successivi programmi di mobilità.
5. Gli enti proprietari, anche di concerto tra loro, possono predisporre un piano di mobilità obbligatoria per le finalità di cui all'articolo 43, commi 2 e 5 della legge regionale.
6. La mancata accettazione dell'assegnatario soggetto a mobilità obbligatoria comporta la decadenza e la risoluzione del contratto.
7. Nel caso di mobilità obbligatoria l'ente proprietario o delegato può concorrere alle spese di trasloco.
8. Su richiesta degli interessati sono comunque consentiti cambi consensuali tra assegnatari con l'autorizzazione dell'ente proprietario o delegato, previa verifica dell'assenza delle cause che determinano l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione di cui agli artt. 31 e 32 della legge regionale.
9. L'ente proprietario o delegato, motivando adeguatamente, può autorizzare cambi di alloggio in deroga alla disciplina contenuta nel presente articolo qualora, dovendo far fronte a casi di particolare gravità e urgenza, i tempi necessari per l'espletamento della regolare procedura possono arrecare pregiudizio all'assegnatario o all'ente proprietario o delegato.

Articolo 22
Occupazione senza titolo degli alloggi

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 41 della legge regionale l'ente proprietario o delegato diffida chi risulta essere occupante senza titolo di un alloggio al rilascio dell'alloggio stesso ed assegna il termine di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.
2. Decorso tale termine l'ente proprietario o l'ente delegato adotta il provvedimento di occupante senza titolo e intima il rilascio dell'alloggio entro un termine, applicando l'indennità di occupazione di cui all'articolo 17, comma 12, nonché la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 41 della legge regionale.
3. L'intimazione al rilascio costituisce titolo esecutivo e non è soggetta a graduazioni o proroghe.
4. L'ente proprietario o l'ente delegato provvede al recupero forzoso dell'alloggio in via amministrativa ovvero con ricorso all'autorità giudiziaria.
5. Ai fini dell'applicazione dell'indennità di occupazione di cui al comma 2 rientra tra gli occupanti senza titolo anche l'assegnatario decaduto dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale o al quale non è stato rinnovato il contratto per la mancanza dei requisiti di cui all'articolo 34 comma 1, lett. a) e b), della legge regionale medesima.

Capo IV
Aggregazione dei servizi aziendali

Articolo 23
Aggregazione e convenzioni

1. Al fine di razionalizzare alcune specifiche attività e garantire una maggior efficienza e il contenimento della spesa, le Ater, privilegiando le competenze e le professionalità rinvenibili al proprio interno, procedono all'aggregazione dei servizi aziendali mediante la sottoscrizione di apposite convenzioni.
2. Possono costituire oggetto di convenzione per la gestione in forma associata i seguenti servizi:

a) progettazione,
b) gestione delle gare di appalto per l'acquisizione di servizi, forniture, lavori e opere,
c) gestione dei contenziosi ed altre attività di natura legale,
d) controllo patrimoniale e reddituale dell'utenza,
e) obblighi ed adempimenti amministrativi in ordine alle tematiche dell'anticorruzione e della trasparenza,
f) formazione,
g) gestione del sistema qualità,
h) servizi per l'elaborazione del trattamento economico spettante alle risorse umane aziendali.

3. L'aggregazione dei servizi può avvenire con l'accentramento di uno o più servizi:

a) in un'unica Ater,
b) in più Ater.

4. Nella convenzione, tra Ater fornitrice ed Ater fruitrice del servizio, devono essere esplicitati:

a) lo scopo dell'accordo;
b) l'analitica delega di attività;
c) i costi del servizio;
d) modalità e tempi di attuazione di ogni singolo processo strumentale all'erogazione del servizio, puntualmente individuati.

5. L'accordo tra le Ater aderenti alla convenzione deve essere rivolto a realizzare un interesse pubblico effettivamente comune ai partecipanti, che hanno l'obbligo di perseguirlo come compito principale, da valutarsi alla luce delle finalità istituzionali delle Ater coinvolte e deve individuare la divisione dei compiti e l'attribuzione di reciproche responsabilità tra Ater fornitrice ed Ater fruitrice del servizio.

Articolo 24
Costi del servizio

1. Le Ater aderenti alla convenzione devono disciplinare le modalità di registrazione e di rendicontazione periodica dei costi diretti e indiretti del servizio da ciascuna erogato. La contabilizzazione di tutti i movimenti finanziari inerenti il servizio oggetto di convenzione, è strumentale alla quantificazione delle somme da corrispondere all'Ater fornitrice, che devono configurarsi come mero ristoro delle spese sostenute.
2. I corrispettivi di ristoro dei servizi intercorsi fra le Ater possono trovare, in coerenza con la vigente normativa fiscale, meccanismi di compensazione o di regolamentazione contabile dei flussi attivi e passivi.

Capo V
Procedure di alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica

Articolo 25
Alienazione alloggi

1. L'alienazione degli alloggi di cui all'articolo 21, comma 1, della legge regionale, è effettuata con le procedure di cu all'articolo 48, comma 6 della citata legge regionale ed è subordinata all'autorizzazione della Giunta regionale, previo parere della Commissione consiliare permanente da rendersi entro trenta giorni, decorsi i quali se ne prescinde, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lett. j) e comma 2 della legge regionale.
2. Al fine dell'autorizzazione di cui al comma 1, gli enti proprietari presentano una proposta di Piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di durata quinquennale.
3. Nell'individuazione del patrimonio alienabile da inserire nel piano di vendita, gli enti proprietari tengono conto dei seguenti criteri:

a) alloggi in immobili già parzialmente alienati;
b) alloggi vetusti per i quali siano necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero o comunque, con priorità per gli alloggi la cui costruzione sia stata ultimata da 25 anni;
c) alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento al tessuto socio-economico del territorio;
d) alloggi in immobili situati in località ove la gestione dell'ente risulta particolarmente complessa e/o onerosa.

4. Nel piano di vendita non possono essere inclusi alloggi che sono stati oggetto di finanziamenti regionali, statali o comunitari nell'ultimo quinquennio; gli alloggi situati in zone di particolare pregio urbanistico possono essere venduti in presenza di particolari situazioni adeguatamente motivate.
5. In caso di esaurimento del Piano di vendita prima della scadenza quinquennale, l'ente proprietario o delegato può procedere all'approvazione di un nuovo Piano da sottoporre alla prescritta autorizzazione regionale. Il piano di vendita può essere altresì modificato, in aumento o diminuzione, in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione, senza modificarne la scadenza.
6. Le modifiche, in aumento o in diminuzione, potranno riguardare, di norma:

a) alloggi per i quali siano state esperite tutte le procedure di vendita e le stesse si siano concluse con esito negativo.
b) alloggi per i quali vengono programmati interventi di recupero e/o manutenzione straordinaria da realizzare anche con l'utilizzo di finanziamenti statali, regionali o fondi comunitari;

c) alloggi ubicati in comparti soggetti a programmi di riqualificazione o rigenerazione urbana.

7. Gli alloggi inseriti nel piano di vendita sono oggetto di proposta di acquisto formulata dagli enti proprietari agli assegnatari/acquirenti, completa di tutti gli elementi del contratto di compravendita tra cui l'indicazione della percentuale di riduzione e del relativo prezzo definitivo, le opzioni in merito alle modalità di pagamento del corrispettivo, nonché il termine per l'accettazione della medesima.
8. Agli assegnatari che non intendono procedere all'acquisto è comunque mantenuta la permanenza nell'alloggio ERP.
9. Entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione dei piani di vendita, i comuni e le Ater trasmettono alla struttura regionale competente, il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite.

---

[1] Banca dati "OMI" dall'Agenzia delle Entrate che riporta, per Regione, Provincia, Comune, Fascia, Zona e microzona all'interno del Comune e tipologia di immobile, i valori minimi e massimi di locazione al metro quadro ricavati dai contratti registrati. Qualora, per il periodo considerato, non vi siano rilevazioni per la specifica Zona in cui è ubicato l'immobile, i valori assunti sono quelli del periodo precedente e, in loro assenza, i valori medi per aggregati di livello superiore nell'ordine: Fascia, Comune, Provincia. Qualora all'alloggio non sia stata attribuita la specifica zona OMI di appartenenza, al fine della determinazione del valore di controllo OMI, si assume che l'alloggio appartenga alla fascia B. Nel caso non esistano valori per tale fascia si procede utilizzando i valori assunti nel periodo precedente e, in loro assenza, i valori medi per aggregati di livello superiore nell'ordine: Comune, Provincia.

Il presente regolamento regionale sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare come regolamento della Regione veneta.

Venezia, 10 agosto 2018

Luca Zaia

.

(Approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 1119 del 31 luglio 2018, pubblicata in parte seconda - sezione seconda del presente Bollettino, *ndr*)