

Progetto di legge regionale

DISCIPLINA REGIONALE DEI SERVIZI ABITATIVI

SOMMARIO

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Sistema regionale dei servizi abitativi
- Art. 2 - Funzioni della Regione
- Art. 3 - Funzioni dei Comuni
- Art. 4 - Sistema regionale di accreditamento
- Art. 5 - Osservatorio regionale sulla condizione abitativa

Titolo II - AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

- Art. 6 - Le ALER
- Art. 7 - Attività delle ALER
- Art. 8 - Statuto delle ALER
- Art. 9 - Organi delle ALER
- Art. 10 - Presidente
- Art. 11 - Direttore generale
- Art. 12 - Consiglio territoriale
- Art. 13 - Collegio dei sindaci
- Art. 14 - Indennità di carica
- Art. 15 - Osservatorio per la legalità e la trasparenza
- Art. 16 - Fonti di finanziamento
- Art. 17 - Bilancio e programmi di attività delle ALER
- Art. 18 - Controllo sugli atti delle ALER
- Art. 19 - Stato giuridico e trattamento economico del personale
- Art. 20 - Diritti dell'utente

Titolo III - SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Capo I - Disciplina dei servizi abitativi pubblici

- Art. 21 - Ambito di applicazione
- Art. 22 - Beneficiari dei servizi abitativi pubblici
- Art. 23 - Accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici
- Art. 24 - Canone di locazione dei servizi abitativi pubblici
- Art. 25 - Sostenibilità dei servizi abitativi pubblici
- Art. 26 - Sistema dei controlli sui servizi abitativi pubblici

Capo II – Alienazione e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico

- Art. 27 - Finalità e disposizioni comuni
- Art. 28 - Alloggi assegnati

- Art. 29 - Alloggi liberi
- Art. 30 - Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione

Titolo IV - SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

- Art. 31 - Ambito di applicazione
- Art. 32 - Servizi abitativi a canone agevolato
- Art. 33 - Servizi abitativi temporanei
- Art. 34 - Servizi residenziali universitari
- Art. 35 - Fondi immobiliari

Titolo V - AZIONI PER L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

- Art. 36 - Aiuti alle famiglie in difficoltà nel pagamento dei mutui
- Art. 37 - Aiuti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale
- Art. 38 - Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione
- Art. 39 - Aiuti alle famiglie in condizioni di morosità incolpevole
- Art. 40 - Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione

Titolo VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 41 - Clausola valutativa
- Art. 42 - Disposizioni in materia urbanistica
- Art. 43 - Norma finanziaria
- Art. 44 - Abrogazioni
- Art. 45 - Norma finale

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 (Sistema regionale dei servizi abitativi)

1. La presente legge disciplina i soggetti, i servizi e gli strumenti del sistema regionale dei servizi abitativi al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

2. Il sistema regionale dei servizi abitativi è un sistema unitario di offerta abitativa costituito dall'insieme degli alloggi sociali diretti a soddisfare le finalità di cui al comma 1. Esso assolve ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ed è ispirato da principi di sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

3. Gli alloggi sociali di cui alla presente legge possiedono le caratteristiche e le finalità degli alloggi sociali così come definiti all'articolo 1, comma 2, del decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea) e all'articolo 10, comma 3, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

4. Il sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

- a) servizi abitativi pubblici;
- b) servizi abitativi sociali;
- c) azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

5. I servizi abitativi pubblici sono erogati, di norma, dai Comuni, anche in forma associata, e dalle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER) e comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo. La Regione favorisce il coinvolgimento di operatori pubblici e privati, con particolare riguardo al sistema cooperativo e al terzo settore, nella realizzazione e nella gestione di tali servizi.

6. I servizi abitativi sociali sono erogati da operatori pubblici e privati e comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

7. Le azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione riguardano il mercato abitativo privato e i servizi abitativi sociali e comprendono le forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole e le azioni volte a favorire la proprietà dell'alloggio nel Comune in cui il richiedente ha la residenza anagrafica. Esse comprendono, altresì, le azioni tese a favorire la mobilità nel settore della locazione e quelle dirette ad incentivare l'offerta di alloggi in locazione a canone concordato, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), ovvero a canone moderato, convenzionato o comunque calmierato, ai sensi della presente legge.

Articolo 2 (Funzioni della Regione)

1. Sono di competenza della Regione le funzioni che richiedono un esercizio unitario a livello regionale e in particolare:

- a) la disciplina del sistema regionale dei servizi abitativi, con particolare riferimento alla determinazione dei criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi sociali, nonché per la fissazione dei relativi canoni di locazione;
- b) la disciplina del sistema regionale di accreditamento degli operatori pubblici e privati, la verifica dei requisiti per l'accesso e la permanenza nel sistema;
- c) il coordinamento, l'indirizzo e la vigilanza delle ALER nonché la definizione e lo sviluppo di un sistema di standard di gestione cui le aziende uniformano la propria attività;
- d) la realizzazione di piani e programmi d'intervento a carattere regionale finalizzati ad incrementare l'offerta abitativa pubblica e sociale, la rigenerazione urbana e le misure per contrastare l'emergenza abitativa;
- e) la promozione dell'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative con le politiche territoriali e di rigenerazione urbana, le politiche sociali, nonché con le politiche relative all'istruzione e al lavoro previste dalla vigente normativa;
- f) l'attuazione degli indirizzi legislativi e programmatici dello Stato in materia di edilizia e di servizi abitativi;
- g) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo;
- h) la definizione dei Comuni ad alta tensione abitativa.

2. La Regione promuove, in attuazione del principio di uso razionale del suolo, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche di rigenerazione urbana, incentivando, nel caso di nuovi interventi relativi al sistema regionale dei servizi abitativi, l'edilizia di sostituzione. La Regione favorisce altresì il coordinamento delle funzioni e dei servizi complementari alla residenza sociale e il miglioramento della qualità edilizia ed architettonica e dell'efficienza energetica degli edifici a ciò destinati.

3. Il Consiglio regionale, con cadenza triennale, determina, su proposta della Giunta regionale, gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche abitative, in coerenza con i contenuti della programmazione nazionale, della programmazione economica, della pianificazione territoriale e urbanistica e delle politiche sociali perseguite. Gli indirizzi strategici sono sviluppati sulla base del fabbisogno abitativo primario rilevato per ambiti territoriali e per tipologie di intervento, degli obiettivi di settore contenuti nel programma regionale di sviluppo, della pianificazione territoriale provinciale e della città metropolitana, nonché dello stato di realizzazione dei precedenti programmi.

4. La Giunta regionale attua gli indirizzi strategici definiti dal Consiglio regionale attraverso un programma annuale con il quale determina le linee di intervento, le modalità di incentivazione e le relative risorse finanziarie.

Articolo 3 (Funzioni dei comuni)

1. Sono di competenza dei Comuni:

- a) la ricognizione dei fabbisogni abitativi a livello territoriale e l'individuazione, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e con gli operatori accreditati, delle tipologie di intervento idonee a soddisfare i bisogni rilevati, sulla base dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Giunta regionale;
- b) la programmazione dell'offerta abitativa pubblica, coordinata con gli altri interventi di welfare a livello comunale;

- c) le funzioni amministrative concernenti le procedure di selezione per l'accesso ai servizi abitativi pubblici;
- d) l'esercizio, anche in forma associata con altri Comuni o mediante l'ALER competente per territorio o altri operatori accreditati, dei servizi abitativi pubblici e sociali;
- e) l'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei beneficiari delle misure di sostegno alla locazione della prima casa nel mercato privato;
- f) le funzioni amministrative attinenti l'edilizia convenzionata ed agevolata per le quali la legge non dispone diversamente, ivi compresa l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato da cooperative a proprietà indivisa e l'autorizzazione alla cessione o locazione degli alloggi di edilizia agevolata nei primi cinque anni decorrenti dall'acquisizione della titolarità dell'alloggio, nel rispetto della normativa statale.

2. Al fine di realizzare un'offerta abitativa pubblica di area vasta e di assicurare uno sviluppo più ordinato, equilibrato e sostenibile, in particolare nell'area metropolitana milanese e nei Comuni capoluogo o comunque ad alta tensione abitativa, i Comuni promuovono forme di associazione volontaria per la programmazione e gestione dei servizi abitativi, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e con gli operatori accreditati.

3. Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, i Comuni possono istituire le Agenzie per la casa. Le Agenzie per la casa svolgono attività di orientamento rivolte ai cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato presenti sul territorio di loro competenza, azioni di sostegno alla locazione ed attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole, garantendo il coordinamento e il migliore utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò finalizzati.

Articolo 4 (Sistema regionale di accreditamento)

1. I servizi abitativi pubblici e sociali possono essere forniti dai Comuni, dalle ALER e dagli operatori accreditati, quali soggetti del terzo settore, cooperative e imprese edilizie ed altri enti anche a partecipazione pubblica.

2. Il sistema regionale di accreditamento ha lo scopo di offrire servizi abitativi pubblici e sociali che rispondano a standard di qualità, efficienza ed efficacia gestionale nonché a criteri di sostenibilità economico-finanziaria. La selezione degli operatori, tra quelli accreditati, avviene mediante procedure di evidenza pubblica.

3. Con regolamento della Giunta regionale sono definiti:

- a) i requisiti di ordine organizzativo, gestionale, professionale, economico e finanziario per l'accREDITamento;
- b) le procedure per l'accREDITamento;
- c) gli standard relativi alla gestione dei servizi abitativi;
- d) le modalità di verifica della permanenza dei requisiti di cui alla lettera a) nonché il rispetto degli standard di gestione dei servizi abitativi;
- e) il regime sanzionatorio.

4. Nel gestire i servizi abitativi pubblici e sociali i Comuni, le Aler e gli operatori accreditati, oltre a svolgere le attività connesse all'amministrazione del quartiere o del singolo edificio, garantiscono gli obblighi di servizio di seguito indicati, assicurando un attento monitoraggio sulla conduzione degli alloggi sociali:

- a) accompagnamento nell'inserimento nell'alloggio e al rispetto delle regole di utilizzo dell'alloggio e delle parti comuni previste nel manuale d'uso degli alloggi o nel regolamento condominiale;
- b) orientamento e accompagnamento degli inquilini sul territorio in particolare rispetto ai servizi sociali in caso di sopravvenuta fragilità socio-economica;
- c) gestione delle insolvenze e delle morosità incolpevoli attraverso la predisposizione e il monitoraggio di strumenti finanziari adeguati, piani di rientro agevolati e accordi bonari in un'ottica di corresponsabilità e secondo un approccio basato sulla conoscenza di prossimità delle condizioni socio-economiche dei nuclei familiari assegnatari;
- d) accompagnamento ad altri servizi abitativi al mutare della condizione economica del nucleo familiare;
- e) orientamento e supporto all'accesso a fondi pubblici e privati per il mantenimento dell'alloggio in locazione;
- f) gestione e coordinamento delle richieste e degli interventi di manutenzione ordinaria da parte degli inquilini con imputazione alla proprietà o anche all'inquilino delle quote loro spettanti;
- g) promozione di forme di partecipazione sociale, mediazione e prevenzione dei conflitti, valorizzando le relazioni tra i residenti e il coinvolgimento dell'inquilinato nella gestione e cura degli alloggi e degli spazi condominiali;
- h) informazione all'assegnatario in ordine al canone di locazione ed alle spese per i servizi;
- i) sviluppo del portierato sociale.

5. Il costo dell'accreditamento e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore.

6. Gli interventi realizzati e gestiti dai Comuni, dalle Aler e dagli operatori accreditati, assistiti da contributo pubblico o altra forma di agevolazione o finanziamento pubblico, sono regolati da apposita convenzione, secondo uno schema tipo approvato dalla Giunta regionale, che disciplina gli standard di realizzazione e conservazione degli alloggi, la durata del vincolo di destinazione degli alloggi e le modalità di assegnazione e gestione degli stessi, anche da un punto di vista sociale, sulla base della normativa regionale o di strumenti di pianificazione territoriale locale. La convenzione stabilisce altresì le garanzie a tutela del contributo pubblico erogato, i criteri e i parametri atti a regolamentare i canoni di locazione e i prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita, i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione e le modalità per evitare la sovracompensazione.

Articolo 5 (Osservatorio regionale sulla condizione abitativa)

1. Per supportare le scelte programmatorie regionali, la Giunta regionale si avvale dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, quale struttura regionale per la rilevazione dei fabbisogni e la conoscenza della situazione abitativa sul territorio regionale, oltre che per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi attuati. L'Osservatorio regionale opera in stretta connessione con l'Osservatorio nazionale e con gli altri Osservatori regionali. L'Osservatorio redige annualmente un rapporto sulla condizione abitativa in Lombardia.

2. Per le finalità di cui al comma 1, le attività dell'Osservatorio regionale sono volte all'acquisizione, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa, oltre che all'analisi e al monitoraggio del fabbisogno abitativo e alle sue dinamiche evolutive, nonché all'osservazione e valutazione delle politiche abitative e delle conseguenti azioni per ridurre il disagio abitativo.

3. L'Osservatorio regionale svolge attività di studio e analisi di tematiche specifiche nel campo abitativo e dei fenomeni che incidono sulla condizione abitativa nel territorio regionale, nonché cura l'aggiornamento della banca dati dell'Osservatorio regionale, in collaborazione con Comuni, ALER, operatori accreditati ed altri soggetti pubblici e privati impegnati sulle tematiche abitative.

4. La Giunta regionale disciplina le modalità per l'attività e il funzionamento dell'Osservatorio, definendo metodi di rilevazione ai fini dell'anagrafe regionale dell'utenza e del patrimonio, standard tecnici per la trasmissione dei dati e fissa i criteri per la valutazione periodica dei fabbisogni abitativi, anche avvalendosi della collaborazione dei Comuni, delle ALER e degli altri operatori accreditati.

5. I dati e le informazioni dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio del sistema regionale dei servizi abitativi costituiscono debito informativo nei confronti della Regione. L'averne adempiuto a tale obbligo costituisce preferenza per l'ammissione ai contributi regionali.

6. La Regione, gli enti locali, le ALER e gli operatori accreditati per la gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali, sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

TITOLO II AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Articolo 6 (Aziende lombarde per l'edilizia residenziale)

1. Le Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) sono le seguenti:

- 1) ALER MILANO;
- 2) ALER PAVIA-LODI;
- 3) ALER BRESCIA-CREMONA-MANTOVA;
- 4) ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO;
- 5) ALER VARESE-BUSTO ARSIZIO-COMO-MONZA E BRIANZA.

2. Le ALER sono enti pubblici di natura economica, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile e di proprio Statuto approvato dalla Regione ai sensi dell'articolo 8. Le ALER per l'esercizio delle funzioni di verifica e controllo dei requisiti di accesso, permanenza e pagamento dei canoni relativi ai servizi abitativi pubblici sono equiparate agli enti pubblici, anche ai fini della disciplina del trattamento dei dati. Le ALER sono lo strumento del quale la Regione e gli enti locali si avvalgono per la gestione unitaria dei servizi abitativi pubblici e per l'esercizio delle proprie funzioni nel campo delle politiche abitative, con particolare attenzione alla loro funzione sociale.

3. Le ALER sono organizzate in strutture decentrate sul territorio attraverso le unità operative gestionali, di seguito denominate U.O.G., dotate di un bacino ottimale di alloggi per una gestione efficiente. Le U.O.G. sono strutture organizzative che ricoprono funzioni gestionali, organizzative, manutentive, amministrative, di accompagnamento, supporto all'abitare e monitoraggio dei quartieri, in rapporto diretto con i Comuni del bacino territoriale dove svolgono la loro attività.

4. Come previsto dal decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte

delle pubbliche amministrazioni) le ALER adottano un programma triennale per la trasparenza e l'integrità, da aggiornare annualmente, riguardante l'utilizzo di beni e risorse gestiti. Nell'ambito del programma sono indicati gli elenchi degli assegnatari e occupanti, i relativi canoni d'affitto o indennità di occupazione applicati. Ogni ALER ha l'obbligo di pubblicare il programma sul proprio sito istituzionale.

Articolo 7 (Attività delle Aler)

1. Le ALER hanno il compito di soddisfare il fabbisogno riguardante i servizi abitativi pubblici nel quadro della programmazione regionale, provinciale, sovracomunale e comunale, anche mediante la realizzazione di attività imprenditoriali, purché prevalentemente finalizzate a tale funzione sociale. In particolare le ALER:

a) attuano gli interventi di edilizia pubblica di recupero e di nuova costruzione, anche mediante l'acquisizione di immobili da destinare ai servizi abitativi pubblici, utilizzando risorse rese disponibili anche da altri soggetti pubblici;

b) gestiscono il proprio patrimonio di edilizia residenziale e, se delegate, quello degli altri soggetti pubblici, favorendo la gestione dei servizi da parte dell'utenza; al fine di favorire la mobilità negli alloggi dei servizi abitativi pubblici ed in collaborazione con i Comuni interessati, predispongono piani e programmi di edilizia residenziale sociale da destinare ai soggetti in situazione di revoca;

c) acquisiscono nuovo patrimonio, valorizzano e dismettono parte del patrimonio di edilizia residenziale proprio, ai sensi delle leggi di settore e dei programmi di valorizzazione approvati dalla Giunta regionale;

d) possono redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi complessi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici competenti;

e) possono svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici ed eventualmente anche a favore di privati nei modi e nei limiti stabiliti dal proprio statuto, previa stipulazione di apposita convenzione;

f) possono formulare proposte agli enti competenti per la localizzazione degli interventi relativi a servizi abitativi sociali;

g) realizzano piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;

h) verificano la corretta ed economica gestione delle risorse, nonché l'imparzialità ed il buon andamento delle attività aziendali adottando un sistema di controllo di gestione. La verifica è svolta mediante valutazioni comparative dei costi, dei rendimenti e dei risultati;

i) pubblicano sul proprio sito internet ad accessibilità libera il proprio bilancio, in particolare tutti i dati relativi ai lavori, agli importi ed ai soggetti coinvolti negli interventi di edilizia residenziale di recupero e di nuova costruzione, nonché quelli relativi all'acquisizione di immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale;

j) svolgono ogni altro compito attribuito loro dalle leggi e dai regolamenti.

2. Per lo svolgimento delle attività di cui al comma 1, le ALER possono partecipare, previa autorizzazione della Giunta regionale, con altri soggetti pubblici e privati, consorzi di imprese ed associazioni, a società o ad altri enti che abbiano come oggetto attività inerenti all'edilizia, nel rispetto dell'ordinamento vigente. L'autorizzazione regionale determina i limiti delle attività, le modalità di rendicontazione della stessa e gli indirizzi di reimpiego nell'ambito delle finalità istituzionali dell'ente.

Articolo 8 (Statuto delle Aler)

1. Il presidente dell'ALER adotta la proposta di Statuto, sentito il consiglio territoriale, sulla base di uno schema predisposto dalla Giunta regionale e approvato dal Consiglio regionale e la invia alla Giunta regionale per l'approvazione.

2. Qualora la Giunta regionale non si pronunci entro i successivi novanta giorni, lo Statuto si intende approvato.

3. Le modificazioni allo Statuto sono approvate con le medesime procedure di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

4. Lo Statuto definisce le norme fondamentali per l'organizzazione dell'ALER e, in particolare, definisce le attribuzioni e il funzionamento degli organi, le modalità di partecipazione degli utenti e del territorio, dei sindacati, degli inquilini e delle rappresentanze del terzo settore alla gestione dell'ALER, nonché le modalità di trasformazione e scioglimento delle stesse.

Articolo 9 (Organi delle Aler)

1. Sono organi delle ALER:

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

Articolo 10 (Presidente)

1. Il presidente è il legale rappresentante e l'amministratore unico dell'ALER. La nomina del presidente spetta alla Giunta regionale, ai sensi della legge regionale 10 dicembre 2008, n. 32 (Disciplina delle nomine e designazioni della Giunta regionale e del Presidente della Regione); l'incarico ha termine al compimento del sesto mese successivo alla scadenza della legislatura regionale ed è rinnovabile una sola volta.

2. L'indennità di carica del presidente è determinata dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità organizzativa, della dimensione economica e del patrimonio delle ALER e, in ogni caso, in misura non superiore all'indennità di carica del consigliere regionale.

3. Il presidente sovrintende all'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale, sentito il consiglio territoriale. L'incarico può essere revocato con atto motivato della Giunta regionale in relazione a:

- a) mancato raggiungimento degli obiettivi stabiliti dalla Giunta regionale, con particolare riferimento agli equilibri della gestione economica e finanziaria, previa definizione di idonei criteri temporali e di valutazione;
- b) mancata attuazione degli indirizzi;
- c) perdurante superamento dei costi standard individuati dalla Giunta regionale;
- d) gravi violazioni di legge o di regolamento;
- e) gravi irregolarità amministrative e contabili.

4. Spetta al presidente in particolare:

- a) adottare la proposta di Statuto e le successive modificazioni;
- b) approvare il bilancio;

- c) definire le articolazioni territoriali, quali strutture decentrate per l'esercizio delle funzioni di gestione;
- d) definire i piani annuali e pluriennali di attività;
- e) deliberare quant'altro previsto dallo Statuto per l'attività dell'ente;
- f) nominare il direttore generale;
- g) proporre, d'intesa con il consiglio territoriale, i programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni. Tali programmi vengono sottoposti all'approvazione della Giunta regionale nell'ambito del bilancio preventivo.

5. Per il presidente valgono le cause di inconferibilità e incompatibilità previste dalla normativa statale, nonché le cause di esclusione, di incompatibilità e di conflitto di interessi previste dalla normativa regionale in materia di nomine di competenza della Giunta regionale.

Articolo 11 (Direttore generale)

1. Il direttore generale è nominato dal presidente, ai sensi dell'articolo 10, comma 4, lettera f), tra gli iscritti in apposito elenco regionale, istituito e tenuto dalla Giunta regionale. Possono essere iscritti in tale elenco i dirigenti pubblici e privati muniti di diploma di laurea che abbiano ricoperto incarichi di direzione o di responsabilità tecnica, amministrativa, gestionale di durata almeno quinquennale. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite le modalità di selezione e sono specificati i criteri da utilizzare per valutare l'adeguatezza della esperienza dirigenziale.

2. In ragione della complessità organizzativa, della dimensione economica e del relativo patrimonio, lo statuto dell'ALER di Milano può prevedere che il presidente dell'ALER di Milano nomini sino a due direttori generali.

3. Il rapporto di lavoro del direttore generale, regolato da contratto di diritto privato, è a tempo determinato, con durata massima di anni cinque e si risolve alla scadenza, nonché in caso di decadenza o revoca del presidente e comunque nel caso di interruzione del mandato del presidente stesso. In ogni caso il direttore generale resta in carica fino alla nomina del nuovo presidente. L'incarico è rinnovabile una sola volta. Il presidente stipula il contratto del direttore generale e può risolverlo anche anticipatamente:

- a) in caso di grave mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali;
- b) qualora risultino accertati rilevanti scostamenti economici e finanziari rispetto agli obiettivi fissati, derivanti dall'attività di gestione;
- c) in caso di gravi violazioni di legge o gravi irregolarità amministrative e contabili.

4. Il direttore generale non può prestare attività presso la medesima ALER per più di dieci anni consecutivi.

5. Il trattamento economico del direttore generale è determinato dal presidente con riferimento ai limiti massimi individuati dalla Giunta regionale, tenendo conto della complessità delle attività risultanti dal bilancio e della consistenza del patrimonio di ogni ALER, nonché della retribuzione dei direttori generali della Giunta regionale. Il direttore proveniente dal settore pubblico è collocato in aspettativa presso l'ente di provenienza senza assegni per tutto il periodo dell'incarico. Il periodo di aspettativa è utile ai fini del trattamento di quiescenza e dell'anzianità di servizio.

6. Al direttore generale spetta la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l'adozione degli atti che impegnano l'ente verso l'esterno, mediante autonomi

poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane e strumentali e di controllo nei limiti stabiliti dallo Statuto; il direttore generale è responsabile della gestione e dei relativi risultati.

7. In particolare spetta al direttore generale:

- a) presiedere le commissioni di gara e di concorso con responsabilità delle relative procedure;
- b) stipulare i contratti e provvedere agli acquisti in economia e alle spese indispensabili per il normale e ordinario funzionamento;
- c) dirigere il personale e organizzare i servizi assicurando la funzionalità, l'economicità e la rispondenza dell'azione tecnico-amministrativa ai fini dell'ente;
- d) rappresentare in giudizio l'ALER, se delegato dal presidente, con facoltà di conciliare e transigere;
- e) presentare al presidente una relazione semestrale sullo stato di attuazione degli obiettivi assegnati. La relazione è trasmessa alla Giunta regionale;
- f) esercitare tutte le attribuzioni conferitegli dalla legge, dai regolamenti, dallo Statuto e compiere tutti gli atti di gestione non riservati ad altri organi dell'ALER;
- g) esercitare le funzioni di ufficiale rogante.

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

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

Articolo 12 (Consiglio territoriale)

1. Il consiglio territoriale è formato da un numero di componenti, definito dalla Giunta regionale, variabile da un minimo di sette a un massimo di tredici. Di questi, da due a quattro, proporzionalmente al numero dei componenti del consiglio territoriale, sono indicati dalla minoranza. I componenti sono nominati dal Consiglio regionale, sulla base di apposito elenco, aggiornato periodicamente, in cui sono inseriti i sindaci dei Comuni, sede di edifici di proprietà o in gestione ad ALER, dell'ambito territoriale di ciascuna ALER, che ne facciano richiesta. La Giunta regionale stabilisce i criteri e le modalità per l'istituzione e la tenuta dell'elenco, nonché per il relativo aggiornamento.

2. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, i componenti o loro delegati. Il presidente e il direttore generale dell'ALER partecipano alle sedute del consiglio territoriale senza diritto di voto.

3. Il consiglio territoriale dura in carica cinque anni. Il presidente del consiglio territoriale è eletto dal consiglio stesso nella prima seduta di insediamento.

4. Il consiglio territoriale esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui provvedimenti di competenza del presidente individuati dallo Statuto di ciascuna ALER. Il consiglio territoriale esercita le seguenti funzioni:

- a) esprime pareri, anche di propria iniziativa, sui piani annuali e pluriennali di attività di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);
- b) esprime l'intesa sulle proposte formulate dal presidente in merito ai programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dimissioni e nuove realizzazioni;
- c) esprime, su richiesta del presidente, pareri su questioni attinenti all'attività dell'ente.

5. La partecipazione al consiglio territoriale è onorifica, salvo il rimborso delle spese documentate sostenute per il trasporto, nei limiti definiti con deliberazione della Giunta regionale.

Articolo 13 (Collegio dei sindaci)

1. Il collegio dei sindaci è composto da tre membri effettivi e due supplenti nominati dal Consiglio regionale. I membri del collegio sono nominati tra esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti all'albo dei revisori dei conti. Il presidente è nominato dal Consiglio regionale con il medesimo provvedimento.

2. Il Consiglio regionale procede alle designazioni di cui al comma 1 ai sensi dell'articolo 129, comma 4, del Regolamento generale del Consiglio regionale.

3. Il collegio dei sindaci svolge le funzioni di controllo a norma degli articoli 2397 e seguenti del codice civile e del regolamento di amministrazione e contabilità dell'ALER. Esso verifica l'economicità e l'efficienza della gestione e ne riferisce al Presidente. Il collegio dei sindaci, in sede di esame del bilancio, certifica lo stato di attuazione dei piani di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d). Il collegio dei sindaci dura in carica cinque anni. Il collegio ha l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dell'ALER, di riferirne immediatamente al Presidente della Giunta regionale ed al Presidente del Consiglio regionale.

4. I sindaci che senza giustificato motivo non partecipano alle sedute del collegio per tre riunioni consecutive decadono dalla carica. Il collegio, su proposta del presidente, prende atto della decadenza e la segnala al Consiglio regionale che provvede alla sostituzione.

5. Non possono essere nominati membri del collegio sindacale i sindaci o amministratori o consulenti di imprenditori o di società fornitrici delle ALER od operanti in concorrenza con le stesse.

6. Ai componenti effettivi del collegio dei sindaci spetta una indennità per l'espletamento delle funzioni in misura non superiore al dieci per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali. Ai presidenti degli stessi collegi spetta un'indennità in misura non superiore al quindici per cento della parte fissa della retribuzione corrisposta ai direttori generali.

Articolo 14 (Indennità di carica)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 5, comma 5, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica) convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, alle ALER non si applicano le disposizioni dell'articolo 6, comma 2, del medesimo decreto legge.

Articolo 15 (Osservatorio per la legalità e la trasparenza)

1. E' istituito presso ogni ALER l'osservatorio per la legalità e la trasparenza, con particolare riguardo alle problematiche inerenti alle occupazioni abusive, alle morosità e alle

tematiche connesse alle assegnazioni degli alloggi. L'osservatorio deve riunirsi almeno due volte l'anno e la partecipazione è a titolo gratuito.

2. Fanno parte dell'osservatorio:

- a) il presidente dell'ALER;
- b) il direttore generale dell'ALER;
- c) cinque sindaci o loro delegati dei Comuni delle ALER di competenza;
- d) tre comandanti della polizia locale o loro delegati;
- e) un rappresentante del coordinamento dei comitati inquilini;
- f) due rappresentanti delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio.

Articolo 16 (Fonti di finanziamento)

Le ALER provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:

- a) i finanziamenti dello Stato, della Regione e degli enti locali destinati ai servizi abitativi pubblici;
- b) i canoni di locazione degli immobili di proprietà secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica;
- c) i fondi integrativi appositamente stanziati dalla Regione e dai Comuni per il perseguimento delle finalità inerenti al ruolo di calmieratori del mercato, per la tutela delle fasce più deboli e per le situazioni di particolare tensione abitativa;
- d) i proventi per spese tecniche e generali relative ai programmi di edilizia residenziale pubblica;
- e) i proventi derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- f) le ulteriori entrate derivanti dalle attività di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), d), e) ed altre risorse destinate all'incremento dell'offerta abitativa, alla riqualificazione ed alla manutenzione del patrimonio abitativo, provenienti da finanziamenti appositamente stanziati dalla Regione;
- g) le eventuali altre entrate derivanti da lasciti, legati e donazioni.

Articolo 17 (Bilancio e programmi di attività delle Aler)

1. Il regolamento di amministrazione e contabilità disciplina il bilancio conformandosi ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del codice civile.

2. In allegato al bilancio consuntivo, le ALER devono fornire dettagliati elementi informativi sui costi delle attività espletate e dei servizi prestati e sui corrispettivi introitati, specificando in particolare:

- a) la quota dei costi generali non ripartibili;
- b) la quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati;
- c) ogni ulteriore indicazione rilevante ai fini della rilevazione dell'efficienza ed economicità dell'azienda in generale, nonché delle sue diverse attività gestionali.

3. La Giunta regionale adotta uno schema-tipo di bilancio di esercizio e di previsione ai fini di uniformità gestionale delle ALER.

4. La Giunta regionale definisce strumenti, schemi, flussi informativi strutturati e modalità per uniformare le procedure di rilevazione delle informazioni e dei dati economico-finanziari delle aziende, anche desumendoli dalle scritture di contabilità analitica, per le finalità di cui all'articolo 7, comma 1, lettera h).

Articolo 18 (Controllo sugli atti delle Aler)

1. Il presidente trasmette alla Giunta regionale il bilancio di previsione e di esercizio e semestralmente la relazione sull'andamento della gestione finanziaria.

2. Su tali atti la Giunta regionale può formulare rilievi entro sessanta giorni dal ricevimento.

Articolo 19 (Stato giuridico e trattamento economico del personale)

1. Al personale delle ALER si applicano gli istituti attinenti allo stato giuridico, economico e previdenziale per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici ed economici aderenti a Federcasa e il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 11 per il direttore generale.

2. A quanto stabilito dal comma 1 è data applicazione dopo la determinazione della dotazione organica del personale delle ALER da effettuare entro dodici mesi dall'approvazione dello Statuto.

Articolo 20 (Diritti dell'utente)

1. Le ALER determinano i criteri e promuovono gli strumenti operativi che garantiscono la rappresentanza degli interessi e dei diritti dell'utenza.

2. La Regione e le ALER, al fine di garantire un corretto e trasparente rapporto tra le parti, promuovono e favoriscono la partecipazione delle rappresentanze sindacali e dei comitati degli inquilini, per l'esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio. A tal fine viene istituita in ogni U.O.G. una consulta dove sono direttamente coinvolti gli inquilini riuniti in comitati e i comitati di autogestione e le loro rappresentanze sindacali, come luogo in cui gli stessi partecipano al processo di formazione delle valutazioni di efficacia delle attività delle U.O.G. e di raccolta dei maggiori bisogni dei quartieri di servizi abitativi pubblici, nonché di responsabilizzazione dell'utenza nella cura del patrimonio pubblico. La consulta si rapporta periodicamente, almeno una volta l'anno, con l'osservatorio per la trasparenza e la legalità. La partecipazione alla consulta è a titolo gratuito.

3. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare e le organizzazioni sindacali degli assegnatari, emana un apposito schema-tipo per le ALER riguardante:

a) il regolamento dei diritti e doveri dell'utenza ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);

b) un protocollo di relazioni sindacali che definisca le modalità del confronto in merito al funzionamento del servizio ed alla programmazione degli interventi.

4. Le ALER provvedono alla formulazione ed approvazione di una "Carta dei Servizi", anche allo scopo di favorire la gestione diretta, da parte dell'utenza, dei servizi stessi.

TITOLO III SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

CAPO I

DISCIPLINA DEI SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI

Articolo 21 (Ambito di applicazione)

1. I servizi abitativi pubblici si rivolgono ai nuclei familiari che si trovano in un accertato stato di disagio economico, familiare e abitativo che non consente loro di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, ovvero ai servizi abitativi sociali di cui al Titolo IV.

2. Ai fini della presente legge, il nucleo familiare è costituito da una sola persona ovvero dalle persone di seguito indicate:

a) coniugi non legalmente separati o coppie more uxorio anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda;

b) figli anagraficamente conviventi;

c) persone legate da vincoli di parentela fino al terzo grado o di affinità fino al secondo grado, anagraficamente conviventi da almeno un anno alla data di presentazione della domanda.

3. Ai bandi di concorso di cui all'articolo 23, comma 5, sono ammessi a partecipare anche i nuclei familiari di nuova formazione costituiti prima della consegna dell'alloggio.

4. Il termine di un anno di cui alle lettere a), c), d), del comma 2, non si applica qualora si tratti di soggetti affidati con provvedimento dell'Autorità giudiziaria e di ultrasessantacinquenni o invalidi o disabili affetti da minorazioni o malattie invalidanti che comportino una percentuale di invalidità permanente pari o superiore al 66 per cento, riconosciuta ai sensi delle vigenti normative, ovvero con grave handicap o patologia con prognosi ad esito infausto.

5. Sono permanentemente destinati a servizi abitativi pubblici tutti gli alloggi sociali realizzati o recuperati da enti pubblici, anche con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti a qualunque titolo dagli enti locali e dalle ALER, adibiti a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1.

6. Le disposizioni di cui al presente Capo non si applicano agli alloggi realizzati, recuperati o acquistati dalle cooperative di abitazione per i propri soci, ovvero con programmi di edilizia agevolata o convenzionata. Sono altresì esclusi gli alloggi di servizio ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 (Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e quelli di proprietà di enti previdenziali.

Articolo 22 (Beneficiari dei servizi abitativi pubblici)

1. I beneficiari dei servizi abitativi pubblici devono avere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione Europea ovvero condizione di stranieri titolari di carta di soggiorno o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, come previsto dalla disciplina statale;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Regione Lombardia per almeno cinque anni nel periodo precedente la data di presentazione della domanda;

- c) condizione economica del nucleo familiare da accertarsi sulla base di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali;
- d) assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati nel territorio italiano o all'estero;
- e) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi sociali per cui è stata dichiarata la decadenza o disposto l'annullamento;
- f) assenza di eventi di occupazione abusiva di alloggio negli ultimi cinque anni.

2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dai richiedenti nelle modalità stabilite con il regolamento di cui all'articolo 23, comma 9.

Articolo 23 **(Accesso e permanenza nei servizi abitativi pubblici)**

1. Le funzioni amministrative concernenti le procedure di selezione per l'accesso ai servizi abitativi pubblici spettano ai Comuni, che possono avvalersi per le attività istruttorie della collaborazione dell'ALER territorialmente competente previa stipula di apposita convenzione.

2. I comuni adottano con cadenza annuale il piano dell'offerta dei servizi abitativi pubblici sulla base delle unità abitative prevedibilmente disponibili nell'anno e del fabbisogno abitativo primario presente sul territorio. A tal fine, l'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati che gestiscono servizi abitativi pubblici, comunicano ai comuni di riferimento le unità abitative disponibili o che si rendono disponibili nel periodo di riferimento.

3. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di rendere accessibile il patrimonio abitativo disponibile e non utilizzato, i Comuni possono integrare l'offerta dei servizi abitativi pubblici con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni di durata non inferiore ad otto anni rinnovabili in forma espressa. Alle unità abitative temporaneamente destinate a servizi abitativi pubblici, si applicano le disposizioni della presente legge e dei regolamenti attuativi. Per la loro gestione, i Comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente.

4. I nuclei familiari in condizioni di indigenza accedono ai servizi abitativi pubblici attraverso la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali, nell'ambito di programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale. Ai fini della presente legge, si considerano in condizioni di indigenza i nuclei familiari che dichiarano una situazione economica pari o inferiore all'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) corrispondente ad una soglia di povertà assoluta e di grave deprivazione materiale determinata con regolamento regionale. Al fine di garantire la sostenibilità economica e di favorire l'integrazione sociale nei servizi abitativi pubblici, le assegnazioni riguardanti i nuclei familiari in condizioni di indigenza presi in carico dai servizi sociali comunali, sono disposte nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative annualmente disponibili. I comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al solo patrimonio di proprietà comunale ed in misura non superiore complessivamente al trenta per cento delle unità abitative che si rendono disponibili nell'anno, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.

5. Il comune, seleziona i nuclei familiari aventi diritto ad accedere ai servizi abitativi pubblici mediante bando pubblico, nel limite delle unità abitative disponibili nel periodo

di riferimento e forma la relativa graduatoria. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 3, comma 2, possono essere emanati bandi sovracomunali destinati a nuclei familiari residenti nell'ambito territoriale individuato. Al fine di favorire l'integrazione sociale, l'assegnazione degli alloggi disponibili è effettuata in modo da assicurare la presenza dei nuclei familiari diversificati per categoria e composizione, in base ai criteri stabiliti nel regolamento regionale di cui all'articolo 22, comma 2, tenuto conto delle seguenti categorie, anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie italiane, famiglie straniere, disabili ovvero altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale.

6. Il comune, previa verifica del possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici nonché delle condizioni familiari, abitative ed economiche dichiarate al momento della domanda, trasmette agli enti gestori dei servizi abitativi pubblici i nominativi e gli altri dati necessari dei componenti i nuclei familiari presenti in graduatoria, secondo criteri di proporzionalità e di equa ripartizione del carico economico e sociale della gestione. L'ente gestore provvede agli abbinamenti in base alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche delle unità abitative gestite, procede alle assegnazioni delle unità abitative, stipula il contratto di locazione, predisposto secondo uno schema tipo approvato dalla Giunta regionale.

7. Il limite massimo per l'accesso ai servizi abitativi pubblici è stabilito dal regolamento regionale con riferimento all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare richiedente.

8. Il limite massimo per la permanenza nei servizi abitativi pubblici è stabilito dal regolamento regionale con riferimento all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare assegnatario. Gli assegnatari il cui reddito familiare supera la soglia economica di permanenza decadono dal diritto di usufruire del servizio abitativo pubblico.

9. Con regolamento della Giunta regionale sono disciplinati:

- a) le procedure e le modalità di programmazione dell'offerta di servizi abitativi pubblici;
- b) i criteri di proporzionalità e di equa ripartizione del carico economico e sociale della gestione, cui devono attenersi i comuni nella trasmissione agli enti gestori dei dati relativi ai componenti dei nuclei familiari ai fini delle successive fasi dell'abbinamento e dell'assegnazione delle unità abitative;
- c) i requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici e la soglia economica dell'indigenza nonché le soglie economiche per l'accesso e la permanenza dei nuclei familiari nei servizi abitativi pubblici;
- d) la cadenza dei bandi pubblici per l'assegnazione degli alloggi sociali che si rendono disponibili, differenziando la stessa in base agli abitanti residenti nei Comuni e alla classificazione del fabbisogno abitativo;
- e) lo schema tipo di bando e il modello tipo di domanda;
- f) le condizioni di disagio economico, familiare ed abitativo dei nuclei familiari, nonché i relativi punteggi ai fini della formazione della graduatoria comunale;
- g) i termini per la conclusione dei procedimenti di selezione e assegnazione degli alloggi sociali;
- h) la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio sociale nei casi di mutamento delle condizioni economiche del nucleo familiare assegnatario;
- i) la mobilità dai servizi abitativi pubblici ai servizi abitativi sociali e viceversa, nei casi in cui si modificano le condizioni economiche del nucleo familiare.

10. Al fine di ridurre i tempi dell'assegnazione, la Regione mette a disposizione dei Comuni, delle ALER e dei gestori accreditati ai servizi abitativi pubblici, un'apposita procedura

informatica per l'inserimento delle domande e la formazione delle graduatorie ai fini dell'assegnazione dell'alloggio.

11. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi di manutenzione ordinaria oppure di adeguamento a norme di sicurezza o di entrambi gli interventi. A tal fine, viene stipulata una specifica convenzione in forza della quale:

- a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese dell'intervento, che saranno decurtate dai futuri canoni secondo un piano concordato;
- b) l'ente gestore individua gli alloggi non assegnabili per carenza di manutenzione, determinando per ciascun alloggio gli interventi indispensabili per renderlo abitabile, stimandone i relativi costi e i tempi di esecuzione delle opere.

12. Il diritto di subentro nell'alloggio sociale è consentito solo ai componenti del nucleo familiare presenti all'atto dell'assegnazione e che abbiano convissuto continuativamente con l'assegnatario sino al momento del decesso di quest'ultimo, purché in possesso dei requisiti di permanenza nei servizi abitativi pubblici. Resta fermo il diritto di subentro nell'alloggio sociale per coloro che, successivamente all'assegnazione, entrano a far parte del nucleo familiare per accrescimento naturale, legittimo o provvedimento dell'autorità giudiziaria o convivenza more uxorio con il titolare dell'assegnazione.

13. Al fine di contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, soggette a procedure esecutive di rilascio degli immobili adibiti ad uso di abitazione e per ogni altra esigenza connessa alla gestione di situazioni di grave emergenza abitativa, Aler e Comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo, rispettivamente, nella misura massima del 10 per cento del patrimonio di proprietà alla data di approvazione della presente legge, a servizi abitativi transitori. I Comuni possono incrementare la disponibilità di servizi abitativi transitori con unità abitative conferite da soggetti pubblici e privati, compresi gli operatori accreditati, da reperire attraverso procedure ad evidenza pubblica e da disciplinare mediante apposite convenzioni di durata non inferiore ad otto anni, rinnovabili in forma espressa. Per tali finalità, le suddette unità abitative o loro porzioni, sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici, previa comunicazione alla Giunta regionale. Per la loro gestione, i Comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente.

Articolo 24 **(Canone di locazione dei servizi abitativi pubblici)**

1. Il canone di locazione dei servizi abitativi pubblici è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Eventuali eccedenze, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono destinate al miglioramento e allo sviluppo del patrimonio abitativo destinato ai servizi abitativi pubblici.

2. Il canone di locazione è calcolato avendo a riferimento il valore dell'immobile e la condizione economica del nucleo familiare assegnatario misurata in base all'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE). Il canone di locazione è aggiornato con cadenza biennale sulla base dell'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) prodotto dall'assegnatario.

3. Con il regolamento regionale di cui all'articolo 23, comma 9, sono disciplinati le modalità di calcolo, i requisiti per la determinazione del canone, la progressività del canone di locazione al variare della condizione economica del nucleo familiare assegnatario, nonché il canone minimo di riferimento da applicarsi per i nuclei familiari in condizioni di indigenza.

Articolo 25 **(Sostenibilità dei servizi abitativi pubblici)**

1. I servizi abitativi pubblici assolvono ad una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale alla cui sostenibilità concorrono in modo responsabile ed integrato Regione, Comuni e ALER.

2. La Regione concorre, insieme ai comuni, a sostenere l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizioni di indigenza di cui all'articolo 23, comma 4, attraverso un contributo regionale di solidarietà, a carattere transitorio, che sostiene il pagamento del canone e dei servizi a rimborso nell'ambito dei programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale. Le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo finanziario regionale, sono definite con regolamento della Giunta regionale.

3. Al fine di sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche di carattere temporaneo, è istituito un contributo regionale di solidarietà, a carattere transitorio, che copre il pagamento dei servizi a rimborso e, nei casi e modi previsti dal regolamento regionale, integra la differenza tra canone applicato e canone minimo per la prestazione del servizio. Le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo finanziario regionale sono definiti con regolamento della giunta regionale.

4. Al fine di perseguire l'obiettivo dell'aumento dell'offerta di alloggi sociali in locazione, con la conseguente riduzione del disagio abitativo dei nuclei familiari svantaggiati, è istituito un fondo per i servizi abitativi pubblici finalizzato a sostenere interventi di nuova edificazione, acquisto, recupero e riqualificazione di alloggi sociali pubblici. Il fondo è alimentato da risorse nazionali, comunitarie e autonome regionali nei limiti delle disponibilità annuali in bilancio.

5. Gli enti proprietari di patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici provvedono alla manutenzione ordinaria. La regione concorre, insieme alle ALER, alla manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare delle aziende destinato a servizi abitativi pubblici. I comuni garantiscono la manutenzione straordinaria del proprio patrimonio immobiliare destinato a servizi abitativi pubblici.

Articolo 26 **(Sistema dei controlli sui servizi abitativi pubblici)**

1. Gli enti gestori di servizi abitativi pubblici adottano, con cadenza annuale, dei piani di controllo finalizzati a:

- a) prevenire e contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive;
- b) verificare la situazione reddituale e la permanenza dei requisiti di assegnazione degli assegnatari, da effettuarsi in collaborazione con il Comune, avvalendosi di protocolli di intesa con gli enti competenti e tramite accessi ai sistemi informativi degli enti;
- c) verificare la morosità dei nuclei familiari assegnatari di servizi abitativi pubblici.

2. I Comuni e la Regione vigilano sull'efficacia con la quale gli enti gestori attuano i piani di controllo di cui al comma 1.

3. Al fine di prevenire e contrastare azioni illegali come l'occupazione abusiva di alloggi, la cessione a terzi dell'alloggio assegnato, atti vandalici o intimidatori, i Comuni, di concerto con gli enti gestori, possono promuovere l'adozione di strumenti per la formazione di un contesto sociale e abitativo sicuro, tra cui i patti locali di sicurezza urbana, il custode sociale, il portierato sociale, l'apertura di spazi nei quartieri partecipati dai cittadini residenti, quali presidi attivi degli abitanti, la realizzazione di impianti di

videosorveglianza in base alle vigenti leggi. Gli spazi non residenziali inutilizzati possono essere messi a disposizione per un tempo determinato per attività sociali o nuove attività imprenditoriali in grado di aumentare l'integrazione socio-abitativa dei quartieri e sostenere lo sviluppo locale. Tali spazi possono essere altresì adibiti a funzioni di presidio e sicurezza, da parte di Forze dell'ordine, Polizie locali o per servizi di Guardia particolare giurata.

4. Gli enti gestori procedono, previo esperimento del contraddittorio, alla risoluzione unilaterale del contratto di locazione con atto notificato all'assegnatario nei seguenti casi:

- a) qualora l'assegnatario non fornisca le autodichiarazioni richieste, ovvero fornisca false o mendaci informazioni quali risultano dall'attività di controllo o in occasione dell'aggiornamento periodico dell'anagrafe regionale dell'utenza;
- b) qualora venga accertata la morosità colpevole dell'assegnatario in relazione al pagamento del canone di locazione, ovvero al rimborso delle spese per i servizi, per un periodo pari ad almeno dodici mensilità anche non consecutive negli ultimi ventiquattro mesi;
- c) qualora l'assegnatario assuma reiterati comportamenti contrari ai regolamenti dell'ente gestore, ovvero a danno di persone o del patrimonio residenziale pubblico;
- d) qualora l'assegnatario, nei casi di decadenza di cui all'articolo 23, comma 8, rifiuti senza giustificato motivo una proposta di mobilità presso un altro servizio abitativo sociale.

5. La risoluzione unilaterale del contratto di locazione comporta per l'assegnatario l'obbligo di rilascio dell'alloggio in un termine non eccedente i sei mesi, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

6. L'assegnatario per il quale l'ente gestore ha proceduto alla risoluzione unilaterale del contratto di locazione non può partecipare alle procedure di assegnazione di servizi abitativi pubblici per i cinque anni successivi alla data di notifica della risoluzione. L'eventuale domanda, la presenza in graduatorie comunali, o l'eventuale contratto di locazione, sono nulli di diritto.

7. Gli assegnatari che nei dodici mesi precedenti l'entrata in vigore della presente legge, non hanno fornito le dichiarazioni ai fini della verifica dei requisiti di permanenza, sono tenuti a regolarizzare la propria posizione entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. Gli assegnatari in condizioni di indigenza, ai sensi della presente legge, sono esonerati dal pagamento dei canoni e dei servizi pregressi, a condizione che dimostrino la situazione di indigenza e regolarizzino la propria posizione. Allo scadere del sesto mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, senza che l'assegnatario abbia provveduto alla regolarizzazione volontaria della propria posizione, l'ente gestore procede con la risoluzione unilaterale del contratto di locazione ai sensi del presente articolo.

CAPO II ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

Articolo 27 (Finalità e disposizioni comuni)

1. Il presente capo definisce le norme di principio per la valorizzazione del patrimonio di servizi abitativi pubblici mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo di

competenza regionale. Con deliberazione della Giunta regionale sono disciplinate le modalità attuative del presente capo.

2. Gli enti proprietari possono procedere alla valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di entrata in vigore della presente legge. Nell'ambito della percentuale di cui al primo periodo, le unità abitative alienabili, incluse quelle conferite ai fondi immobiliari di cui all'art. 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, non possono eccedere la quota percentuale del 15 per cento. La restante quota percentuale è valorizzabile esclusivamente con le modalità alternative di cui all'articolo 30.

3. I proventi delle alienazioni sono destinati prioritariamente al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente destinato ai servizi abitativi pubblici e, solo in via residuale, all'acquisto ed alla nuova realizzazione di alloggi sociali.

4. Per le finalità di cui al comma 2, i Comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di servizi abitativi pubblici. Il programma può prevedere oltre all'alienazione di alloggi, liberi o occupati, anche altre modalità di valorizzazione, come previsto dagli articoli seguenti. Il programma è elaborato previa valutazione del fabbisogno di servizi abitativi pubblici e sociali sul territorio comunale e nel rispetto, oltre che delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta regionale entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta. Il programma ha durata triennale, successivamente deve essere eventualmente sottoposto a nuova approvazione. Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in relazione al valore di mercato. A tal fine, l'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale le unità abitative alienate o diversamente valorizzate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

5. Le unità abitative alienate non sono soggette a limiti e restrizioni temporali per le successive vendite nel caso di acquisto a prezzo di mercato. In tutti gli altri casi, non possono essere rivendute prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In tutti i contratti di vendita di unità abitative deve essere inserita, a pena di nullità, la previsione del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

6. Anche al fine di garantire la sicurezza degli immobili e per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, gli enti proprietari assicurano il pieno utilizzo delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali. Nel programma gli enti proprietari favoriscono l'alienazione delle autorimesse e dei posti auto ai residenti nell'immobile oggetto del programma. Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile in relazione al valore di mercato.

Articolo 28 (Alloggi assegnati)

1. Il programma di cui all'articolo 27, comma 4, può ricomprendere la vendita di alloggi assegnati qualora si tratti di unità abitative collocate in condominio in cui la proprietà pubblica è minoritaria in relazione al valore delle quote millesimali, di interi edifici i cui

inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto, o di interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità, in considerazione dello stato di degrado o della particolare caratterizzazione tipologica o strutturale.

2. I Comuni e le ALER determinano il valore di mercato delle unità abitative mediante apposita perizia redatta dal soggetto proprietario, in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. L'importo così determinato è ridotto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

3. L'assegnatario ha diritto ad acquistare l'immobile a un prezzo inferiore del 20 per cento del valore determinato ai sensi del comma 2. Le spese di stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente.

4. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi nel piano di vendita gli assegnatari conduttori di un alloggio di servizi abitativi pubblici o i loro familiari conviventi che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

5. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto all'assegnazione di altra unità abitativa in mobilità. A tal fine l'ente proprietario agevola la mobilità mediante forme di rimborso delle spese e di rinnovo dei contratti di utenza.

6. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità, e non abbia rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedura di mobilità forzata, coinvolgendo i servizi sociali del Comune.

Articolo 29 (Alloggi liberi)

1. E' consentita la vendita degli alloggi e relative pertinenze, liberi da inquilini, di proprietà delle ALER o dei Comuni, in presenza di una delle seguenti ipotesi:

- a) alloggi collocati in edifici in condominio in cui la proprietà pubblica è minoritaria in relazione al valore delle quote millesimali;
- b) alloggi ubicati in aree o immobili di pregio, la cui vendita risulti economicamente vantaggiosa ai fini della riqualificazione e dell'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- c) alloggi, compresi in edifici o parti funzionalmente autonome di essi, non assegnabili perché in stato di grave degrado o compresi in edifici di particolare caratterizzazione architettonica, per i quali l'adeguamento agli standard essenziali di abitabilità renda necessari interventi edilizi o soluzioni tecnologiche non convenienti;
- d) alloggi ubicati in aree che comportino significative difficoltà di accesso con riguardo ai servizi scolastici, socio sanitari, di trasporto pubblico e agli esercizi commerciali.

2. Alle vendite di cui al comma 1 si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'alloggio libero determinato mediante apposita perizia.

Articolo 30 (Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione)

1. È consentita la valorizzazione degli alloggi e delle unità non residenziali attraverso modalità alternative all'alienazione, ferme restando le disposizioni previste all'articolo 27.
2. Il programma di cui all'articolo 27, comma 4, può prevedere:
 - a) la locazione a canone agevolato, di norma non inferiore al 40 per cento del canone di mercato;
 - b) la locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale;
 - c) la locazione a usi non residenziali, al fine di promuovere la diversificazione funzionale all'interno dei quartieri e l'insediamento di attività economiche di nuova formazione.
3. L'ente proprietario individua i destinatari finali sulla base dei criteri fissati dalla Giunta regionale nel provvedimento di approvazione del programma di cui all'articolo 27, comma 4 e nel rispetto dei principi di pubblicità, imparzialità, uguaglianza e non discriminazione.
4. Con il provvedimento di cui al comma 3, la Giunta regionale stabilisce altresì la durata di uso alternativo delle unità immobiliari. Tale durata non può comunque essere superiore a quindici anni, trascorsi i quali il bene deve essere alienato oppure ridestinato a servizi abitativi pubblici o sociali.

TITOLO IV SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

Articolo 31 (Ambito di applicazione)

1. Ai fini della presente legge il servizio abitativo sociale consiste nell'offerta e nella gestione di alloggi sociali a prezzi contenuti destinati a nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.
2. Possono accedere ai servizi abitativi sociali anche i nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici, assicurando in tali casi l'applicazione di un canone di locazione commisurato alla condizione economica.
3. Ai fini della presente legge, il servizio abitativo sociale comprende sia alloggi sociali destinati alla locazione permanente o temporanea, sia alloggi destinati alla vendita dopo un periodo minimo di locazione di otto anni.
4. I requisiti di accesso dei beneficiari dei servizi abitativi sociali sono definiti con regolamento regionale.
5. E' istituito un fondo destinato a sostenere i servizi abitativi sociali alimentato da risorse nazionali, comunitarie e autonome regionali nei limiti delle disponibilità annuali in bilancio. La Giunta regionale determina le condizioni, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo.

Articolo 32 (Servizi abitativi a canone agevolato)

1. Fanno parte del sistema regionale dei servizi abitativi gli alloggi sociali cui si applica un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.

2. Le modalità di attuazione e di gestione degli interventi che fruiscono di contributi o altre agevolazioni regionali sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il Comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione. La convenzione può prevedere che all'individuazione degli assegnatari degli alloggi provveda il soggetto attuatore, nel rispetto dei criteri di cui all'articolo 22, purchè venga assicurata adeguata pubblicità all'iniziativa; diversamente provvede il Comune mediante bando. A tal fine la Giunta regionale approva una convenzione tipo nella quale sono stabiliti gli elementi essenziali ai quali devono uniformarsi le singole convenzioni.

3. Quando dopo un periodo di locazione è prevista la vendita o il riscatto dell'alloggio sociale, la convenzione di cui al comma 2 prevede che il conduttore possa imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto di acquisto futuro dell'alloggio.

4. La Regione e i Comuni esercitano, nell'ambito delle rispettive competenze, le funzioni di verifica e di controllo sull'esatto adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione di cui al comma 2, nonché sul rispetto degli standard di servizio da parte dei soggetti promotori e attuatori.

Articolo 33 (Servizi abitativi temporanei)

1. Per servizi abitativi temporanei si intende ogni attività finalizzata alla realizzazione o alla messa a disposizione, in qualsiasi forma, di unità abitative o loro porzioni, da destinare al soddisfacimento del fabbisogno abitativo temporaneo di particolari categorie sociali, determinato da situazioni meritevoli di tutela, quali ragioni di lavoro, studio, salute, nonché la loro gestione comprensiva, eventualmente, della fornitura di servizi accessori. Gli aspetti contrattuali relativi alla concessione in uso di unità abitative o loro porzioni per le finalità di cui al presente articolo, sono regolati da contratti di locazione o da contratti di servizio.

2. La Giunta regionale individua le categorie sociali destinatarie dei servizi abitativi temporanei e definisce i requisiti di accesso, le modalità e i criteri per l'attuazione delle misure di residenzialità temporanea.

Articolo 34 (Servizi residenziali universitari)

1. La Regione sostiene la realizzazione di residenze universitarie e servizi di supporto all'attività formativa per gli studenti fuori sede iscritti a corsi di laurea universitaria, di alta formazione artistica, musicale e coreutica, di dottorato e master universitari, di specializzazione post laurea comunque denominati. In tali residenze potranno essere accolti anche borsisti, assegnisti, docenti ed altri esperti coinvolti nell'attività didattica e di ricerca anche a seguito di esperienze di mobilità internazionale. Non si applicano, in tal caso, i requisiti di cui all'articolo 22.

2. Le strutture di cui al comma 1 possono essere realizzate direttamente dalle università, o da altri soggetti pubblici, privati e del terzo settore con risorse anche regionali nei limiti delle assegnazioni di bilancio. Qualora tali residenze siano realizzate con contributi pubblici, deve prevedersi un accesso prioritario alle categorie di studenti fuori sede più svantaggiate, sulla base dei requisiti fissati per la fruizione della borsa di studio universitaria, ai sensi della vigente disciplina regionale.

3. I corrispettivi minimi e massimi in caso di canone di locazione, ovvero di contratto di servizio, devono essere inferiori a quelli di mercato e sono definiti sulla base di un piano economico finanziario definito dagli enti gestori. La Giunta regionale definisce gli obblighi di servizio e le modalità attraverso le quali il gestore della struttura provvede all'attribuzione degli alloggi anche a categorie di fruitori diverse dagli studenti, quali borsisti, assegnisti, docenti ed altri esperti, anche prevedendo una contribuzione differenziata delle spese.

4. Per un utilizzo più efficiente delle strutture residenziali universitarie è data facoltà al gestore di destinare posti-alloggio anche a soggetti diversi da quelli elencati all'articolo 14, commi 1 e 2, del decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68 (Revisione della normativa di principio in materia di diritto allo studio e valorizzazione dei collegi universitari legalmente riconosciuti, in attuazione della delega prevista dall'articolo 5, comma 1, lettere a), secondo periodo, e d), della legge 30 dicembre 2010, n. 240, e secondo i principi e i criteri direttivi stabiliti al comma 3, lettera f), e al comma 6), senza limiti quantitativi nel periodo estivo, assicurando invece la prevalenza degli studenti nei restanti periodi dell'anno.

Articolo 35 (Fondi immobiliari)

1. Per favorire l'incremento dell'offerta di servizi abitativi, la Regione partecipa alla costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione, la realizzazione e la gestione integrata di immobili per i servizi abitativi sociali e alla promozione di strumenti finanziari anche innovativi dedicati a questo tema, con la partecipazione di soggetti pubblici o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa sociale. La Regione si avvale della collaborazione di Finlombarda SPA per la progettazione, l'attuazione e il monitoraggio degli strumenti finanziari dedicati al sistema regionale dei servizi abitativi. Tale linea di intervento è rivolta alle persone che non possiedono i requisiti per accedere a servizi abitativi pubblici, disponendo di un reddito che tuttavia non consente di accedere agli affitti a libero mercato.

2. L'ammontare di quote di fondi da detenere da parte della Regione è determinato dalla Giunta regionale, nei limiti delle disponibilità di risorse del bilancio regionale.

TITOLO V AZIONI PER L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Articolo 36 (Aiuti alle famiglie in difficoltà nel pagamento dei mutui)

1. La Regione promuove intese con gli istituti bancari per sostenere i cittadini in grave difficoltà economica, ovvero in situazione di insolvenza temporanea dovuta a morosità incolpevole nel pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto della prima casa.

2. La Giunta regionale stabilisce i requisiti dei beneficiari delle azioni di sostegno di cui al comma 1, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra rata di mutuo e reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

Articolo 37 (Aiuti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale)

1. Per agevolare l'accesso all'abitazione principale, anche con formule di accesso modulate nel tempo, di particolari categorie sociali individuate nelle famiglie di cui all'articolo 3, comma 9, della legge regionale 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia), ossia giovani coppie, gestanti sole, genitori soli con figli minori a carico e famiglie con almeno tre figli, la Regione promuove misure di agevolazione finanziaria per favorire l'acquisto della prima casa.

2. La Giunta regionale stabilisce altresì gli ulteriori requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle misure di cui al comma 1, avendo riguardo in particolare alle dimensioni dell'abitazione e al reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

Articolo 38 **(Iniziative per il mantenimento dell'abitazione in locazione)**

1. La Regione promuove e coordina, nei limiti delle risorse disponibili, azioni per contrastare l'emergenza abitativa nel mercato privato delle locazioni e nella gestione dei servizi abitativi sociali. In particolare, sostiene sperimentazioni ed iniziative che coinvolgono i Comuni, operatori accreditati ed altre istituzioni e soggetti territoriali anche in chiave di integrazione delle politiche di assistenza, favorendo la partecipazione delle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Tale attività si esplica in via preferenziale nelle aree e nei Comuni ad alta tensione abitativa, in particolare attraverso:

a) il sostegno economico ai conduttori, con contratto registrato ad uso abitativo, in difficoltà nel pagamento del canone di locazione di cui alla legge 431/1998;

b) l'attuazione di iniziative finalizzate al reperimento di alloggi da concedere in locazione a canoni concordati, ovvero attraverso la rinegoziazione delle locazioni esistenti, di cui all'art. 11 della legge 431/1998;

c) il contrasto del fenomeno della morosità incolpevole intesa come situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

2. Le iniziative possono essere intraprese attraverso la costituzione di Agenzie per la casa, fondi di garanzia o attività di promozione in convenzione con imprese di costruzione ed altri soggetti imprenditoriali o cooperative edilizie.

3. Le forme di sostegno alle famiglie in condizioni di indigenza devono prevedere la presa in carico da parte dei servizi sociali dei Comuni e il riconoscimento di contributi nell'ambito di politiche integrate di assistenza.

4. La Giunta regionale stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari delle azioni, avendo riguardo alle condizioni del nucleo familiare e al rapporto tra canone di locazione e reddito, e ne disciplina le modalità di attuazione.

Articolo 39 **(Aiuti alle famiglie in condizione di morosità incolpevole)**

1. Al fine di contrastare e gestire il fenomeno della morosità incolpevole e del rischio di sfratto, la Regione promuove e coordina, in collaborazione con i Comuni, azioni di sostegno alle famiglie che si trovano in difficoltà temporanea quale conseguenza della crisi economica o di cause impreviste, individuate dalla Giunta regionale con apposito provvedimento.

2. La Giunta regionale definisce le forme e le modalità di aiuto, sentita l'ANCI e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, oltre alle rappresentanze dei proprietari e degli inquilini.

Articolo 40
(Fondo per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione)

1. Per le finalità di cui al presente Titolo, è istituito un fondo per il sostegno all'accesso e al mantenimento delle abitazioni in locazione, nonché per la prevenzione e il contrasto alla morosità incolpevole. Il fondo concorre a realizzare gli obiettivi di cui all'articolo 11 della legge 431/1998.

2. Attraverso il fondo possono essere concessi, in concorso con lo Stato e con i Comuni, contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione, a favore dei conduttori con contratto registrato ad uso abitativo in situazione di difficoltà nel pagamento dei suddetti canoni.

3. Alla dotazione del fondo concorrono le risorse regionali approvate annualmente con legge di bilancio e le risorse statali trasferite in attuazione dell'art. 11 della legge 431/1998 e dell'articolo 6 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 (Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici) convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. La Giunta regionale determina le condizioni di accesso, i criteri e le modalità di funzionamento del fondo.

TITOLO VI
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 41
(Disposizioni in materia urbanistica)

1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti da parte dei Comuni fino al 100 per cento degli stessi.

3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i Comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

Articolo 42
(Disposizioni finali e transitorie)

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento per la gestione del patrimonio di servizi abitativi pubblici, la gestione dei servizi abitativi pubblici resta disciplinata dagli articoli da 28 a 44 bis della legge regionale 27/2009 e dagli allegati B e C alla medesima legge,

nonché dalle disposizioni del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 3, comma 41, lett. m) L.R. 1/2000)".

2. Ai fini di quanto disposto dalla presente legge, l'espressione "edilizia residenziale pubblica" presente in altre disposizioni regionali, legislative o regolamentari, deve intendersi equivalente all'espressione "servizi abitativi pubblici", qualora non diversamente specificato, individuando un servizio di interesse generale, e in quanto tale, oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico.

Articolo 43 (Abrogazioni)

1. La legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) è abrogata, salvo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 42.

2. I commi 15 e 16 dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) sono abrogati.

3. I risultati e gli effetti delle disposizioni abrogate ai sensi del presente articolo, nonché gli atti adottati sulla base delle stesse, restano validi. Tali disposizioni continuano ad applicarsi ai procedimenti amministrativi in corso fino a loro conclusione.

Articolo 44 (Norma finanziaria)

Per le misure di sostegno dei servizi abitativi pubblici di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 25 della presente legge è autorizzata la spesa di natura corrente rispettivamente di euro 5.000.000,00 nel 2016 ed euro 15.000.000,00 nel 2017.

2. Alla spesa di cui al precedente comma 1, si provvede mediante riduzione di pari importo della disponibilità della missione 20 "Fondi e accantonamenti "Programma 03 "Altri Fondi"- titolo I "Spese correnti" e corrispondente aumento della missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglie "Programma 6 "Interventi per il diritto alla casa" Titolo I "Spese correnti" del bilancio di previsione 2015-2017.

3. Alle spese in conto capitale per gli interventi sugli alloggi sociali pubblici di cui al comma 4 dell'art. 25 e per il concorso regionale alla manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare di cui al comma 5 dell'art. 25 della presente legge per il triennio 2015-2017 si fa fronte:

a) con le risorse statali ex L.80/2014 complessivamente assegnate a Regione Lombardia, per euro 85.263.935,00, che nel triennio di riferimento ammontano ad euro 40.399.627,75 di cui alla missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa "Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e piani di edilizia economico-popolare " Titolo II "Spese in conto capitale";

b) con le risorse autonome pari ad euro 140.019.814,00 per il triennio 2015-2017 allocate alla missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa "Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e piani di edilizia economico-popolare " Titolo II "Spese in conto capitale" del bilancio di previsione 2015-2017.

4. Alle spese in conto capitale del " Fondo per i servizi abitativi sociali" riferite agli interventi di cui agli artt.31-35 si provvede nei limiti degli stanziamenti di bilancio relativi alle risorse statali pari a euro 61.830.819,82, previste in attuazione degli articoli 61 e 63 del Dlgs. 112/1998, che saranno trasferite negli esercizi 2016-2020 a valere sulla missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa" Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e piani di edilizia economico-popolare " Titolo II "Spese in conto capitale".

5. Per le spese derivanti dalle "Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione" di cui agli art. da 36 a 40 si provvede:

a) con le risorse regionali annualmente stanziare con legge di bilancio, quantificate in euro 10.500.000,00 per ciascun anno del biennio 2016-2017 di cui alla missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglie" Programma 6 "Interventi per il diritto alla casa" Titolo I "spese correnti" del bilancio di previsione 2015-2017;

b) con le risorse statali previste dal "Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli" di cui al D.L 31 agosto 2013 n.102, convertito con modificazioni dalla legge 28 ottobre 2013 n.124, per euro 7.000.000,00 per ciascuna annualità dal 2016 al 2020, da allocare alla Missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia" Programma 06 "Interventi per il diritto alla casa" Titolo I "spese correnti" del bilancio di previsione 2015-2017.

6. A decorrere dal 2018 le spese della presente legge trovano copertura nei limiti delle risorse annualmente stanziare con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.

Articolo 45 **(Clausola valutativa)**

1. Con cadenza triennale, la Giunta regionale, avvalendosi anche dei dati e delle elaborazioni prodotte dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, trasmette alla competente Commissione consiliare una relazione sull'attuazione della presente legge, con riferimento, in particolare a:

a) impatto dei servizi abitativi attuati rispetto al fabbisogno abitativo, con particolare attenzione alla loro sostenibilità economica;

b) risultati della gestione e qualità dei servizi erogati da parte delle ALER, con particolare riferimento al sistema degli standard di gestione dei servizi abitativi;

c) integrazione delle politiche abitative con le politiche urbanistico-territoriali e le politiche sociali e del lavoro a livello regionale e locale;

d) qualità dei servizi erogati da parte degli operatori accreditati.