



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Disegno di legge concernente “Nuove norme in materia di assegnazione e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Testo ddl

Indice

Titolo I - Finalità e ambito di applicazione

Art. 1 Oggetto e finalità

Art. 2 Ambito di applicazione

Titolo II - Assegnazione degli alloggi

Art. 3 Requisiti per l'accesso e Direttive per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP

Art. 4 Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio

Art. 5 Bandi di concorso e Ambiti territoriali ottimali

Art. 6 Contenuti del bando di concorso

Art. 7-Presentazione delle domande

Art. 8-Istruttoria delle domande

Art. 9 Accertamento dei requisiti

Art. 10 Punteggi da attribuire alle domande

Art. 11 Formazione delle graduatorie

Art. 12 Rinnovo delle graduatorie

Art. 13 Coabitazione sociale

Art. 14 Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa

Art. 15 Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione

Art. 16 Individuazione degli assegnatari

Art. 17 Assegnazione degli alloggi

Art. 18 Scelta e consegna degli alloggi

Art. 19 Riserva di alloggi

Art. 20 Subentro nella domanda e nell'assegnazione

TITOLO III - Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

ART. 21 Annullamento dell'assegnazione

Art. 22 Decadenza dall'assegnazione



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 23 Superamento del limite di decadenza, mancata presentazione dichiarazione ISEE

Art. 24 Occupazione e cessione illegale degli alloggi

Art. 25 Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto

Art. 26 Debito pregresso

Titolo IV - Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissazione del canone

Art. 27 Istituzione anagrafe patrimonio e utenza

Art. 28 Canone

Art. 29 Modalità di determinazione del canone

Art. 30 Accertamento periodico dell'ISEE

Art. 31 Fondo sociale

Art. 32 Determinazione dei canoni degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi

Art. 33 Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo

Titolo V - Programmi interventi di edilizia residenziale pubblica

Art. 34 Programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica

Art. 35 Piani di intervento

Art. 36 Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi

Art. 37 Regularizzazione delle modifiche senza autorizzazione

Titolo VI - Norme transitorie e finali

Art. 38 Interventi sostitutivi

Art. 39 Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA

Art. 40 Commissione di conciliazione

Art. 41 Norma finanziaria

Art. 42 Norma transitoria

Art. 43 Abrogazioni



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Titolo I

Finalità e ambito di applicazione

Art. 1

Oggetto e finalità

1. La presente Legge disciplina il patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica (di seguito ERP), le procedure di assegnazione degli alloggi, la loro gestione, i diritti e la partecipazione degli assegnatari.
2. In attuazione degli obbiettivi stabiliti dalla programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, la Regione interviene con le seguenti finalità:
 - a) soddisfare la domanda abitativa delle famiglie e dei soggetti meno abbienti, nonché di particolari categorie sociali in condizione di svantaggio abitativo, sociale o sanitario;
 - b) favorire un utilizzo degli alloggi funzionale alle esigenze dei nuclei familiari ai quali vengono assegnati;
 - c) favorire il massimo raccordo dei servizi abitativi pubblici con le politiche sociali nel territorio;
 - d) razionalizzare la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con interventi diretti alla riqualificazione ed al miglioramento della qualità architettonica e abitativa della sicurezza strutturale e dell'efficienza energetica;
 - e) promuovere interventi contributivi per favorire l'accesso al credito degli assegnatari per l'acquisto dell'alloggio assegnato;
 - f) promuovere misure di sostegno all'acquisto della prima casa.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. La presente legge si applica a tutti gli alloggi realizzati, recuperati ed acquistati da enti pubblici a totale carico o con i contributi dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, nonché a quelli acquisiti a qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli enti locali e dagli enti pubblici destinati alle finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica, assegnati con procedure pubbliche ai soggetti aventi i requisiti previsti dalle direttive da emanarsi dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 3 (di seguito direttive).
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione della presente legge gli alloggi:
 - a) realizzati con contributi e finanziamenti di edilizia convenzionata e agevolata;
 - b) realizzati o recuperati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - c) di servizio per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti;
 - d) realizzati con finanziamenti specifici per case parcheggio o ricoveri provvisori, sino a che duri la causa contingente per cui furono realizzati.
3. La Giunta regionale, su richiesta dell'ente proprietario, può escludere dalla presente disciplina gli alloggi che per particolari caratteri storico-artistici o di pregio o per modalità di acquisizione e destinazione



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

funzionale non sono utilizzabili per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica. Sono esclusi gli alloggi realizzati con i fondi ex Gescal.

Titolo II

Assegnazione degli alloggi

Art. 3

Requisiti per l'accesso e direttive per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di ERP

1. Gli alloggi di ERP sono assegnati dai comuni, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 11, ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nelle direttive.
2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando e al momento dell'assegnazione dell'alloggio.
3. Con direttive da approvarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici, sentita la Commissione consiliare competente, che si esprime entro trenta giorni dalla richiesta, trascorsi i quali il parere si intende acquisito, definisce lo schema tipo del bando, del modulo di domanda, i requisiti per l'accesso, i punteggi e le condizioni attributive, le modalità di mobilità, la regolamentazione relativa alle autogestioni dei servizi e degli alloggi in amministrazione condominiale, le modalità di determinazione e calcolo del canone.
4. Con le direttive sono approvate le procedure che i comuni seguono per la formazione delle graduatorie, eventuali deroghe in presenza di particolari situazioni di disagio oggettivo, la procedura per l'assegnazione degli alloggi, la determinazione dei canoni di locazione, la stipula dei contratti e la consegna degli alloggi.

Art. 4

Integrazione regionale dei requisiti e delle condizioni attributive di punteggio

1. Oltre ai requisiti previsti dall'articolo 3, la Giunta regionale può stabilire, su richiesta motivata del comune, o nel caso di più comuni, di quello capofila, ulteriori requisiti e condizioni attributive di punteggio in relazione a particolari esigenze di pubblico interesse connesse a finanziamenti destinati a specifiche o a particolari e del tutto straordinarie esigenze locali.
2. Per le condizioni indicate nel comma 2 il punteggio può essere integrato sino ad un massimo di 2 punti.

Art. 5

Bandi di concorso e Ambiti territoriali ottimali

1. All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante bando di concorso indetto dai comuni singolarmente o per ambiti territoriali ottimali di utenza.
2. Ai fini del bando di concorso, la Giunta regionale definisce con deliberazione gli ambiti territoriali ottimali, intesi quali insiemi di comuni aventi omogenee caratteristiche geografiche e storiche, nonché caratterizzati da comuni interessi territoriali e funzionali.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. I bandi di concorso finalizzati alla formazione delle graduatorie devono essere pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (BURAS) e affissi per almeno trenta giorni consecutivi all'albo pretorio dei comuni interessati al bando assicurandone la massima pubblicità.
4. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari in dipendenza di gravi e particolari esigenze, la Regione può autorizzare l'emanazione di bandi con la previsione di specifiche riserve con le modalità di cui all'articolo 19.

Art. 6

Contenuti del bando di concorso

1. Il bando di concorso specifica:

- a) Il comune o l'ambito territoriale ottimale di riferimento;
- b) Il numero degli alloggi messi a concorso;
- c) il termine ultimo per la presentazione delle domande, non inferiore a quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione sul Buras;
- d) i requisiti di carattere generale per la partecipazione al concorso;
- e) le condizioni soggettive ed oggettive attributive di punteggio a norma dell'articolo 10;
- f) le modalità di determinazione del canone, secondo quanto stabilito dagli articoli 28 e 29;
- g) la quota percentuale e la tipologia di alloggi da assegnare prioritariamente a determinate categorie;
- h) i documenti e le autocertificazioni da allegare alla domanda;
- i) il responsabile del procedimento, il termine e le modalità di opposizione ai risultati della graduatoria.

Art. 7

Presentazione delle domande

1. Le domande, redatte su apposito modulo, sono indirizzate al comune che ha indetto il bando entro il termine stabilito nel bando stesso. Nel caso di bando che riguardi un ambito territoriale ottimale la domanda è indirizzata al comune indicato nel bando come capofila.
2. La domanda è sottoscritta in forma di autocertificazione dal concorrente.
3. Con riferimento ai lavoratori emigrati all'estero, il termine per la presentazione della domanda è prorogato di quindici giorni per i residenti nell'area dell'Unione europea e di trenta giorni per i residenti nei paesi non facenti parte dell'Unione europea.

Art. 8

Istruttoria delle domande

1. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, istruisce le domande, verifica la completezza e la regolarità della compilazione del modulo di domanda nonché l'esistenza della prevista documentazione. Il



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

comune richiede all'interessato la documentazione eventualmente mancante assegnando il termine di quindici giorni per la presentazione della stessa.

2. Il comune attribuisce i punteggi a ciascuna domanda sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dall'interessato nel modulo di domanda.

Art. 9

Accertamento dei requisiti

1. Il comune, al fine di ottenere la maggiore trasparenza ed attendibilità dell'istruttoria delle domande, ha sempre la facoltà di procedere ad approfondimenti ed accertamenti volti a verificare la sussistenza oppure la permanenza in costanza di istruttoria dei requisiti richiesti.

2. Il comune, se in base ad elementi obiettivamente accertati, si trova di fronte a casi in cui il reddito dichiarato ai fini fiscali appaia palesemente non veritiero, trasmette agli uffici finanziari la relativa documentazione per i necessari accertamenti.

3. Per le finalità di cui al comma 2, la Regione può promuovere a favore dei comuni e dei soggetti gestori le opportune intese, convenzioni e collaborazioni con gli enti, istituzioni e agenzie dello Stato competenti in materia di tributi e finanze.

4. I dati riferiti alla situazione economica del nucleo familiare sono accertati secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)) e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 10

Punteggi da attribuire alle domande

1. I comuni formano le graduatorie di assegnazione sulla base dei punteggi relativi alle condizioni soggettive (situazione familiare e reddituale) e oggettive (condizione abitativa) previste dalle direttive e dall'art. 4.

2. In caso di accertate dichiarazioni mendaci contenute nella domanda presentata, il Comune dichiara l'esclusione dall'iscrizione in graduatoria del nucleo familiare richiedente e procede alla segnalazione alla competente autorità.

Art. 11

Formazione delle graduatorie

1. Il comune, a seguito di istruttoria e verifica delle autocertificazioni da parte degli uffici preposti, formula la graduatoria provvisoria.

2. La graduatoria è pubblicata ed esposta per trenta giorni nell'albo pretorio e nel sito internet istituzionale dei comuni interessati e del soggetto gestore, completa di tutti i dati relativi al punteggio conseguito da ciascun concorrente.

3. Dell'avvenuta pubblicazione è data notizia attraverso il sito internet istituzionale del comune, del soggetto gestore, della Regione e la stampa locale.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

4. Ai lavoratori emigrati all'estero è data notizia dell'avvenuta pubblicazione della graduatoria e della loro posizione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.
5. Contro la graduatoria provvisoria gli interessati hanno facoltà di presentare opposizione al comune entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione della stessa e, per i lavoratori emigrati all'estero, entro i trenta giorni successivi alla ricezione della comunicazione di cui al comma 4.
6. Le opposizioni presentate dal richiedente sono trasmesse ad apposita commissione nominata dalla giunta comunale, composta da:
 - a) un dirigente o funzionario del comune, o, nel caso di più comuni, quello capofila (che ha pubblicato il bando), designato dallo stesso, con funzioni di presidente;
 - b) un dirigente o funzionario dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA), designato dalla stessa;
 - c) un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello locale, designato congiuntamente o disgiuntamente dalle stesse e, nell'ultima ipotesi, scelto dalla giunta comunale tra i nominativi proposti.
7. La commissione disciplina il proprio funzionamento e la segreteria è assicurata dal comune o, nel caso di più comuni, da quello capofila. La commissione dura in carica 4 anni dalla sua nomina. In caso di dimissioni di uno o più componenti, la giunta comunale provvede al reintegro dei componenti dimissionari con le stesse modalità della nomina.
8. Esaurito l'esame delle opposizioni, la commissione trasmette al comune le decisioni assunte sui ricorsi ai fini della predisposizione della graduatoria definitiva.
9. In caso di parità di punteggio finale tra più candidati, il comune, in sede di stesura della graduatoria definitiva, assegna la precedenza sulla base di quanto previsto dalle direttive.
10. La graduatoria definitiva approvata dal comune che ha indetto il bando, è pubblicata con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art. 12

Rinnovo delle graduatorie

1. La graduatoria definitiva conserva la sua efficacia per due anni oppure fino alla approvazione della graduatoria di un nuovo bando per l'assegnazione di alloggi nello stesso Comune o ambito territoriale ottimale.
2. Le graduatorie sono rinnovate con cadenza almeno biennale.
3. Sei mesi prima della scadenza della graduatoria, il comune pubblica il bando finalizzato al rinnovo della graduatoria dandone immediata comunicazione all'amministrazione regionale e ai concorrenti ancora in attesa di assegnazione inseriti nella graduatoria da rinnovare.
4. Se il comune non pubblica tempestivamente il bando di cui ai commi precedenti e non rinnova la graduatoria entro i successivi sei mesi, l'amministrazione regionale nomina un commissario ad acta, affidando all'AREA la pubblicazione per l'aggiornamento della graduatoria con oneri a carico del comune inadempiente.
5. I comuni facenti parte di ambiti ottimali di utenza possono, previa autorizzazione da parte dell'assessorato regionale dei lavori pubblici, assegnare gli alloggi non precedentemente attribuiti per mancanza di aventi



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

titolo, ai richiedenti inseriti nelle graduatorie degli altri Comuni facenti parte del medesimo ambito territoriale ottimale.

Art. 13

Coabitazione sociale

1. È consentita la coabitazione di persone legate da vincoli di parentela fino al secondo grado o di affinità fino al primo grado, per assistere un componente del nucleo familiare dell'assegnatario, con disabilità pari o superiore al 66 per cento o con grave handicap o con patologia invalidante, accertati dalla struttura sanitaria pubblica.
2. È consentita inoltre la coabitazione temporanea di persone non legate da vincolo di parentela al nucleo familiare assegnatario che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare con disabilità di cui al comma 1.
3. La coabitazione non comporta l'inserimento nel nucleo familiare assegnatario e non produce effetti al fine del subentro o del cambio dell'alloggio.
4. La coabitazione è comunicata al soggetto gestore dall'assegnatario entro trenta giorni dall'accettazione dell'ospite, unitamente all'invio della documentazione di cui al comma 1.

Art. 14

Assegnazioni in deroga per situazioni di emergenza abitativa

1. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, in deroga alla posizione in graduatoria, oppure in caso di mancato inserimento nell'ultima graduatoria pubblicata, purché sussistano i requisiti per l'accesso all'ERP previsti dalle direttive, può disporre con specifico atto motivato, in via d'urgenza, l'assegnazione di un alloggio ERP ai nuclei familiari che:
 - a) devono forzatamente rilasciare l'immobile in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo e non sia possibile attendere i tempi di una ordinaria assegnazione, salvo che il provvedimento sia stato disposto per morosità di alloggio ERP o per occupazione abusiva;
 - b) hanno rilasciato o devono rilasciare l'alloggio a seguito di calamità naturali;
 - c) necessitano di urgente sistemazione abitativa, anche a seguito di gravi eventi lesivi dell'integrità psico-fisica.
2. Il comune, o nel caso di più comuni quello capofila, può disporre in via d'urgenza, con provvedimento motivato, l'assegnazione in deroga anche in mancanza dei requisiti, fatto salvo il requisito reddituale, per l'accesso all'ERP nei casi in cui:
 - a) si tratti di soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, senza fissa dimora o soggetti a provvedimento esecutivo, e che necessino di assistenza sanitaria domiciliare continuativa attestata da apposita certificazione medica;
 - b) si tratti di garantire alle famiglie un alloggio come condizione posta dai servizi sociali del comune per evitare l'allontanamento di figli minori conviventi, ovvero per consentire il ritorno in famiglia.
3. Per le assegnazioni in deroga previste dal comma 1 è obbligatoria la preventiva presentazione della domanda nelle forme e modalità previste per la partecipazione ai bandi.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

4. Avverso il provvedimento che decide sulla domanda di assegnazione in deroga è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.

5. Le assegnazioni in deroga di cui al comma 1, non possono superare il 25 per cento degli alloggi prevedibilmente disponibili nel corso dell'anno, con arrotondamento all'unità superiore.

Art. 15

Verifica dei requisiti e dei punteggi di graduatoria prima dell'assegnazione

1. L'accertamento della mancanza, anche sopravvenuta, di alcuni dei requisiti richiesti per l'assegnazione oppure la non veridicità delle dichiarazioni rese circa le condizioni di priorità a suo tempo poste a base della collocazione in graduatoria, comporta l'esclusione del concorrente dalla graduatoria o il mutamento della sua posizione nella graduatoria medesima, previa notifica all'interessato il quale ha possibilità di presentare opposizione entro trenta giorni.

2. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.

Art. 16

Individuazione degli assegnatari

1. L'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è effettuata dal comune in cui insistono gli alloggi secondo l'ordine della graduatoria definitiva, nel rispetto delle riserve di cui all'articolo 19.

2. In caso di assenza o insufficienza di aventi titolo all'assegnazione in base alle graduatorie generali, i Comuni possono individuare, previa pubblicazione di manifestazione d'interesse da affiggere agli albi pretori di ciascun comune appartenente all'ambito territoriale ottimale, nel sito istituzionale dell'AREA e della Regione, gli assegnatari degli alloggi ERP disponibili fra gli aventi diritto nelle graduatorie definitive dei comuni appartenenti all'ambito territoriale ottimale d'utenza.

3. Ai fini dell'assegnazione di cui al comma 1 ogni ente proprietario o gestore di alloggi cui si applicano le disposizioni della presente legge è tenuto a comunicare al comune territorialmente competente l'elenco degli alloggi resisi liberi entro dieci giorni dalla data della disponibilità.

Art. 17

Assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi sono assegnati in proporzione alla composizione numerica dei nuclei familiari degli assegnatari e della superficie degli alloggi. Non possono essere assegnati alloggi la cui superficie in rapporto alla composizione del nucleo familiare determini situazioni di sottoutilizzo. La situazione di sottoutilizzo si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dal presente articolo, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti il nucleo familiare.

La deroga a tali limiti è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.

2. Preliminarmente all'assegnazione dell'alloggio il comune procede alla ricognizione dei componenti il nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto di assegnazione dell'alloggio.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. Ai fini dell'assegnazione si tiene conto del numero dei componenti il nucleo familiare dichiarati in domanda, compreso l'eventuale nascituro.
4. È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 28 mq per nucleo familiare composto da 1 persona; non inferiore a 45 mq per un nucleo familiare composto da 2 persone; non inferiore a 60 mq per 3-4 persone; non inferiore a 75 mq per 5 persone; non inferiore a 95 mq per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di 1 vano esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona.
5. Gli alloggi situati al piano terra o comunque di facile accessibilità, privi di barriere architettoniche o realizzati specificamente per disabili, sono prioritariamente offerti in assegnazione alle famiglie utilmente collocate in graduatoria, in cui uno o più componenti abbiano difficoltà deambulatorie per disabilità, età, malattia o altre cause che giustifichino l'assegnazione di tale alloggio.
6. Sono ammesse assegnazioni in deroga, se le caratteristiche dei nuclei familiari dei concorrenti e degli assegnatari interessati ad eventuali cambi di alloggio non consentono, a giudizio congiunto del comune e del soggetto gestore, soluzioni valide né ai fini della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico né ai fini del soddisfacimento di domande con pari o più grave connotazione di bisogno.
7. Al fine di abbreviare i termini di assegnazione, l'ente gestore può proporre all'assegnatario un alloggio che necessiti di interventi minimi di manutenzione o di adeguamento alle norme di sicurezza. A tale fine, è stipulata una specifica convenzione in forza della quale:
- a) l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese necessarie all'intervento che saranno decurtate dai futuri canoni secondo un piano preventivamente concordato e approvato dall'ente gestore;
 - b) l'ente gestore autorizza i preventivi di spesa e i conseguenti lavori, si impegna a effettuare la vigilanza e controllo degli stessi e a eseguire le opportune verifiche.
8. Nella stipula della convenzione, l'assegnatario può farsi assistere dalla propria organizzazione sindacale degli assegnatari senza alcun onere aggiuntivo.
9. Nel caso di assegnazione di alloggio che determina una situazione di sovraffollamento, così come indicato nelle direttive, l'assegnatario viene inserito d'ufficio nella graduatoria della mobilità valevole per i cambi di alloggio.
10. Nell'assegnazione di alloggi di ERP che siano stati oggetto di intervento di recupero edilizio, il Comune dà priorità ai precedenti occupanti.
11. Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di ERP, per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. Se nell'alloggio sono presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. Si considera equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadrati e inferiore a diciotto metri quadrati. Se nell'alloggio sono presenti uno o più vani di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, il numero dei vani effettivi corrispondenti è calcolato dividendo per quattordici la superficie complessiva espressa in metri quadrati, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 18

Scelta e consegna degli alloggi

1. Il comune competente comunica l'assegnazione agli aventi diritto, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, fissando il giorno e il luogo per la scelta dell'alloggio.
2. La scelta dell'alloggio è effettuata dall'assegnatario o da persona delegata. In caso di mancata presentazione ingiustificata l'assegnatario decade dal diritto di scelta.
3. I concorrenti utilmente collocati in graduatoria possono rinunciare all'alloggio ad essi proposto nel caso in cui questo non sia adeguato alla composizione del nucleo familiare o per altre motivazioni, quali la mancanza di servizi pubblici non adeguati alle necessità del nucleo familiare. In tal caso essi non perdono il diritto alle future assegnazioni di alloggi, in relazione alle rispettive posizioni in graduatoria, quali risulteranno anche a seguito dell'aggiornamento della stessa.
4. In caso di rinuncia non adeguatamente motivata, il comune dichiara la decadenza dall'assegnazione, previa diffida all'interessato ad accettare l'alloggio propostogli entro e non oltre dieci giorni, venti giorni se si tratta di lavoratore emigrato all'estero. L'interessato perde il diritto all'assegnazione ed alla scelta degli alloggi dopo due rinunce consecutive nella medesima graduatoria.
5. L'interessato ha facoltà di presentare ricorso entro trenta giorni. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.
6. Il soggetto gestore, sulla base del provvedimento di assegnazione, convoca, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'assegnatario per la stipulazione del contratto e per la successiva consegna dell'alloggio. Il contratto è sottoscritto dall'assegnatario e dagli altri componenti maggiorenni del nucleo familiare, affinché ciascuno di essi sia responsabile in solido nei confronti dell'ente proprietario o dell'ente gestore.
7. L'alloggio deve essere stabilmente occupato dall'assegnatario entro dieci giorni e se si tratta di lavoratore emigrato all'estero entro venti giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dal comune a seguito di motivata istanza.
8. L'inosservanza dell'onere di cui al comma 7 comporta la decadenza dall'assegnazione, previa diffida ad adempiere, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e fissazione di un termine non inferiore a dieci giorni e non superiore a quindici giorni per l'adempimento medesimo o per la presentazione di motivate e documentate giustificazioni scritte.
9. La decadenza dall'assegnazione è pronunciata dal comune competente con proprio provvedimento e comporta la risoluzione di diritto del contratto.
10. Il provvedimento emanato dal comune competente costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e non è soggetto a graduazioni o proroghe.
11. Contro il provvedimento del comune, l'interessato può proporre ricorso al giudice ordinario competente per territorio entro il termine perentorio di trenta giorni dalla notificazione del provvedimento stesso.
12. Se si tratta di alloggi di risulta, gli stessi sono assegnati ai concorrenti utilmente collocati in graduatoria e da questi occupati stabilmente entro e non oltre tre giorni dalla consegna. Trascorso tale termine si provvede a nuova assegnazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 19

Riserva di alloggi

1. Una quota non inferiore al 25 per cento degli alloggi di nuova costruzione, recuperati o che si renderanno prevedibilmente disponibili nel triennio, è riservata alle seguenti categorie di utenti in situazione di grave disagio permanente o temporaneo:

- a) anziani singoli o coppie di anziani di età superiore ai 65 anni o nuclei mono genitoriali con figli minori;
- b) nuclei familiari con portatori di handicap o persone affette da gravi patologie invalidanti;
- c) lavoratori in stato di disoccupazione da almeno tre anni;

2. Le assegnazioni di cui al comma 1 possono essere effettuate in favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle direttive.

Art. 20

Subentro nella domanda e nell'assegnazione

1. In caso di decesso dell'aspirante assegnatario, o dell'assegnatario, subentrano rispettivamente nella posizione in graduatoria e nell'assegnazione dell'alloggio di cui all'articolo 17, i componenti del nucleo familiare aventi diritto all'assegnazione, previa verifica anagrafica, secondo le disposizioni in materia di successione del Codice civile.

2. Hanno comunque diritto al subentro i figli dell'assegnatario originario e i minori in stato di affidamento preadottivo, il contraente dell'unione di cui alla legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze) e il convivente more uxorio, purché risulti da verifica anagrafica il perdurare della convivenza da almeno dodici mesi.

3. Al momento della voltura del contratto, il soggetto gestore verifica che non sussistano per il subentrante e gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

4. L'eventuale modifica stabile del nucleo familiare, è ammissibile se non comporta la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza. I soggetti entrati far parte del nucleo familiare successivamente all'assegnazione, salvo quanto previsto dal comma 2, non hanno titolo all'assegnazione dell'alloggio, ma possono utilizzarlo temporaneamente alle medesime condizioni del precedente assegnatario, per un periodo non superiore a un anno.

5. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, scioglimento dell'unione civile, il soggetto gestore provvede all'eventuale voltura dell'atto di assegnazione uniformandosi alla decisione del giudice o di quanto convenuto dai coniugi nella procedura consensuale di separazione o dalle parti in caso di scioglimento dell'unione civile.

6. In caso di cessazione della stabile convivenza di fatto è data priorità al convivente affidatario di minori.

7. Il provvedimento di diniego del subentro è motivato e riporta l'indicazione del termine per il rilascio dell'unità abitativa. Avverso il diniego, il richiedente, può, entro quindici giorni dalla comunicazione, presentare opposizione. Sul riesame decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

8. In caso di decesso dell'assegnatario, in mancanza di componenti il nucleo familiare conviventi, il soggetto gestore si reintegra nel possesso dell'unità abitativa e provvede alla custodia degli arredi presenti, redige apposito verbale di inventario, dandone comunicazione ad eventuali eredi.

TITOLO III

Annullamento, decadenza e risoluzione contrattuale

Art. 21

Annullamento dell'assegnazione

1. L'annullamento dell'assegnazione è disposto con provvedimento del comune territorialmente competente nei seguenti casi:
 - a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
 - b) per assegnazioni ottenute sulla base di dichiarazioni mendaci o di documenti risultati falsi, a seguito dell'attività di controllo.
2. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.
3. I termini di cui al comma 2 sono raddoppiati per i lavoratori emigrati all'estero, nel caso in cui si tratti di accertamenti effettuati prima della consegna dell'alloggio.
4. Se dall'esame dei documenti prodotti dall'assegnatario non emergono elementi tali da modificare le condizioni accertate, il comune annulla l'assegnazione entro i successivi trenta giorni.
5. L'annullamento dell'assegnazione comporta, nel corso del rapporto di assegnazione, la risoluzione di diritto del contratto.
6. Il provvedimento del comune che contiene il termine per il rilascio non superiore a quarantacinque giorni costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Il provvedimento non è soggetto a graduazioni o proroghe.
7. Il provvedimento di cui al comma 6 ha carattere definitivo.

Art. 22

Decadenza dall'assegnazione

1. La decadenza dall'assegnazione viene dichiarata, previa istruttoria del soggetto gestore, dal comune territorialmente competente nei casi in cui l'assegnatario:
 - a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
 - b) non abiti, senza gravi o giustificati motivi, per almeno tre mesi all'anno, nell'alloggio assegnato;
 - c) ne muti la destinazione d'uso;
 - d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e) abbia causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
 - f) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato alla lettera g);
 - g) fruisca di ISEE annuo, per il nucleo familiare, superiore al limite stabilito per la permanenza, con le modalità indicate dall'articolo 23.
2. Al procedimento di decadenza si applicano le disposizioni previste per l'annullamento dell'assegnazione.
3. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 23

Superamento del limite di decadenza, mancata presentazione dichiarazione ISEE

1. La qualità di assegnatario è riconosciuta anche a colui che, nel corso del rapporto, superi nell'ISEE il limite per l'assegnazione previsto dalle direttive, fino ad un massimo del 50 per cento di tale limite.
2. Gli assegnatari per i quali venga accertato un ISEE superiore al limite previsto dalle Direttive di cui al comma 1, incrementato del 50 per cento, sono dichiarati decaduti dall'assegnazione dopo due accertamenti annuali consecutivi che attestino l'intervenuta stabilizzazione dell'ISEE al di sopra dello stesso limite. In pendenza dell'avverarsi e dell'accertamento di detta stabilizzazione biennale, gli assegnatari ricevono dal soggetto gestore preavviso scritto di decadenza con diffida a non procedere ad alcuna variazione a sanatoria della originaria composizione del nucleo familiare.
3. Per tutto il periodo di permanenza dell'ISEE al di sopra del limite di decadenza, agli assegnatari interessati è applicato il canone previsto per la fascia più alta.
4. Nei confronti degli assegnatari ai quali sia stato applicato un canone maggiorato per omessa o incompleta presentazione della documentazione ISEE, gli enti gestori dopo la verifica delle dichiarazioni omesse o incomplete, rideterminano il canone per ciascun periodo reddituale di riferimento, procedendo alla collocazione nella relativa fascia di appartenenza.
5. Agli assegnatari che omettano la presentazione della dichiarazione ISEE entro il 31 ottobre dell'anno in corso, è applicato il canone previsto per la fascia più alta. Alla seconda consecutiva mancata presentazione, l'assegnatario è dichiarato decaduto dall'assegnazione.
6. Il soggetto gestore notifica agli assegnatari che si trovino nelle condizioni previste dai commi 2 e 4 il provvedimento di decadenza adeguatamente motivato. Avverso lo stesso è ammesso ricorso in opposizione entro trenta giorni dalla comunicazione.

Art. 24

Occupazione e cessione illegale degli alloggi

1. Ai fini della presente legge si intende per occupante senza titolo chiunque occupa un alloggio ERP senza essere legittimato da un provvedimento di assegnazione o da altro atto della pubblica amministrazione o del giudice.
2. In caso di occupazione senza titolo, il soggetto gestore dell'alloggio diffida preventivamente l'occupante a rilasciare l'alloggio. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni decorrenti dalla notifica del provvedimento.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

3. In caso di rigetto, il soggetto gestore fissa il termine non superiore a trenta giorni per il rilascio dell'unità abitativa.
4. Il provvedimento ha natura definitiva, costituisce titolo esecutivo nei confronti di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a proroghe. Contestualmente all'adozione del provvedimento con cui si dispone il rilascio dell'alloggio è presentata denuncia all'autorità giudiziaria, a norma dell'art. 633 del codice penale.
5. La cessione dell'alloggio in tutto o in parte comporta la decadenza dall'assegnazione, a norma dell'articolo 22. L'interessato ha facoltà di presentare opposizione entro i quindici giorni successivi alla notifica del provvedimento. In merito all'opposizione decide in via definitiva la commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11.

Art. 25

Morosità nel pagamento del canone. Risoluzione del contratto

1. La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone e dei servizi accessori è motivo di risoluzione del contratto.
2. La morosità può essere tuttavia sanata se il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di sessanta giorni dalla messa in mora oppure secondo un piano di rientro commisurato alle capacità economiche dell'interessato, concordato con il soggetto gestore anche per il tramite delle organizzazioni sindacali degli assegnatari, senza alcun onere aggiuntivo.
3. Per i ritardati pagamenti dei canoni è dovuto un interesse pari a quello legale.
4. Non è causa di risoluzione del contratto la morosità dovuta a stato di disoccupazione, grave malattia o morte dell'assegnatario o di altro componente in linea diretta del nucleo familiare, se ne sono derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dal soggetto gestore, di effettuare il regolare pagamento del canone.
5. L'impossibilità o grave difficoltà non può comunque avere efficacia per più di sei mesi, salvo motivate eccezionali proroghe. In tal caso non sono applicabili gli interessi di mora.
6. La Giunta regionale può autorizzare modalità di dilazione dei piani di rientro dalla morosità superiori a quelle ordinariamente adottate dagli enti gestori, o periodi di temporanea sospensione del pagamento del canone, in corrispondenza di documentate condizioni congiunturali caratterizzate da difficoltà economiche e sociali sia locali che generali.
7. Il provvedimento di risoluzione del contratto adottato dal soggetto gestore contiene un termine per il rilascio dell'alloggio non superiore a sessanta giorni e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.
8. Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli enti gestori applicano le procedure previste dall'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Approvazione del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica).
9. La mancata attivazione delle procedure di cui al presente articolo, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 26

Debito pregresso

1. Al fine di eliminare il contenzioso esistente e ridurre il contenzioso futuro con gli assegnatari che versano in condizione di morosità pregresse possono essere previsti piani di rateizzazione per il pagamento delle somme dovute.
2. Gli assegnatari interessati a sanare le posizioni debitorie presentano domanda su apposito modulo predisposto dal soggetto gestore, anche per il tramite della propria organizzazione sindacale degli assegnatari.
3. Il soggetto gestore, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, notifica all'assegnatario in dettaglio l'ammontare dei canoni arretrati e il provvedimento di rateizzazione. Il debito, su domanda, può essere rateizzato in un termine massimo di cinque anni, che può essere prorogato fino a dieci anni, previo parere positivo del soggetto gestore.
4. L'assegnatario comunica l'accettazione entro quindici giorni dal ricevimento della notifica del provvedimento di rateizzazione. Dalla data di accettazione consegue il venir meno dello status di morosità, nonché dei procedimenti legali.
5. Nei confronti degli assegnatari che non regolarizzano la propria posizione debitoria o che non rispettano le scadenze del piano di rateizzazione, il soggetto gestore attiva le procedure di sfratto.

Titolo IV

Gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, fissazione del canone

Art. 27

Istituzione anagrafe patrimonio e utenza

1. È istituita l'anagrafe patrimonio e utenza dell'ERP presso l'assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, riguardante i dati, la consistenza, la gestione e lo stato degli immobili, i dati relativi all'utenza e all'occupazione, secondo le modalità, i contenuti, ulteriori informazioni e i tempi previsti con deliberazione della Giunta regionale.
2. Gli enti gestori, nelle more degli adempimenti previsti dal comma 1, inoltrano le informazioni relative al patrimonio immobiliare ERP e agli occupanti gli alloggi di loro competenza, entro centoventi giorni dall'approvazione della deliberazione della Giunta regionale.
3. L'anagrafe patrimonio e utenza dell'ERP è aggiornata costantemente a cura degli enti gestori.

Art. 28

Canone

1. Il canone degli alloggi indicati all'articolo 2 è diretto a compensare i costi di amministrazione, di gestione e manutenzione entro i limiti annualmente stabiliti dalla Regione, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate a fini di reinvestimento da destinare al recupero e alla costruzione di nuovi alloggi.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Oltre al pagamento del canone, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al soggetto gestore le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati, nella misura fissata dall'ente in relazione al costo dei medesimi, secondo criteri di ripartizione correlati alla superficie degli alloggi o al numero di vani convenzionali computati a termini del terzo comma dell'articolo 23 della legge 8 agosto 1977, n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica), con riferimento a quanto stabilito della presente legge.

3. I comuni e gli altri soggetti gestori, ferme restando le modalità di fissazione delle quote di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 19 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), riservano una quota ai reinvestimenti destinati a programmi annuali e comunicata alla Regione entro i sessanta giorni successivi all'approvazione del bilancio consuntivo da parte del soggetto gestore.

Art. 29

Modalità di determinazione del canone

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche oggettive dell'unità abitativa e dei coefficienti ad essi relativi, ed alle condizioni economiche del nucleo familiare. Le modalità di determinazione del canone sono stabilite dalle direttive, tenendo conto dei caratteri oggettivi dell'alloggio ed i coefficienti attribuiti, stabiliti dalle direttive stesse.

2. Con riguardo ai caratteri oggettivi relativi alla classe demografica dei comuni, la Giunta regionale può individuare aree territoriali omogenee caratterizzate dal fenomeno della co-urbanizzazione.

3. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'alloggio per il costo unitario di produzione dell'alloggio medesimo.

4. Per la quantificazione del canone degli alloggi di cui alla presente legge gli enti gestori considerano l'ISEE riferito al nucleo familiare degli assegnatari e i caratteri oggettivi degli alloggi.

5. L'ISEE del nucleo familiare è quello stabilito secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri n. 59 del 2013.

6. Il canone è determinato con i parametri scaturenti dall'ISEE nella misura stabilita da apposita deliberazione della Giunta regionale che aggiornerà l'ISEE per l'ERP con le relative fasce da rapportate alla capacità economica del nucleo familiare.

7. Se l'assegnatario non produce la documentazione richiesta o dichiara un reddito inattendibile, si applica quanto disposto dall'articolo 23.

8. Gli enti gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica, all'atto di richiesta del canone, comunicano agli assegnatari il computo analitico del canone richiesto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 30

Accertamento periodico dell'ISEE

1. Gli enti gestori aggiornano annualmente i canone procedendo all'acquisizione della dichiarazione ISEE degli assegnatari, i quali la producono entro il 31 ottobre dell'anno, pena l'applicazione di quanto disposto dall'articolo 23.
2. L'eventuale variazione della collocazione degli assegnatari nelle fasce ISEE e del canone è effettuata dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione ISEE.
3. L'assegnatario ha in ogni caso il diritto di essere collocato in una fascia ISEE inferiore se ha subito nell'anno una diminuzione dell'ISEE. La collocazione nella fascia di reddito inferiore è disposta dal soggetto gestore con decorrenza dal mese successivo a quello della presentazione dell'istanza di ricalcolo, corredata di ISEE corrente.

Art. 31

Fondo sociale

1. È costituito un fondo sociale per la assegnazione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di particolare e documentata indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone, di quello per il rimborso al soggetto gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelli condominiali.
2. Per gli assegnatari che si trovano nelle condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 19 e del comma 4 dell'articolo 25, e che si trovano in condizioni di particolare e documentata indigenza, il contributo può coprire l'intero canone stabilito per l'alloggio assegnato.
3. Le modalità di funzionamento e gestione del fondo sono determinate con deliberazione della Giunta regionale adottata su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici.
4. La gestione del fondo è affidata agli enti gestori. La assegnazione dei benefici del fondo è, in ogni caso, subordinata all'accertamento delle condizioni di effettivo disagio dell'assegnatario da parte del soggetto gestore, che può avvalersi degli uffici del comune.
5. I contributi previsti dalla presente legge trovano limite nella dotazione annua del fondo. Le richieste che eccedono tali disponibilità non costituiscono diritto all'erogazione del contributo.
6. Il fondo sociale è alimentato dagli enti gestori con:
 - a) una quota annuale delle entrate dei canoni di edilizia residenziale nella misura del 0,5 per cento;
 - b) una quota annuale delle entrate da canoni per immobili adibiti ad attività commerciali nella misura del 2 per cento;
 - c) da fondi erogati dai comuni per propri cittadini segnalati dai servizi sociali comunali per la particolare indigenza;
 - d) da fondi regionali nella misura stabilita annualmente con l'approvazione del bilancio della Regione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 32

Determinazione dei canoni degli alloggi realizzati per il personale militare e degli alloggi assegnati ai profughi

1. Per gli alloggi costruiti e gestiti ai sensi della legge 6 marzo 1976, n. 52 (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) e successive modificazioni ed integrazioni, se non sono stati adottati da parte dei competenti ministeri i decreti di determinazione dei canoni ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della stessa legge, gli stessi sono determinati secondo le disposizioni della presente legge e per le assegnazioni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge, secondo le disposizioni delle leggi regionali n. 13 del 1989 e n. 7 del 2000.

2. Per gli alloggi assegnati ai profughi ai sensi dell'articolo 17 della legge 4 marzo 1952, n. 137 (Assistenza a favore dei profughi), e successive modifiche ed integrazioni, il canone è determinato dagli enti gestori in misura pari alle spese generali e di amministrazione ordinaria e straordinaria, oltre a una somma pari all'1 per cento annuo del costo di costruzione. Il suddetto canone è aggiornato annualmente in misura pari al 75 per cento della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 33

Canoni per locali adibiti ad uso non abitativo

1. Gli enti gestori determinano annualmente il canone per gli immobili con destinazione diversa dall'uso di abitazione sulla base dei valori correnti di mercato, esclusi i posti macchina di pertinenza degli alloggi.

2. Per i locali assegnati ad uso sociale e comunque senza fine di lucro, i canoni relativi determinati secondo il disposto del comma 1 sono ridotti nella misura del 40 per cento.

Titolo V

Programmi interventi di edilizia residenziale pubblica

Art. 34

Programmazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica

1. Il Consiglio regionale definisce ed approva gli indirizzi strategici per lo sviluppo delle politiche dell'offerta dei servizi abitativi pubblici, promuovendo un razionale utilizzo del suolo con il recupero del patrimonio abitativo esistente e gli interventi di integrale rinnovo dello stesso, anche attraverso il recupero di edifici dismessi, assicurando il coordinamento dei soggetti coinvolti.

2. Gli indirizzi favoriscono il coordinamento degli interventi di sviluppo dell'offerta abitativa con le politiche sociali e sanitarie e con i progetti di assistenza domiciliare in favore dei nuclei familiari assegnatari degli alloggi, in situazione di particolare disagio economico e sociale.

3. Gli indirizzi definiscono i criteri per la destinazione di una percentuale degli alloggi di nuova costruzione od oggetto di recupero in favore delle categorie di cui al comma 1.



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

4. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione assegnata, la Giunta regionale predispone un piano triennale per la vendita di una quota di alloggi di proprietà dell'AREA e dei comuni prevedendo incentivi finanziari per agevolare l'acquisto.

Art. 35

Piani di intervento

1. La Giunta regionale, in conformità alle linee di intervento e agli obiettivi strategici adottati dal Consiglio regionale approva il piano triennale e il piano annuale per la costruzione e il recupero di immobili o l'acquisto sul mercato immobiliare privato di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

2. I piani triennali e annuali sono collegati rigorosamente alle risorse stanziare dai bilanci di previsione e ne sono diretta attuazione, effettuano una ricognizione del fabbisogno abitativo regionale anche sulla base dei dati trasmessi dai Comuni, hanno l'obiettivo primario di soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti o che non possono accedere al libero mercato.

3. Gli interventi individuati dai piani triennali e annuali hanno la finalità di favorire il rilancio del patrimonio abitativo pubblico esistente con interventi diretti alla riqualificazione, al miglioramento della qualità architettonica ed abitativa della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente e, in subordine, alla costruzione di nuovi alloggi.

4. I contributi possono essere erogati ai seguenti soggetti:

- a) comuni, per il recupero e la ristrutturazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente e relative opere di urbanizzazione. Gli interventi sono realizzati direttamente dai comuni o delegando l'esecuzione delle opere con contestuale trasferimento dei contributi all'AREA;
- b) AREA per la realizzazione di interventi di costruzione di nuovi alloggi, interventi manutentivi, di recupero, ristrutturazione, efficientamento energetico, adeguamento del patrimonio abitativo regionale, e, su delega specifica, del patrimonio abitativo dei comuni;
- c) operatori privati, cooperative di abitazione, società di scopo, per la costruzione o il recupero edilizio di alloggi destinati alla vendita o alla locazione a canone concordato o convenzionato;
- d) assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che intendono acquistare e ristrutturare gli alloggi assegnati.

5. La Giunta regionale approva programmi di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in assegnazione permanente, ad utenti anziani in condizioni sociali ed economiche svantaggiate, da localizzare in ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali. Gli alloggi sono destinati in assegnazione ad utenti ultrasessantacinquenni individuati dai comuni tramite appositi bandi di concorso.

6. Gli alloggi devono essere accessibili e privi di barriere architettoniche, dotati di guardiania, di telesoccorso e di eventuali ulteriori sistemi di assistenza che si rendono necessari.

7. È riservata facoltà alla Giunta regionale di individuare ulteriori casi da destinare ai programmi speciali.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Art. 36

Azioni per favorire l'accesso alla proprietà degli alloggi

1. Il piano triennale predisposto dalla Giunta regionale di cui all'articolo 35 favorisce la dismissione degli alloggi di proprietà degli Enti gestori, previa intesa con gli stessi per perseguire la razionalizzazione del patrimonio e una riduzione degli oneri a carico degli stessi.
2. L'assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici promuove con gli Enti gestori un censimento dell'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 2.
3. Il censimento individua:
 - a) gli immobili o singoli alloggi non accatastati;
 - b) la presenza di eventuali abusi commessi dagli attuali assegnatari o dai loro predecessori;
 - c) gli alloggi inseriti in immobili a condominio misto nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50 per cento;
 - d) gli alloggi inseriti in situazioni abitative estranee all'edilizia residenziale pubblica.
4. L'accatastamento è effettuato a cura del soggetto gestore entro centottanta giorni dalla data di approvazione del piano di dismissione, dando priorità all'accatastamento degli alloggi in esso contenute.

Art. 37

Regolarizzazione delle modifiche senza autorizzazione

1. Gli enti gestori degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'articolo 2, comma 1, effettuano entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge un censimento di tutte le opere costituenti pertinenze, ai sensi dell'articolo 817 del codice civile, costituenti impianti tecnologici o opere igienico sanitarie a servizio degli alloggi inseriti nel piano di dismissione di cui all'articolo 36, realizzate dagli assegnatari degli alloggi successivamente alla stipula del contratto e non segnalate all'ente gestore nonché prive della relativa autorizzazione.
2. La presenza di eventuali modifiche senza autorizzazione è regolarizzata o è effettuata la demolizione e ripristino a cura degli assegnatari responsabili.
3. L'ammontare del contributo richiesto dal comune per la regolarizzazione è posto a carico dei responsabili.
4. Il soggetto acquirente, al momento della stipula dell'atto dichiara di acquistare l'immobile nello stato in cui trova e di farsi carico di eventuali modifiche senza autorizzazione presenti nell'immobile oggetto del contratto. Il soggetto acquirente dichiara inoltre di rinunciare alla certificazione di agibilità facendosene carico nonché a qualsiasi richiesta nei confronti dell'ente gestore.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Titolo VI

Norme transitorie e finali

Art. 38

Interventi sostitutivi

1. Il mancato compimento degli atti previsti dalla presente legge oppure nei programmi regionali di localizzazione, autorizza l'Assessore regionale competente in materia di lavori pubblici, previa diffida ad adempiere entro il perentorio termine di trenta giorni, all'adozione dei conseguenti interventi sostitutivi. Nei confronti degli enti locali gli interventi sostitutivi sono adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge regionale 12 giugno 2006, n. 9 (Conferimento di funzioni e compiti agli enti locali).
2. La mancata attivazione delle procedure di cui alla presente legge, configura responsabilità amministrativa e contabile nei confronti dei responsabili.

Art. 39

Trasferimento degli alloggi ERP all'AREA

1. I comuni possono, previa intesa con l'assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici, trasferire gli alloggi di loro proprietà all'AREA.
2. Le modalità di trasferimento in proprietà o in gestione degli alloggi sono definite da apposita convenzione, da stipularsi tra i comuni e l'assessorato regionale competente in materia di lavori pubblici prima del trasferimento degli stessi e contiene la disciplina degli oneri a carico dei contraenti.

Art. 40

Commissione di conciliazione

1. Al fine di dirimere le controversie tra l'ente gestore e l'assegnatario derivanti dal rapporto di assegnazione, l'assegnatario può chiedere l'intervento conciliativo alla commissione di cui al comma 6 dell'articolo 11. Per l'esercizio della funzione conciliativa il componente che rappresenta le organizzazioni sindacali è sostituito da un rappresentante liberamente scelto dall'assegnatario, anche al di fuori delle organizzazioni medesime.
2. La commissione di cui al comma 1 si esprime all'unanimità entro quarantacinque giorni dalla richiesta. La decisione è trasmessa all'ente gestore che la comunica all'interessato.

Art. 41

Norma finanziaria

1. Agli oneri di cui all'articolo 31 si provvede, per gli anni 2020, 2021 e 2022 nell'ambito delle risorse di cui all'articolo 5 della L.R. n. 7/2000, già stanziata per le stesse finalità, disponibili in conto della Missione 12, Programma 6, Titolo 2 del bilancio regionale 2020-2022.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

2. Dalla presente legge non derivano, per gli anni 2020, 2021 e 2022 ulteriori nuovi o maggiori oneri a carico della finanza regionale.

Art. 42

Norma transitoria

1. In attesa dell'adozione delle deliberazioni della Giunta regionale di cui all'articolo 2, il canone è determinato secondo i parametri e i coefficienti applicati per il canone 2020 per gli alloggi ERP ubicati nella Regione.

Art. 43

Abrogazioni

Sono abrogate:

- a) la legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 (Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);
- b) gli articoli 6 e 10 della legge regionale 13 aprile 1990, n. 6 (Disposizioni urgenti in materia di opere pubbliche e di edilizia residenziale e modifiche alla legge regionale 22 aprile 1987, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 24, alla legge regionale 7 giugno 1989, n. 29 e alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 sull'edilizia agevolata);
- c) la legge regionale 28 maggio 1990, n. 14 (Modifiche alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, concernente "Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica");
- d) l'articolo 14, commi 4 e 5, della legge regionale 30 agosto 1991, n. 32 (Nome per favorire l'abolizione delle barriere architettoniche);
- e) gli articoli 1, 4, 5, 6 e 7, comma 1, della legge regionale 23 agosto 1995, n. 22 (Abrogazione della legge regionale 10 giugno 1991, n. 17, concernente il "Programma regionale per la cessione del patrimonio abitativo degli enti pubblici e il reimpiego delle entrate finanziarie" e attuazione della legge 24 dicembre 1993, n. 560, concernente "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica". Disposizioni eccezionali concernenti il programma di cessione del patrimonio ex S.M.C.S. del Comune di Carbonia");
- f) l'articolo 8, comma 6 della legge regionale 8 marzo 1997, n. 8 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 1997));
- g) la legge regionale 5 maggio 2000, n. 7 (Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 6 aprile 1989, n. 13 e alla legge regionale 23 agosto 1995, n. 22);
- h) l'articolo 40 della legge regionale 5 settembre 2000, n. 17 (Modifiche ed integrazioni alla legge finanziaria, al bilancio per gli anni 2000-2002 e disposizioni varie);
- i) gli articoli 2, 3, 4, e 5, della legge regionale 3 luglio 2003, n. 7 (Disposizioni diverse in materia di edilizia residenziale pubblica e integrazioni alla legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 (Istituzione del servizio



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

idrico integrato, individuazione e organizzazione degli ambiti territoriali ottimali in attuazione della legge 5 gennaio 1994, n. 36));

- j) l'articolo 8, comma 2, della legge regionale 7 agosto 2007, n. 8 (Norme per l'istituzione di centri antiviolenza e case di accoglienza per le vittime di violenza), sono soppresse le parole “,ad integrazione di quanto previsto nell'articolo 14 della legge regionale 6 aprile 1989, n. 13, e successive modifiche e integrazioni,”;
- k) l'articolo 8, commi 31 e 32 della legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (Legge finanziaria 2008));
- l) l'articolo 3, comma 15 e 16 della legge regionale 14 maggio 2009, n. 1 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2009));
- m) l'articolo 2, comma 4 della legge regionale 4 agosto 2011, n. 17 (Disposizioni varie in materia di realizzazione e finanziamento di opere pubbliche e relative all'interruzione della procedura di liquidazione dell'E.S.A.F.);
- n) l'articolo 6 della legge regionale 19 maggio 2014, n. 9 (Norme urgenti in materia di opere pubbliche, dighe di competenza regionale e disposizioni varie);
- o) gli articoli 2; 3, comma 1; 8, comma 1, lett. c) e 11 della legge regionale 23 settembre 2016, n. 22 (Norme generali in materia di edilizia sociale e riforma dell'Azienda regionale per l'edilizia abitativa). All'articolo 9, comma 1, lett. b) sono soppresse le parole “e ai piani annuali e pluriennali di attività predisposte dal CRES”.