

REPUBBLICA ITALIANA

**BOLLETTINO UFFICIALE**  
DELLA



**Regione Umbria**

---

SERIE GENERALE

PERUGIA - 12 febbraio 2014

---

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - P E R U G I A

---

PARTE PRIMA

Sezione I

**REGOLAMENTI REGIONALI**

REGOLAMENTO REGIONALE 4 febbraio 2014, n. 1

**Disciplina attuativa degli articoli 29, 31 e 27 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).**

## PARTE PRIMA

Sezione I**REGOLAMENTI REGIONALI**

REGOLAMENTO REGIONALE 4 febbraio 2014, n. 1

**Disciplina attuativa degli articoli 29, 31 e 27 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).**

La Giunta regionale ha approvato.

La Commissione consiliare competente ha espresso il parere previsto dall'articolo 39, comma 1 dello Statuto regionale.

## LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

EMANA

il seguente regolamento:

Art. 1  
(Oggetto)

1. Il presente regolamento, ai sensi degli articoli 29, 31 e 27 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale), disciplina:

a) i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dai nuclei familiari aspiranti all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica (ERS pubblica);

b) le condizioni soggettive ed oggettive di disagio ed i relativi punteggi per la formazione delle graduatorie dei nuclei familiari di cui alla lettera a);

c) le modalità attuative delle esclusioni degli alloggi di ERS pubblica dall'applicazione della disciplina del Titolo IV della l.r. 23/2003.

TITOLO I  
DISCIPLINA ATTUATIVA DEI REQUISITI SOGGETTIVI  
DEGLI ASPIRANTI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI DI ERS PUBBLICA

Art. 2  
(Nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica)

1. Il nucleo familiare avente diritto all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica è definito dall'articolo 24 bis, comma 1 della l.r. 23/2003.

2. Ai sensi del presente regolamento si considerano legalmente separati coloro che sono in possesso di sentenza o di provvedimento di omologa della separazione emessi in data anteriore a quella della pubblicazione del bando. Non si considera incluso nel nucleo familiare il coniuge residente all'estero anche se non legalmente separato.

3. Il richiedente può dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare ai sensi dell'articolo 29, commi 6 e 7 della l.r. 23/2003, entro trenta giorni dalla data di assegnazione dell'alloggio di ERS pubblica.

Art. 3  
(Requisiti soggettivi)

1. I nuclei familiari aspiranti all'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica devono possedere i requisiti soggettivi di cui agli articoli 20, comma 1, lettera a) e 29, comma 1, lettere a), b), c) e d) della l.r. 23/2003.

2. I requisiti di cui agli articoli 20, comma 1, lettera a) e 29, comma 1, lettera a) della l.r. 23/2003 devono essere posseduti solo dal soggetto richiedente l'assegnazione dell'alloggio; i requisiti di cui all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c) della l.r. 23/2003 devono essere posseduti da ciascun componente il nucleo familiare, compreso il richiedente; il requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera d) della l.r. 23/2003 si riferisce al dato complessivo del nucleo familiare.

3. La capacità economica del nucleo familiare di cui all'articolo 29, comma 1, lettera d) della l.r. 23/2003, valutata sulla base dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) di cui alla vigente normativa, non deve essere superiore a euro 12.000,00.

4. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento dell'assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto, come stabilito dall'articolo 29, comma 2 della l.r. 23/2003.

5. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera a) della l.r. 23/2003 è considerata principale l'attività lavorativa che si svolge nel luogo ove essa si realizza in misura pari o superiore alle tre ore giornaliere.

6. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) della l.r. 23/2003, un alloggio si considera adeguato qualora sussistano una o entrambe le seguenti condizioni:

a) consistenza dell'immobile: calcolata dividendo per sedici la superficie abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali. Le eventuali cifre dopo la virgola sono arrotondate per difetto sino a 0,5 e per eccesso al di sopra di 0,5. Il numero ottenuto è rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e l'alloggio si considera adeguato, qualora tale rapporto è uguale o superiore ai seguenti parametri:

- 1) 1,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di una persona;
- 2) 2 vani convenzionali per un nucleo familiare di due persone;
- 3) 2,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di tre persone;
- 4) 3 vani convenzionali per un nucleo familiare di quattro persone;
- 5) 3,5 vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone ed oltre;

b) reddito da fabbricati annuo complessivo dichiarato ai fini fiscali dal nucleo familiare superiore a euro 200,00.

7. Ai fini della valutazione del requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) della l.r. 23/2003 si considera, in ogni caso, adeguato un alloggio accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9.

8. Non possiede il requisito di cui all'articolo 29, comma 1, lettera c) della l.r. 23/2003 il nucleo familiare proprietario di più alloggi, o quote parti di essi, anche se tutti inadeguati, sia sotto il profilo della consistenza degli immobili che del reddito da fabbricati.

## TITOLO II CONDIZIONI SOGGETTIVE ED OGGETTIVE DI DISAGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

### Art. 4

(Condizioni soggettive ed oggettive)

1. Le condizioni soggettive ed oggettive di disagio di cui all'articolo 31, comma 1 della l.r. 23/2003 devono sussistere alla data di pubblicazione del bando di concorso e devono permanere alla data di assegnazione dell'alloggio, salvo quanto disposto all'articolo 5, comma 8 del presente regolamento.

2. In caso di costituzione di un nuovo nucleo familiare le condizioni di cui al comma 1 devono sussistere esclusivamente per i componenti del nuovo nucleo stesso.

### Art. 5

(Determinazione dei punteggi)

1. I punteggi relativi alle condizioni soggettive di cui all'articolo 31, comma 1 della l.r. 23/2003, sono i seguenti:

- a) punti da 1 a 4 relativi all'ISEE del nucleo familiare, calcolata ai sensi della vigente normativa, non superiore:
- |   |          |
|---|----------|
| 1) all'ottanta per cento del limite per l'accesso | punti 1; |
| 2) al sessanta per cento del limite per l'accesso | punti 2; |
| 3) al quaranta per cento del limite per l'accesso | punti 3; |
| 4) al venti per cento del limite per l'accesso    | punti 4; |
- b) punti da 1 a 4 relativi a condizioni di debolezza del nucleo familiare:
- |   |          |
|---|----------|
| 1) nucleo familiare composto da cinque o più persone                | punti 1; |
| 2) presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni: |          |
| a. uno o due minori   | punti 1; |
| b. tre o più minori   | punti 2; |

- 3) presenza nel nucleo familiare di anziani di età uguale o superiore ai 65 anni:
- a. da 65 anni a 74 anni punti 1;
  - b. oltre 74 anni punti 2;
- 4) presenza nel nucleo familiare di portatori di handicap, certificata ai sensi della normativa vigente:
- a. con invalidità compresa tra il settantacinque per cento e il cento per cento punti 2;
  - b. con invalidità del cento per cento ed indennità di accompagnamento punti 4;
- c) punti da 1 a 5 relativi alla composizione del nucleo familiare:
- 1) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani di età uguale o superiore ai 65 anni:
    - a. anziani ricompresi tra i 65 anni e i 74 anni punti 1;
    - b. anziani di età superiore ai 65 anni di cui almeno uno di età superiore a 74 anni punti 3;
    - c. anziani di età superiore ai 74 anni punti 4;
  - 2) nucleo familiare composto esclusivamente da giovani con non più di trentacinque anni punti 1;
  - 3) nucleo familiare composto esclusivamente da un solo genitore, vedovo, separato, divorziato o single e da:
    - a. un minore a carico punti 2;
    - b. due minori a carico punti 3;
    - c. tre o più minori a carico punti 4;
- d) punti da 1 a 3 per nucleo familiare di recente o prossima costituzione:
- 1) coppia coniugata o convivente anagraficamente da non più di due anni alla data di pubblicazione del bando con:
    - a. un minore a carico punti 2;
    - b. due o più minori a carico punti 3;
  - 2) coppia che si deve costituire anagraficamente entro trenta giorni dalla data di assegnazione dell'alloggio di ERS pubblica punti 1;
- e) punti da 1 a 3 per nucleo familiare già collocato in precedenti graduatorie definitive per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica predisposte dal comune titolare del bando:
- 1) nucleo presente nell'ultima graduatoria punti 1;
  - 2) nucleo presente nelle ultime due graduatorie punti 2;
  - 3) nucleo presente nelle ultime tre graduatorie punti 3.
2. Ai fini del calcolo dei punteggi relativi alle condizioni soggettive di cui al comma 1, non sono cumulabili tra loro i punteggi di cui al:
- a) comma 1, lettera b), punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1, lettera c), punto 2);
  - b) comma 1, lettera b), punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1, lettera c), punto 3);
  - c) comma 1, lettera b), punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1, lettera d), punto 1);
  - d) comma 1, lettera c), punto 2) con quello di cui allo stesso comma 1, lettera c), punto 3);
  - e) comma 1, lettera c), punto 2), con quello di cui allo stesso comma 1, lettera d), punto 1);
  - f) comma 1, lettera b), punto 3) con quello di cui allo stesso comma 1, lettera c), punto 1).
3. I punteggi relativi alle condizioni oggettive sono i seguenti:
- a) punti da 1 a 3 per nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione è considerato scadente o comunque privo dei servizi essenziali:
    - 1) nucleo familiare che abita in locali non destinati ad abitazione quali prefabbricati, roulotte, seminterrati punti 3;
    - 2) nucleo familiare che abita in ambienti procurati a titolo provvisorio da organi, enti e/o associazioni di volontariato e/o ONLUS, preposte all'assistenza pubblica punti 3;
    - 3) nucleo familiare che abita in un alloggio il cui stato di conservazione è considerato mediocre punti 2;
    - 4) nucleo familiare che abita in un alloggio il cui stato di conservazione è considerato scadente punti 3;
  - b) punti da 1 a 3 relativi ad un nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento:
    - 1) due persone in un vano convenzionale, tre persone in due vani convenzionali, quattro persone in tre vani convenzionali, cinque o più persone in quattro vani convenzionali punti 1;
    - 2) tre persone in un vano convenzionale, quattro persone in due vani convenzionali, cinque persone in tre vani convenzionali, sei o più persone in quattro vani convenzionali punti 2;

- 3) cinque persone in due vani convenzionali, sei o più persone in tre vani convenzionali punti 3;  
c) punti da 1 a 5 relativi ad un nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di:  
1) ordinanza di sgombero o comunque di provvedimento per motivi di pubblica utilità o per esigenze di risanamento edilizio, emessi dalla autorità competente da non oltre due anni alla data di pubblicazione del bando punti 4;  
2) provvedimento esecutivo di sfratto, intimato nell'anno precedente alla data del bando e non per inadempimento contrattuale, di verbale di conciliazione, ovvero di provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria al quale la legge attribuisca efficacia di titolo esecutivo ai sensi dell'articolo 474 del codice di procedura civile da eseguirsi:  
a. entro i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando punti 5;  
b. dopo i sei mesi successivi alla data di pubblicazione del bando punti 3;  
3) in caso di alloggio di servizio, per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro che devono avvenire:  
a. entro sei mesi dalla data di pubblicazione del bando punti 2;  
b. entro un anno dalla data di pubblicazione del bando punti 1.

4. Ai fini del calcolo delle condizioni oggettive di cui al comma 3, lettera a), punti 3) e 4) lo stato dell'immobile si considera:

a) mediocre, qualora sono inadeguate le condizioni di almeno due degli elementi propri dell'immobile stesso di cui al comma 5, lettera a);

b) scadente, qualora sono inadeguate le condizioni di almeno quattro degli elementi di cui al comma 5, lettere a) e b), dei quali almeno tre propri dell'immobile stesso di cui al medesimo comma 5, lettera a).

5. Gli elementi di cui al comma 4 finalizzati alla valutazione dello stato dell'immobile sono i seguenti:

a) elementi propri dell'immobile:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

b) elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

6. Ai fini del calcolo delle condizioni oggettive i punteggi di cui al comma 3, lettera a) non sono cumulabili tra loro e i punteggi di cui al medesimo comma 3, lettera c) non sono cumulabili tra loro.

7. Il numero dei vani convenzionali di cui al comma 3, lettera b) è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare abitativa, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Le eventuali cifre dopo la virgola vengono arrotondate per difetto sino a 0,5 e per eccesso al di sopra di 0,5.

8. Le condizioni di cui al comma 3, lettere a) e b) sono verificate ed attestate dal comune in fase di assegnazione e devono sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando di concorso. Nel caso in cui il nucleo familiare richiedente, dal momento della pubblicazione del bando a quello di assegnazione, ha modificato la propria situazione alloggiativa, gli eventuali punteggi richiesti per le medesime condizioni sono confermati solo qualora, a seguito del sopralluogo effettuato dal comune nel nuovo alloggio, venga accertata la sussistenza, da almeno un anno precedente la data del sopralluogo stesso, di condizioni di disagio identiche o più gravi rispetto a quelle dichiarate in domanda.

### TITOLO III MODALITÀ APPLICATIVE DELLE ESCLUSIONI

#### Art. 6

(Esclusione degli alloggi di ERS pubblica)

1. Le esclusioni di cui all'articolo 27, comma 3 della l.r. 23/2003 degli alloggi di ERS pubblica possono essere effettuate qualora sussista una o più delle seguenti condizioni:

a) pregio storico-artistico: immobili ubicati in fabbricati aventi caratteristiche di particolare pregio storico/artistico, riconosciuti tali ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), ovvero dai competenti uffici comunali;

b) modalità di acquisizione:

1) immobili pervenuti in proprietà agli enti di cui all'articolo 27, comma 2, lettera a) della l.r. 23/2003 a seguito di donazione o eredità testamentaria e vincolati ad uno specifico utilizzo, quale, la locazione a particolari categorie sociali, che impedisca l'assegnazione agli aventi titolo collocati in graduatoria;

2) immobili acquisiti con finalità di recupero, che non vengono poi realizzate con i contributi pubblici previsti, in quanto l'ente proprietario non intende più destinare gli alloggi all'ERS pubblica, ma individuare utilizzi diversi;

c) destinazione funzionale:

1) immobili compresi in fabbricati che sono parzialmente destinati ad altre finalità quali uffici, strutture sanitarie e che, quindi, per la loro collocazione possono essere di ostacolo e/o di pregiudizio al normale svolgimento di quest'ultime;

2) immobili che, a seguito di interventi di riqualificazione, presentano una composizione interna non più consona ad un razionale utilizzo nel rispetto degli standard alloggiativi stabiliti dall'articolo 32 bis della l.r. 23/2003;

3) immobili di servizio, destinati a particolari soggetti per consentire lo svolgimento della loro attività lavorativa, quale l'alloggio di un custode.

2. Nel provvedimento di esclusione devono essere indicati obbligatoriamente:

a) la destinazione degli alloggi alla locazione per uso residenziale;

b) le modalità per l'individuazione degli alloggi sostitutivi;

c) i criteri per la determinazione del canone di locazione, che non può, in ogni caso, essere inferiore a quello concordato di cui all'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

#### Art. 7

##### (Sostituzione degli alloggi esclusi)

1. Ai fini della sostituzione degli alloggi esclusi con un pari numero di alloggi acquistati, costruiti o recuperati, come stabilito dall'articolo 27, comma 5 della l.r. 23/2003, l'ente proprietario deve:

a) nel caso di acquisto: adottare il provvedimento di esclusione solo qualora è in possesso di un titolo giuridico che consente l'acquisizione in disponibilità degli alloggi medesimi entro il termine massimo di novanta giorni dall'adozione del provvedimento di esclusione stesso;

b) nel caso di nuova costruzione o recupero: adottare il provvedimento di esclusione solo qualora i lavori hanno raggiunto uno stato di avanzamento pari a due terzi.

2. Il parere preventivo dell'ATER regionale di cui all'articolo 27, comma 5 della l.r. 23/2003 ha la finalità di accertare che gli alloggi individuati per la sostituzione sono sostanzialmente corrispondenti alla normativa tecnica ed alle tipologie previste per l'ERS pubblica o, comunque, risultino idonei ad essere utilizzati per le finalità proprie della stessa.

3. Non è consentito sostituire gli alloggi esclusi con altri immobili nella disponibilità dell'ente proprietario già destinati alla locazione ad uso residenziale.

4. La Giunta regionale può autorizzare, in alternativa alla sostituzione di cui al presente articolo, lo svincolo degli alloggi esclusi qualora l'ente proprietario provveda a rimborsare alla Regione, con le modalità stabilite dal provvedimento autorizzativo, l'ammontare del finanziamento erogato per l'intervento eseguito, opportunamente rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Le somme rimborsate sono versate nel fondo regionale per le politiche abitative di cui all'articolo 4 della l.r. 23/2003.

5. Gli immobili svincolati ai sensi del comma 4 entrano a far parte del patrimonio disponibile dell'ente proprietario.

#### TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 8

##### (Norma transitoria)

1. Ai fini della determinazione dei canoni di locazione da parte dell'ATER regionale nei confronti di coloro che sono assegnatari di alloggi di ERS pubblica alla data di entrata in vigore del presente regolamento, il limite di ISEE di cui all'articolo 3, comma 3 è applicato a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 44, comma 1 della l.r. 23/2003.

Art. 9  
(Norma di abrogazione)

1. Il regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 1 (Norme di attuazione della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (artt. 27, 29 e 31), recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica), è abrogato.

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

Dato a Perugia, 4 febbraio 2014

MARINI

**Regolamento regionale:**

- adottato dalla Giunta regionale, su proposta dell'assessore Vinti, ai sensi dell'art. 39, comma 1 dello Statuto regionale nella seduta del 2 dicembre 2013, deliberazione n. 1331;
- trasmesso alla Presidenza dell'Assemblea legislativa in data 10 dicembre 2013, per il successivo iter;
- assegnato alla III Commissione consiliare permanente "Sanità e servizi sociali", per l'acquisizione del parere obbligatorio previsto dall'art. 39, comma 1 dello Statuto regionale, in data 12 dicembre 2013;
- esaminato dalla III Commissione consiliare permanente, nella seduta del 20 gennaio 2014, che ha espresso sullo stesso parere favorevole, con osservazioni;
- approvato in via definitiva dalla Giunta regionale nella seduta del 28 gennaio 2014, con deliberazione n. 56.

AVVERTENZA – Il testo del regolamento viene pubblicato con l’aggiunta delle note redatte dalla Direzione Risorsa Umbria. Federalismo, risorse finanziarie e strumentali - “Servizio Attività legislativa e Segreteria della Giunta regionale – Sezione Norme regionali, decreti, ordinanze, atti consiliari e rapporti con il Consiglio regionale”, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale 26 giugno 2012, n. 9, al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni regolamentari modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l’efficacia degli atti normativi qui trascritti.

## NOTE

### Nota al titolo del regolamento:

- La legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, recante “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale” (pubblicata nel S.O. n. 1 al B.U.R. 10 dicembre 2003, n. 52) è stata modificata e integrata dalle leggi regionali 3 novembre 2004, n. 21 (in B.U.R. 8 novembre 2004, n. 47), 10 luglio 2008, n. 12 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 16 luglio 2008, n. 33), 11 novembre 2009, n. 22 (in S.S. al B.U.R. 12 novembre 2009, n. 51), 5 ottobre 2012, n. 15 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 10 ottobre 2012, n. 44) e 21 giugno 2013, n. 12 (in S.O. n. 1 al B.U.R. 26 giugno 2013, n. 29).

Il testo degli artt. 27, 29 e 31 è il seguente:

#### «Art. 27

#### Alloggi di ERS pubblica.

1. Il presente Titolo disciplina l'assegnazione, l'alienazione, la gestione ed il canone di locazione degli alloggi di ERS pubblica di cui all'articolo 1-ter, comma 2, lettera a) e delle relative pertinenze.
2. Sono considerati alloggi di ERS pubblica quelli che presentano i seguenti requisiti:
  - a) di proprietà dell'ATER regionale, dei comuni o di altri enti pubblici;
  - b) recuperati, acquistati o realizzati dall'ATER regionale, dai comuni o da altri enti pubblici con contributi pubblici;
  - c) destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'articolo 43.
3. Gli alloggi di ERS pubblica che presentano particolare carattere di pregio storico-artistico o che per modalità di acquisizione o di destinazione funzionale, derivanti anche da interventi di riqualificazione, non sono utilizzabili per le finalità previste dal presente Titolo, possono essere esclusi, con provvedimento motivato dell'ente proprietario, dal patrimonio di cui all'articolo 1-ter e destinati alla locazione ad uso residenziale con un canone concordato non inferiore a quello stabilito con le modalità di cui all'articolo 2 della L. 431/1998.
4. L'ente proprietario può destinare il patrimonio escluso di cui al comma 3 anche alla vendita o alla locazione ad uso non residenziale ad un canone di mercato, previa autorizzazione della Giunta regionale.
5. L'ente proprietario in sostituzione degli alloggi di cui al comma 3, previo parere dell'ATER regionale, acquista, costruisce o recupera un pari numero di alloggi, di dimensioni complessive non inferiori del dieci per cento rispetto a quelle degli alloggi esclusi.
6. Gli alloggi non più funzionali alla locazione a causa della loro ubicazione o per mancanza di domanda o per particolare onerosità dei costi di gestione possono essere inseriti nei programmi di vendita di cui all'articolo 45.
7. La Giunta regionale disciplina, con norme regolamentari, le modalità applicative delle esclusioni di cui ai commi 3, 4 e 5.

## Art. 29

## Requisiti soggettivi per l'assegnazione.

1. Ai fini dell'assegnazione degli alloggi di cui all'articolo 27, i beneficiari, oltre al requisito di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a), devono possedere:

a) residenza o attività lavorativa nella Regione da almeno ventiquattro mesi consecutivi e nel comune territorialmente competente da almeno diciotto mesi consecutivi;

b) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi realizzati con contributo pubblico in proprietà immediata o futura e assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi da soggetti pubblici;

c) non titolarità del diritto di proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio, o quota parte di esso, ovunque ubicato sul territorio nazionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

d) capacità economica del nucleo familiare valutata sulla base dell'ISEE di cui alla vigente normativa, non superiore al limite stabilito dalla Giunta regionale ai sensi del comma 4.

2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti alla data di pubblicazione del bando di concorso, nonché al momento della assegnazione e devono permanere in costanza di rapporto.

3. I requisiti di cui al comma 1, lettere b) e c) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare del beneficiario.

4. La Giunta regionale, con norme regolamentari, stabilisce la disciplina dei requisiti di cui al comma 1, nonché i limiti di ISEE per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica.

5. La Giunta regionale sulla base dell'ultima variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati può, con proprio atto, aggiornare biennialmente entro il 31 dicembre i limiti di cui al comma 4.

6. Il richiedente può, al momento della domanda, dichiarare di costituire un nuovo nucleo familiare purché il nucleo anagrafico di appartenenza possieda un ISEE non superiore al limite per la permanenza negli alloggi di ERS pubblica stabilito dalla Giunta regionale.

7. Il nuovo nucleo familiare può essere costituito con alcuni componenti il nucleo anagrafico di appartenenza, o con altro soggetto nei casi di matrimonio o convivenza. I requisiti di cui al comma 1, lettere a) e d) e all'articolo 20, comma 1, lettera a) devono essere posseduti dal richiedente, i requisiti di cui al comma 1, lettere b) e c) devono essere posseduti da tutti i componenti il nuovo nucleo familiare.

## Art. 31

## Criteri per la formazione della graduatoria.

1. La Giunta regionale, con norme regolamentari, stabilisce le condizioni soggettive ed oggettive di disagio, nonché i relativi punteggi per la formazione della graduatoria, sulla base dei seguenti criteri:

a) ISEE del nucleo familiare non superiore all'ottanta, al sessanta, al quaranta o al venti per cento del limite massimo vigente per l'accesso: - punti da 1 a 4;

b) nucleo familiare composto da cinque o più persone, ovvero presenza nel nucleo familiare di minori inferiori ai dieci anni, di anziani superiori ai sessantacinque anni o di portatori di handicap, con percentuale d'invalidità non inferiore al settantacinque per cento: - punti da 1 a 4;

c) nucleo familiare composto esclusivamente da anziani superiori ai sessantacinque anni, da giovani con non più di trentacinque anni, da un solo genitore con uno o più minori a carico: - punti da 1 a 5;

d) nucleo familiare di recente o prossima costituzione: - punti da 1 a 3;

- e) nucleo familiare che vive in locali impropri, ovvero in alloggio il cui stato di conservazione sia considerato scadente o comunque privo dei servizi essenziali: - punti da 1 a 3;
  - f) nucleo familiare che vive in condizioni di sovraffollamento: - punti da 1 a 3;
  - g) nucleo familiare che deve rilasciare l'alloggio occupato a causa di ordinanza di sgombero, di provvedimento esecutivo di sfratto, intimato nell'anno antecedente alla data del bando e non per inadempienza contrattuale, di verbale di conciliazione, ovvero di provvedimento di rilascio per trasferimento d'ufficio o per cessazione non volontaria del rapporto di lavoro o provvedimento di rilascio forzato di immobile pronunciato dall'autorità giudiziaria: - punti da 1 a 5;
  - h) nucleo familiare già collocato in precedenti graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica predisposte dal comune titolare del bando: - punti da 1 a 3.
2. Il comune individua eventuali condizioni di disagio aggiuntive e determina i relativi punteggi da attribuire, complessivamente, fino ad un massimo di punti quattro.
3. Il comune sulla base delle condizioni di disagio e dei relativi punteggi di cui ai commi 1 e 2 formula la graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di ERS pubblica.».

#### Nota all'art. 1:

- Per legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 ed in particolare per gli artt. 27, 29 e 31, si veda la nota al titolo del regolamento.

#### Note all'art. 2, commi 1 e 3:

- Il testo dell'art. 24 bis, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

«Art. 24 bis  
Nucleo familiare

1. Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare.  
*Omissis.*».

- Per l'art. 29, commi 6 e 7 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.

#### Note all'art. 3:

- Il testo dell'art. 20, comma 1, lett. a) della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

«Art. 20  
Requisiti generali dei beneficiari.

1. I beneficiari dei contributi previsti nel Titolo II devono possedere i seguenti requisiti:  
a) cittadinanza italiana o di un paese che aderisce all'Unione Europea o di paesi che non aderiscono all'Unione Europea purché in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

*Omissis.*».

- Per l'art. 29, commi 1 e 2 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.

Nota all'art. 4, comma 1:

- Per l'art. 31, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.

Note all'art. 5, comma 1 e 3, lett. c), punto 2):

- Per l'art. 31, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.
- Si riporta il testo dell'art. 474 del codice di procedura civile, come modificato con: decreto legge 14 marzo 2005, n. 35 (in G.U. 16 marzo 2005, n. 62), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 14 maggio 2005, n. 80 (in S.O. alla G.U. 14 maggio 2005, n. 111), decreto legge 30 giugno 2005, n. 115 (in G.U. 1 luglio 2005, n. 151), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 17 agosto 2005, n. 168 (in G.U. 22 agosto 2005, n. 194), legge 28 dicembre 2005, n. 263 (in S.O. alla G.U. 28 dicembre 2005, n. 301) e decreto legge 30 dicembre 2005, n. 273 (in G.U. 30 dicembre 2005, n. 303), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 23 febbraio 2006, n. 51 (in S.O. alla G.U. 28 febbraio 2006, n. 49):

«474.

Titolo esecutivo.

L'esecuzione forzata [c.c. 2910] non può avere luogo che in virtù di un titolo esecutivo [c.p.c. 476, 480, 518, 617] per un diritto certo, liquido ed esigibile.

Sono titoli esecutivi:

1) le sentenze [c.p.c. 132, 277, 324, 797, 825], i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva [c.p.c. 179, 185, 199, 263, 322, 391, 412, 412-quater, 431, 456, 502, 586, 611, 642, 647, 653, 664, 665, 708, 711, 796, 797, 800, 801, 804, 814, 825] [disp. att. c.p.c. 24, 38, 107, 189];

2) le scritture private autenticate, relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali (2), nonché gli altri titoli di credito [c.c. 1992] ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia [c.c. 1684, 1790, 1791; c.n. 457, 956];

3) gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli [c.c. 2699].

L'esecuzione forzata per consegna o rilascio non può aver luogo che in virtù dei titoli esecutivi di cui ai numeri 1) e 3) del secondo comma. Il precetto deve contenere trascrizione integrale, ai sensi dell'articolo 480, secondo comma, delle scritture private autenticate di cui al numero 2) del secondo comma.».

Note all'art. 6:

- Per l'art. 27, commi 2, lett. a) e 3 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.

- Il testo dell'art. 32 bis della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

«Art. 32 bis  
Consegna dell'alloggio.

1. Il comune disciplina i criteri e le procedure per la scelta dell'alloggio da parte del nucleo familiare assegnatario, la relativa consegna, l'eventuale rinuncia e i termini per l'occupazione.
2. Nell'individuazione dell'alloggio da assegnare il comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze del nucleo avente diritto, con riferimento alla sua composizione e alle preferenze.
3. Non possono comunque essere assegnati alloggi che superano i due vani convenzionali in più rispetto a quelli stabiliti dal comune in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare assegnatario.
4. Il numero di vani convenzionali è determinato dividendo per sedici l'intera superficie dell'unità immobiliare.
5. Sono ammesse assegnazioni in deroga a quanto disposto al comma 3, fino ad un massimo di tre vani in più rispetto a quelli stabiliti, solo qualora le caratteristiche dei nuclei familiari in graduatoria non consentano l'utilizzo del patrimonio pubblico a disposizione del comune.
6. Le assegnazioni effettuate ai sensi del comma 5 sono temporanee ed hanno validità sino al momento in cui è possibile effettuare il cambio dell'alloggio. A tal fine gli assegnatari sono inseriti d'ufficio dal comune in mobilità ai sensi dell'articolo 35.
7. Nel caso di fabbricati nei quali sono disponibili almeno otto alloggi, il comune individua, con il provvedimento di cui al comma 1, modalità di assegnazione che consentano l'integrazione di nuclei familiari aventi cittadinanza italiana, di Stato membro della Unione europea, di Stato non appartenente alla Unione europea. Nei medesimi fabbricati è altresì garantita la presenza di persone appartenenti alle categorie speciali di cui all'articolo 24.
8. Nel determinare le modalità di cui al comma 7, il comune tiene conto del numero degli aspiranti assegnatari collocati utilmente in graduatoria e stabilisce, in ogni caso, che a ciascuna delle categorie previste sia assegnato un numero di alloggi non inferiore al dieci per cento del patrimonio disponibile.».

- Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”, è pubblicato nel S.O. alla G.U. 24 febbraio 2004, n. 45.
- Si riporta il testo dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, recante “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” (pubblicata nel S.O. alla G.U. 15 dicembre 1998, n. 292), come modificato dalla legge 8 gennaio 2002, n. 2 (in G.U. 14 gennaio 2002, n. 11):

«Art. 2.  
(Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione).

1. Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata deve

rispondere a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al secondo periodo. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione di cui al secondo periodo il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

2. Per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi del comma 1, i contraenti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

4. Per favorire la realizzazione degli accordi di cui al comma 3, i comuni possono deliberare, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi stessi. I comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente al momento in cui le delibere stesse sono assunte. I comuni di cui all'articolo 1 del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e successive modificazioni, per la stessa finalità di cui al primo periodo possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al 2 per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni.

5. I contratti di locazione stipulati ai sensi del comma 3 non possono avere durata inferiore ai tre anni, ad eccezione di quelli di cui all'articolo 5. Alla prima scadenza del contratto, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.

6. I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.»

#### Note all'art. 7, commi 1, 2 e 4:

- Per l'art. 27, comma 5 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, si veda la nota al titolo del regolamento.
- Il testo dell'art. 4 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

## «Art. 4

## Fondo regionale per le politiche abitative.

1. Per finanziare gli interventi di ERS previsti dalla programmazione regionale è istituito il fondo regionale per le politiche abitative.

2. Nel fondo sono contabilizzate:

- a) le risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge;
- b) le risorse statali attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative e per il sostegno alla locazione;
- c) i rientri derivanti dall'applicazione dell'articolo 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dal fondo di rotazione di cui all'articolo 16 della presente legge;
- d) le risorse proprie regionali appositamente previste con legge finanziaria annuale;
- e) le risorse derivanti dalle alienazioni ai sensi dell'articolo 53.

3. Il fondo è utilizzato, con le modalità individuate nei successivi articoli, per investimenti nel settore abitativo, compreso il cofinanziamento di programmi comunitari o statali, mediante la concessione di contributi in conto capitale una tantum ovvero in annualità, costanti o variabili, per non più di quindici anni, commisurati al costo di costruzione, alla categoria di intervento ed alle caratteristiche soggettive del beneficiario finale del contributo stesso. Il fondo può essere destinato anche alla copertura parziale degli interventi gravanti sui mutui contratti per le finalità di cui all'articolo 1.

4. Il fondo è anche utilizzato:

- a) per favorire l'accesso all'abitazione privata in locazione mediante il sostegno al reddito dei nuclei familiari meno abbienti ai sensi dell'articolo 14, comma 1;
- b) per promuovere iniziative a favore dei nuclei familiari in possesso di sfratto esecutivo per morosità, ai sensi dell'articolo 14, comma 5-bis.

5. Concorrono al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale le risorse economiche periodicamente stanziare allo scopo dalle fondazioni bancarie, ai sensi dell'articolo 1, lettera c-bis) del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153. L'impiego dei predetti fondi è disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi tra la Giunta regionale e le fondazioni stesse.

6. Concorrono alla programmazione regionale anche le risorse derivanti da:

- a) i residui fondi disponibili presso la Cassa depositi e prestiti ai sensi dell'articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;
- b) i canoni di locazione degli alloggi di ERS pubblica limitatamente alle risorse eccedenti di cui all'articolo 43, comma 1;
- c) i canoni di locazione degli alloggi di ERS compresi quelli di cui all'articolo 47, comma 2, lettere a), b) e c) limitatamente alle risorse eccedenti i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, i costi della manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito;
- d) i rientri per le alienazioni di alloggi conseguenti a provvedimenti di razionalizzazione della gestione del patrimonio dell'ATER regionale attuato ai sensi degli articoli 45 e 47, comma 2, lettera d).

6-bis. La Regione ai sensi dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 (Piano nazionale di edilizia abitativa), può promuovere la costituzione di fondi immobiliari locali, ovvero partecipare alla costituzione degli stessi, nonché favorire lo studio di strumenti finanziari immobiliari innovativi, inseriti in un sistema integrato nazionale e locale,

finalizzati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta di alloggi di ERS.».

Nota all'art. 8:

- Il testo dell'art. 44, comma 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (si veda la nota al titolo del regolamento), è il seguente:

«Art. 44  
Applicazione del canone di locazione.

1. Le modalità di calcolo del canone di locazione sono disciplinate con norme regolamentari sulla base delle seguenti aree omogenee di utenza:

- a) area di protezione sociale, costituita da assegnatari in condizioni economiche e sociali svantaggiate, alla quale si applica il canone di locazione commisurato esclusivamente all'ISEE valutato secondo i criteri stabiliti ai sensi dell'articolo 29, comma 4. Il canone non può comunque essere inferiore ad un canone minimo, calcolato al fine di assicurare la copertura dei costi di gestione degli immobili;
- b) area amministrata, costituita da assegnatari in possesso di un ISEE non superiore al limite per la permanenza stabilito dalle norme regolamentari di cui all'articolo 29, comma 4, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER regionale sulla base del valore dell'immobile e graduato con riferimento alla capacità economica dei nuclei stessi entro i limiti minimi e massimi stabiliti;
- c) area di decadenza, costituita da assegnatari che risultano in possesso di un ISEE superiore al limite per la permanenza stabilito dalle norme regolamentari di cui all'articolo 29, comma 4, al quale si applica il canone di locazione determinato dall'ATER regionale apportando maggiorazioni rispetto ai canoni di cui alla lettera b) entro il limite massimo stabilito.

*Omissis.*».

Nota all'art. 9:

- Il regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 1, recante “Norme di attuazione della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (artt. 27, 29 e 31), recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica” è pubblicato nel S.O. n. 1 al B.U.R. 2 marzo 2005, n. 9.

---

---

CATIA BERTINELLI - *Direttore responsabile*

---

Registrazione presso il Tribunale di Perugia del 15 novembre 2007, n. 46/2007 - Fotocomposizione S.T.E.S. s.r.l. - 85100 Potenza

---

---