RegioneLombardia
IL CONSIGLIO

Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16

Disciplina regionale dei servizi abitativi

(BURL n. 28, suppl. del 12 Luglio 2016)

urn:nir:regione.lombardia:legge:2016-07-08;16

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 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 a una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ed è ispirato da principi di sostenibilità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità della gestione.

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 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 dai comuni, anche in forma associata, dalle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER) e dagli operatori accreditati di cui all'articolo 4, nei limiti e secondo le modalità previste dalla presente legge. Essi 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.

6. I servizi abitativi sociali sono erogati dai comuni, dalle ALER e dagli operatori accreditati di cui all'articolo 4, 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 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), ovvero a canone agevolato ai sensi della presente legge.

Art. 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;

i) la promozione ed il coordinamento della formazione e gestione dell'anagrafe dei soggetti fruenti di contributi pubblici e dell'inventario del patrimonio destinato ai servizi abitativi, nonché la rilevazione periodica del patrimonio ad uso residenziale pubblico e privato non utilizzato.

2. La Regione promuove, in attuazione del principio di uso razionale del suolo, il riutilizzo del patrimonio residenziale pubblico inutilizzato o sottoutilizzato, l'integrazione delle politiche abitative con le politiche di rigenerazione urbana, incentivando, nel caso di nuovi interventi relativi al sistema regionale dei servizi abitativi, gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti. 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 tramite il piano regionale dei servizi abitativi, 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.

Art. 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 e sociale, coordinata con le politiche urbanistiche e di rigenerazione urbana e 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 e sociali, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 33, comma 2, nonché le procedure di assegnazione relative alle unità abitative di proprietà;

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 all'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 in proprietà o locazione degli alloggi di edilizia agevolata nei primi cinque anni decorrenti dall'acquisizione della titolarità dell'alloggio, nel rispetto della normativa statale;

g) favoriscono la partecipazione delle rappresentanze sindacali e dei comitati degli inquilini, per l'esame congiunto delle problematiche relative alle politiche abitative del territorio.

2. I comuni, in collaborazione con l'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati, promuovono la realizzazione di un'offerta abitativa pubblica e sociale di ambito sovracomunale, al fine di assicurare uno sviluppo più ordinato, equilibrato e sostenibile del territorio, in particolare nell'area metropolitana e nei comuni capoluogo o comunque ad alta tensione abitativa.

3. Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e coordinare le azioni per il contrasto all'emergenza abitativa, assicurando altresì il miglior utilizzo delle risorse pubbliche e degli strumenti operativi a ciò destinati, i comuni in forma singola o associata possono attivare servizi di agenzie per l'abitare riguardanti l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero mercato, lo svolgimento di azioni di sostegno alla locazione e di attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole.

Art. 4

(Sistema regionale di accreditamento)

1. I servizi abitativi pubblici e sociali sono erogati, oltre che dai comuni e dalle ALER, anche da operatori accreditati, quali soggetti del terzo settore, cooperative ed altri operatori anche a partecipazione pubblica purché l'incarico di servizio ad operatori accreditati non comporti alcun aggravio di oneri per l'utenza rispetto all'erogazione degli stessi servizi da parte dell'ente proprietario.

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. Per l'affidamento della gestione dei servizi abitativi pubblici, la selezione degli operatori, tra quelli accreditati, avviene mediante procedure di evidenza pubblica.

3. Al fine di incrementare l'offerta di servizi abitativi pubblici e sociali, l'apporto di unità abitative di proprietà da parte degli operatori accreditati, costituisce titolo preferenziale nelle procedure di evidenza pubblica per l'affidamento della

gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali.

4. Con regolamento della Giunta regionale, da adottare entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, sono definiti:

a) i requisiti di ordine organizzativo, gestionale, professionale, economico e finanziari;

b) le procedure per accedere all'albo regionale degli operatori accreditati ad erogare i servizi abitativi pubblici e sociali, istituito con provvedimento della Giunta regionale;

c) gli standard relativi alla gestione dei servizi abitativi;

d) le modalità per il controllo e la verifica dei requisiti di ordine organizzativo, gestionale, professionale, economico e finanziari nonché per il rispetto degli standard di gestione dei servizi abitativi;

e) il codice etico;

f) le procedure per la revoca dell'accreditamento conseguente all'accertata perdita dei requisiti di cui alla lettera a), alla mancata osservanza degli standard di cui alla lettera c), al mancato rispetto del codice etico di cui alla lettera e) ed alla mancata osservanza degli obblighi di servizio di cui al comma 5.

5. 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 all'inserimento nell'alloggio e al rispetto delle regole di utilizzo dell'alloggio e delle parti comuni previste nel manuale d'uso degli alloggi, allegato al contratto di locazione, 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 dell'inquilino con imputazione delle quote spettanti, rispettivamente, al proprietario e all'inquilino;

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 periodica all'assegnatario in ordine ai preventivi e consuntivi delle spese di locazione ed alle modalità per la verifica degli addebiti;

i) sviluppo del portierato sociale.

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

7. Gli interventi realizzati dai comuni, dalle ALER, dagli operatori privati 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 dal 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, nonché, sulla base della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 6, comma 2, della legge regionale 30 marzo 2016, n. 8 (Legge europea regionale 2016. Disposizioni per l'adempimento degli obblighi della Regione Lombardia derivanti dall'appartenenza dell'Italia all'Unione europea), i parametri per il calcolo, il controllo e la revisione della compensazione e le modalità per evitare la sovracompensazione.

Art. 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.

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; cura l'aggiornamento della propria banca dati, 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'avere adempiuto a tale obbligo è condizione per l'ammissione ai contributi regionali.

Art. 6

(Programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale)

1. Lo strumento di programmazione in ambito locale dell'offerta abitativa pubblica e sociale è il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali. L'ambito territoriale di riferimento del piano coincide con l'ambito territoriale dei piani di zona di cui all'articolo 18 della legge regionale 12 marzo 2008, n. 3 (Governo della rete degli interventi e dei servizi alla persona in ambito sociale).

2. Per l'approvazione del piano triennale di cui al comma 1 si applicano le disposizioni relative all'approvazione dei piani di zona di cui all'articolo 18 della l.r. 3/2008. A tal fine, i comuni, l'ALER territorialmente competente e gli operatori accreditati, che gestiscono servizi abitativi pubblici e sociali, comunicano al comune capofila le unità abitative prevedibilmente disponibili nel triennio del periodo di riferimento, comprese le unità abitative non immediatamente assegnabili per carenze manutentive, nonché le unità abitative derivanti dalla realizzazione di piani o programmi di nuova edificazione, rigenerazione urbana, recupero o riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico e sociale. Tali comunicazioni, da rendere anche in assenza dei dati e delle informazioni richieste, costituiscono obbligo informativo nei confronti del comune capofila, la cui inosservanza comporta per i comuni l'impossibilità di accedere ai contributi regionali, per i direttori generali delle ALER la risoluzione anticipata del rapporto di lavoro secondo quanto previsto dall'articolo 12, comma 3, lettera c), e per gli operatori privati accreditati la revoca dell'accreditamento secondo le procedure di cui all'articolo 4, comma 4, lettera f). Il piano triennale è aggiornato annualmente con le medesime modalità previste per la sua approvazione. Per la città di Milano, il piano triennale e il suo aggiornamento annuale sono approvati e attuati dal Comune di Milano.**(1)**

3. Il piano triennale dell'offerta dei servizi abitativi pubblici e sociali è attuato con l'emanazione, almeno due volte all'anno, di avvisi pubblici comunali, riferiti all'ambito territoriale del piano triennale, per l'assegnazione delle unità abitative pubbliche e sociali effettivamente disponibili nel relativo periodo di riferimento. Gli avvisi pubblici, distinti per tipologia di unità abitative, sono emanati dal comune designato dall'assemblea dei sindaci in sede di approvazione del piano triennale di cui al presente articolo.

4. Ai fini dell'accesso e dell'assegnazione dei servizi abitativi pubblici e sociali, la Regione mette a disposizione dei comuni, delle ALER e degli operatori accreditati un'apposita piattaforma informatica.

TITOLO II

AZIENDE LOMBARDE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Art. 7

(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 9. 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. Fermo restando l'obbligo per le ALER di dare piena attuazione alle disposizioni statali in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, le stesse ALER assicurano, con riferimento agli alloggi di proprietà, adeguate forme di pubblicità agli elenchi degli assegnatari, dei morosi colpevoli e degli occupanti senza titolo, nonché ai canoni di locazione o alle indennità di occupazione applicati.

Art. 8

(Attività delle ALER)

1. Le ALER hanno il compito di soddisfare il fabbisogno riguardante i servizi abitativi pubblici nel quadro della programmazione regionale e sovracomunale 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) esercitano le funzioni amministrative concernenti le procedure per l'assegnazione dei servizi abitativi pubblici sulle unità abitative di loro proprietà;
c) 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;
d) possono, nell'ambito della gestione del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica, avvalersi di operatori privati accreditati, limitatamente alle attività di natura sociale riferite agli inquilini;
e) 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;
f) possono redigere i progetti ed eseguire le opere relative ad urbanizzazioni, programmi e piani urbanistici attuativi per conto degli enti pubblici competenti;
g) 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;
h) possono formulare proposte agli enti competenti per la localizzazione degli interventi relativi a servizi abitativi sociali;
i) realizzano piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico;
j) 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;
k) 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;
l) 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.

Art. 9

(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.

Art. 10

(Organi delle ALER)

1. Sono organi delle ALER:

a) il presidente;

b) il direttore generale;

c) il consiglio territoriale;

d) il collegio dei sindaci.

Art. 11

(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 sovraintende 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 stabiliti dalla Giunta regionale;

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.

Art. 12

(Direttore generale)

1. Il direttore generale è nominato dal presidente, ai sensi dell'articolo 11, 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, che non abbiano compiuto sessantacinque anni di età, muniti di diploma di laurea che abbiano ricoperto

incarichi di direzione o di responsabilità tecnica, amministrativa, gestionale di durata almeno quinquennale. Il compimento del sessantacinquesimo anno di età comporta la cancellazione dall'elenco. 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)**

2. In ragione della dimensione economica e patrimoniale e della complessità organizzativa, lo statuto dell'ALER di Milano può prevedere che il direttore generale sia coadiuvato nell'esercizio delle sue funzioni da un direttore amministrativo e da un direttore sociale, nominati dal presidente nell'ambito dei ruoli dirigenziali dell'organico aziendale.

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. Il rapporto cessa, altresì, al compimento del sessantacinquesimo anno di età. In ogni caso il direttore generale resta in carica fino alla nomina del nuovo presidente. L'incarico è rinnovabile una sola volta nell'ambito di ogni mandato presidenziale. Il presidente stipula il contratto del direttore generale e può risolverlo anche anticipatamente:**(3)**

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 collocamento in aspettativa presso l'ente pubblico di provenienza senza assegni per tutto il periodo dell'incarico è requisito per la nomina. 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.

Art. 13

(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 11, comma 4, lettera d), nonché osservazioni e rilievi sull'andamento del fabbisogno abitativo presente nel territorio anche con riferimento ai programmi di intervento dell'ALER ed alla pianificazione urbanistica dei comuni;

b) esprime pareri sulle proposte formulate dal presidente in merito ai programmi di investimento relativi ad acquisizioni, dismissioni e nuove realizzazioni;

c) esprime, su richiesta del presidente, pareri su questioni attinenti all'attività dell'ente.

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

Art. 14

(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 11, 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 e 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.

Art. 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 ai temi inerenti alle occupazioni abusive, la morosità, colpevole o incolpevole, e le 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.

Art. 16

(Fonti di finanziamento)

1. 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 8, comma 1, lettere a), f) e g) 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.

Art. 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 e, per le finalità di cui all'articolo 8, comma 1, lettera j), 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.

4. La Giunta regionale definisce altresì un sistema di indicatori economici, finanziari ed organizzativi atti a misurare le performance del management delle ALER, inerenti al conseguimento degli obiettivi aziendali e all'attuazione degli indirizzi regionali.

Art. 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 e sull'attuazione degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale.

2. Su tali atti la Giunta regionale formula osservazioni ed eventuali rilievi entro sessanta giorni dal ricevimento.

Art. 19

(Stato giuridico e trattamento economico del personale)

1. Al personale delle ALER si applicano gli istituti attinenti allo stato giuridico, economico e previdenziale dei 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 12 per il direttore generale.

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

Art. 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, sentite 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, nel rispetto del principio di partecipazione ai sensi 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

Art. 21

(Ambito di applicazione)

1. I servizi abitativi pubblici si rivolgono ai nuclei familiari che si trovano in uno stato di disagio economico, familiare ed abitativo, accertato ai sensi del regolamento di cui all'articolo 23, 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 avente diritto ai servizi abitativi pubblici è costituito da una sola persona, anche genitore separato o divorziato, ovvero dalle persone di seguito elencate:

a) coniugi non legalmente separati, soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);

b) conviventi di fatto ai sensi dell'articolo 1, commi 36 e seguenti, della legge 76/2016, anagraficamente conviventi da almeno due anni alla data di presentazione della domanda;**(4)**

c) figli anagraficamente conviventi, o figli non anagraficamente conviventi di genitori destinatari di provvedimenti dell'Autorità giudiziaria che prevedono tempi paritetici di cura e frequentazione degli stessi e il rilascio della casa familiare;**(5)**

d) 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. Agli avvisi pubblici di cui all'articolo 6, comma 3, sono ammessi a partecipare anche i nuclei familiari di nuova formazione costituiti prima della consegna dell'alloggio.

4. I termini di cui alle lettere b) e d) del comma 2, non si applicano 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.

Art. 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 permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) 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 ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Regione Lombardia per almeno cinque anni nel periodo immediatamente 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, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza o si è proceduto alla risoluzione del contratto di locazione;

f) assenza di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità immobiliare ad uso non residenziale o di spazi pubblici e/o privati negli ultimi cinque anni.

2. I requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti dai richiedenti secondo le modalità stabilite con il regolamento di cui all'articolo 23, tenuto conto dei limiti fissati dai commi 7 e 8 dell'articolo 23.

3. Al fine di consentire ai comuni ed alle ALER la verifica del requisito di cui al comma 1, lettera f), la Giunta regionale istituisce una banca dati degli occupanti senza titolo di unità abitative pubbliche, disciplinando criteri e modalità per l'accesso e l'aggiornamento periodico. I dati e le informazioni per l'aggiornamento della banca dati regionale sono forniti da comuni, ALER ed operatori accreditati e costituiscono debito informativo nei confronti della Regione.

4. In attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5 della legge regionale 24 giugno 2014, n. 18 (Norme a tutela dei coniugi separati o divorziati, in condizione di disagio, in particolare con figli minori), ai fini del possesso del requisito di cui alla lettera d), del comma 1, non si considerano i diritti di proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è assegnata, in sede di separazione personale o divorzio, al coniuge o comunque non è nella disponibilità del soggetto richiedente.

4 bis. Al fine di favorirne il trasferimento, la permanenza e la mobilità nella Regione Lombardia, gli appartenenti alle forze di polizia e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco di cui al comma 6 dell'articolo 23, che siano in servizio, accedono ai servizi abitativi pubblici in deroga ai requisiti di cui alle lettere b), c) e d) del comma 1, secondo le modalità stabilite dal regolamento regionale di cui al comma 9 dell'articolo 23. Tale regolamento disciplina, altresì, la decadenza dall'assegnazione nei casi di cessazione dal servizio.**(6)**

Art. 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. 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.

3. 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 da adottare entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, avendo come parametro economico di riferimento l'assegno sociale erogato dall'INPS. 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 del 20 per cento delle unità abitative annualmente disponibili. I comuni possono superare la suddetta soglia con riguardo al patrimonio di proprietà comunale, garantendo la copertura delle relative spese di alloggio.**(7)**

4. Per accedere ai servizi abitativi pubblici i nuclei familiari, a seguito dell'avviso pubblico di cui all'articolo 6, comma 3, presentano la domanda di assegnazione attraverso la piattaforma informatica regionale, nella quale sono pubblicate le unità abitative effettivamente disponibili suddivise per ente proprietario. I comuni, le ALER e gli enti gestori, supportano, attraverso un apposito servizio, i soggetti richiedenti nella presentazione delle domande di accesso ai servizi abitativi pubblici. Sulla base delle domande presentate, la piattaforma informatica effettua gli abbinamenti, tenuto conto della composizione dei nuclei familiari e delle caratteristiche delle unità abitative da assegnare, e forma graduatorie distinte per ente proprietario e riferite a ciascun territorio comunale.**(8)**

5. Sulla base delle graduatorie formate dalla piattaforma informatica regionale, i comuni e le ALER assegnano le unità abitative, 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. I comuni, le ALER e gli enti gestori stipulano il contratto di locazione, predisposto secondo uno schema tipo approvato dalla Giunta regionale.

6. L'assegnazione delle unità abitative è effettuata in modo da assicurare l'integrazione sociale attraverso la presenza di nuclei familiari diversificati per categoria e composizione, in base ai criteri stabiliti nel regolamento regionale di cui al comma 3, tenuto conto delle seguenti categorie: anziani, famiglie di nuova formazione, famiglie monoparentali, appartenenti alle forze di polizia di cui all'articolo 16 della legge 1° aprile 1981, n. 121 (Nuovo ordinamento dell'Amministrazione della pubblica sicurezza) e al Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco di cui al decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 22), disabili ovvero altre categorie di particolare e motivata rilevanza sociale.**(9)**

7. Il limite economico 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 economico 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 la cui situazione economica equivalente (ISEE) supera la soglia economica di permanenza decadono dal diritto di usufruire del servizio abitativo pubblico.

9. Con il regolamento regionale di cui al comma 3 sono disciplinati:

a) le procedure e le modalità di programmazione triennale dell'offerta di servizi abitativi pubblici;

b) 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;

c) le modalità, le procedure e i termini per la pubblicazione, la selezione e l'assegnazione delle unità abitative mediante la piattaforma informatica regionale, che tengano conto anche delle unità abitative che si rendono disponibili nel periodo intercorrente tra la data di pubblicazione dell'avviso e la scadenza del termine per la presentazione delle domande di assegnazione;

c bis) le modalità di assegnazione, a conclusione delle procedure di cui alla lettera c), delle unità abitative non assegnate e di quelle oggetto di sgombero a seguito di occupazione senza titolo, al fine di evitare fenomeni di abusivismo;**(10)**

d) lo schema tipo di avviso pubblico;

e) le condizioni di disagio economico, familiare ed abitativo dei nuclei familiari, nonché i relativi punteggi ai fini della formazione delle graduatorie per unità abitativa finalizzata all'assegnazione;

f) i termini per la conclusione dei procedimenti di selezione e assegnazione delle unità abitative;

g) la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio sociale nei casi di mutamento delle condizioni economiche del nucleo familiare assegnatario e di titolarità del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri; la decadenza nei casi di inadempimento degli obblighi incombenti sul nucleo familiare assegnatario e di mancata occupazione, da parte del medesimo nucleo, dell'alloggio assegnato;**(11)**

h) 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. Il regolamento di cui al comma 3 disciplina altresì le condizioni oggettive e soggettive di disagio, nonché i relativi punteggi per la formazione della graduatoria, che tengono conto:

a) del disagio familiare, dato dalla presenza di persone ultrasessantacinquenni, con grave disabilità, minori, famiglie di nuova formazione, persone sole;**(12)**

b) del disagio abitativo, dato da condizioni abitative e dell'alloggio improprie, sovraffollamento, presenza di barriere architettoniche, rilascio della casa coniugale da parte di genitore separato o divorziato o da altre situazioni meritevoli di attenzione;**(13)**

c) del disagio economico, dato dalla situazione economica del nucleo familiare;

d) del periodo di residenza nel comune dove è localizzata l'unità abitativa da assegnare e della durata del periodo di residenza in Regione.

11. I comuni e le ALER pubblicano in apposita sezione della piattaforma informatica regionale, nella misura massima del 30 per cento delle unità abitative effettivamente disponibili in ciascun avviso, le unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenza di manutenzione, determinando, per ciascuna di esse, gli interventi indispensabili per renderle abitabili, i costi e i tempi di esecuzione delle opere. Tali unità abitative sono assegnate attraverso la stipula di una specifica convenzione in forza della quale l'assegnatario si impegna ad anticipare tutte o parte delle spese dell'intervento, che sono decurtate dai futuri canoni secondo un piano concordato.

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 ampliamento dello stesso a seguito di nascita, matrimonio, unione civile, convivenza di fatto con il titolare dell'assegnazione o provvedimento dell'autorità giudiziaria. In caso di decesso dell'assegnatario possono, altresì, subentrare i discendenti di primo grado che, già facenti parte del nucleo assegnatario, se ne siano allontanati e successivamente vi abbiano fatto rientro, a condizione che l'ampliamento del nucleo sia stato autorizzato da almeno ventiquattro mesi antecedenti il decesso e che gli stessi discendenti risultino in possesso dei requisiti di permanenza

nei servizi abitativi pubblici.**(14)**

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, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, ALER e comuni destinano una quota del proprio patrimonio abitativo a servizi abitativi transitori, nell'ambito del piano triennale dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dei suoi aggiornamenti annuali, nella misura massima del 10 per cento delle unità abitative disponibili alla data di entrata in vigore della presente legge. Le unità abitative a tali fini individuate sono temporaneamente escluse dalla disciplina dei servizi abitativi pubblici. Tali unità abitative sono assegnate ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi pubblici per una durata massima di dodici mesi rinnovabili, una sola volta, per un periodo non superiore a dodici mesi, m ediante provvedimento motivato del comune e comunicato alla Regione, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale. 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, 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 gestione dei servizi abitativi transitori di cui al presente comma, i comuni possono avvalersi di operatori accreditati ovvero dell'ALER territorialmente competente.**(15)**

Art. 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:

a) il valore dell'immobile che tiene conto del costo di costruzione dell'edilizia pubblica, della dimensione e delle caratteristiche dell'alloggio, quali la classe demografica del comune, l'ubicazione, l'anno di costruzione o ristrutturazione, il livello di piano, lo stato di conservazione e manutenzione;

b) la condizione economica del nucleo familiare assegnatario misurata in base all'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE).

3. Con regolamento regionale da adottare entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, 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. Il regolamento regionale stabilisce una soglia percentuale massima del costo della locazione sociale, riguardante la somma delle spese che il nucleo familiare assegnatario sostiene sia per il pagamento del canone di locazione sia per i servizi comuni, calcolata con riferimento all'indicatore di situazione economica (ISE) del nucleo familiare. Nei limiti di tale soglia percentuale, il valore del canone di locazione non può in ogni caso essere superiore al 25 per cento dell'indicatore di situazione economica (ISE) del nucleo familiare.

Art. 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 e alle ALER, a sostenere l'accesso ai servizi abitativi pubblici dei nuclei familiari in condizioni di indigenza di cui all'articolo 23, comma 3, attraverso un contributo regionale di solidarietà per il nucleo familiare, a carattere temporaneo, che sostiene il pagamento del canone e dei servizi a rimborso nell'ambito dei programmi volti al recupero dell'autonomia economica e sociale. Qualora la condizione di indigenza del nucleo familiare dovesse permanere al termine del contributo finanziario regionale, ferma restando la presa in carico da parte dei servizi sociali comunali per le misure di assistenza che si rendono necessarie, i comuni e le ALER si fanno carico dei costi di locazione di tali nuclei, in base alle unità abitative di proprietà di ciascun ente. Le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo finanziario regionale, sono definite con regolamento della Giunta regionale da adottare entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

3. Al fine di sostenere gli assegnatari dei servizi abitativi pubblici in comprovate difficoltà economiche , è istituito un contributo regionale di solidarietà, a carattere temporaneo, che copre il pagamento dei servizi a rimborso e, nei casi e modi previsti dal regolamento regionale, il pagamento del costo della locazione sociale. Le condizioni di accesso, la misura e la durata del contributo finanziario regionale sono definiti con regolamento della Giunta regionale da adottare entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge.**(16)**

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.

Art. 26

(Sistemi dei controlli sui servizi abitativi pubblici)

1. Gli enti gestori di servizi abitativi pubblici adottano, con cadenza annuale, 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. Al fine di contribuire al contenimento della morosità, l'ente gestore può prevedere misure una tantum di riduzione dell'ammontare del canone di locazione, nella misura massima di una mensilità, a favore degli inquilini che optano per il pagamento del canone di locazione e dei servizi a rimborso mediante domiciliazione bancaria.

5. L'ente gestore, per gli inquilini in condizione di accertata morosità incolpevole, può concordare con l'assegnatario, che ne faccia richiesta, un piano di rientro modulato per un tempo compatibile con la condizione economica del nucleo familiare e che preveda il pagamento del debito pregresso senza oneri aggiuntivi.

6. I comuni e le ALER procedono, previo esperimento del contraddittorio, all'annullamento del provvedimento di assegnazione con atto notificato all'assegnatario nei seguenti casi: **(17)**

a) qualora l'assegnazione sia stata disposta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;

b) qualora l'assegnazione sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false.

7. Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione:

a) comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione;

b) determina l'obbligo per l'assegnatario di rilascio dell'alloggio in un termine non eccedente i sei mesi;

c) costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio e non è soggetto a graduazioni o proroghe.

7 bis. I comuni e le ALER dispongono, previo esperimento del contraddittorio, la decadenza dall'assegnazione nei casi in cui accertino 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. Al provvedimento di decadenza si applica la disposizione di cui al comma 7.**(18)**

8. L'assegnatario per il quale l'ente gestore ha proceduto alla risoluzione del contratto di locazione non può partecipare alle procedure di assegnazione di servizi abitativi pubblici e sociali per i cinque anni successivi alla data di notifica della risoluzione. In caso di violazione del divieto di cui al primo periodo la domanda di partecipazione è inammissibile e l'eventuale contratto di locazione, se stipulato, è nullo.

9. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 23, comma 3, gli enti proprietari aggiornano l'anagrafe regionale dell'utenza. L'assegnatario la cui condizione economica supera la soglia economica di permanenza nei servizi abitativi pubblici decade dal diritto di usufruire di tali servizi e deve rilasciare l'unità abitativa assegnata entro ventiquattro mesi dalla dichiarazione di decadenza da parte dell'ente proprietario. Entro questo termine, l'ente proprietario formula una proposta di mobilità presso altra unità abitativa di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare e con un canone di locazione determinato sulla base della condizione economica attuale del nucleo familiare. L'ente proprietario può ricorrere ad unità abitative di proprietà degli operatori accreditati, qualora non disponga di unità abitative idonee alle caratteristiche del nucleo familiare. Al nucleo familiare si applica, a decorrere dalla dichiarazione di decadenza, un canone di locazione determinato sulla base della condizione economica attuale dello stesso.

10. Decorsi ventiquattro mesi dalla dichiarazione di decadenza, nel caso in cui l'assegnatario abbia rifiutato la proposta di mobilità di cui al comma 9 o non abbia ancora rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedura di rilascio dell'unità abitativa.

11. Qualora l'unità abitativa sia occupata da soli anziani ultrasessantacinquenni o nel nucleo siano presenti disabili o soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti non si applicano le disposizioni per il rilascio dell'unità

abitativa di cui ai commi 9 e 10 e il canone di locazione è rideterminato sulla base della condizione economica attuale del nucleo. La disposizione di cui al presente comma si applica anche agli aggiornamenti dell'anagrafe regionale dell'utenza successivi a quello di cui al comma 9.**(19)**

Art. 27

(Autogestione)

1. Gli enti proprietari promuovono l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori e degli spazi comuni, fornendo alle gestioni autonome l'assistenza tecnica, amministrativa, legale, necessaria per la loro costituzione e per il corretto funzionamento.

2. Le gestioni autonome sono costituite mediante convenzione e sono disciplinate da apposito regolamento approvato dall'ente proprietario nel rispetto delle norme poste a tutela della sicurezza e della incolumità delle persone, sentite le organizzazioni degli assegnatari. La Giunta regionale definisce le tipologie di servizi accessori autogestiti, i criteri e le modalità di funzionamento delle gestioni autonome nonché lo schema tipo di regolamento di cui al presente comma.

3. L'ente proprietario può motivatamente deliberare di non dare corso alla gestione autonoma nel caso si presentino particolari difficoltà, ovvero di interromperla in qualsiasi momento in caso di cattivo funzionamento.

4. La cessazione della gestione autonoma può essere richiesta con motivata deliberazione dell'assemblea degli assegnatari; l'ente proprietario delibera in merito alla richiesta nei sessanta giorni successivi all'adozione della deliberazione suddetta.

5. Gli assegnatari hanno facoltà di incaricare, con comunicazione scritta, gli enti gestori della riscossione della quota mensile di adesione all'organizzazione sindacale prescelta.

CAPO II

ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO

Art. 28

(Finalità e disposizioni comuni)

1. Il presente capo disciplina l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo di competenza regionale. Con deliberazione della Giunta regionale sono emanate le modalità attuative del presente capo.

2. Gli enti proprietari possono procedere alla alienazione e valorizzazione di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio, nella misura massima del 15 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'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, non possono eccedere la quota percentuale del 5 per cento. La restante quota percentuale è valorizzabile esclusivamente con le modalità alternative di cui all'articolo 31.

2 bis. In deroga ai limiti percentuali di cui al comma 2, i comuni con una bassa intensità di fabbisogno abitativo ai sensi della programmazione regionale dei servizi abitativi possono procedere alla alienazione e valorizzazione del proprio patrimonio abitativo pubblico: **(20)**

a) nella misura massima del cinquanta per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di cui al primo periodo del comma 2, se aventi una popolazione residente sino a 5.000 abitanti anche in deroga al comma 1 dell'articolo 29;

b) nella misura massima del trenta per cento delle unità abitative di cui risultano proprietari alla data di cui al primo periodo del comma 2, se aventi una popolazione residente compresa tra 5.001 e 10.000 abitanti.

3. I proventi delle alienazioni e valorizzazioni sono destinati al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico 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 l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico. Il programma può prevedere l'alienazione di alloggi, liberi o occupati, o anche altre modalità di valorizzazione, come previsto all'articolo 31. 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 e deve essere sottoposto a nuova approvazione, qualora decorso il triennio, l'ente proprietario intenda completarne l'attuazione. 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. Il completo utilizzo dei proventi è condizione necessaria per l'approvazione dei nuovi programmi di alienazione e valorizzazione nonché per accedere ai finanziamenti concessi dalla Regione per le medesime finalità.

5. Le unità abitative alienate ai sensi dell'articolo 29 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.**(21)**

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.

Art. 29

(Alloggi assegnati)

1. Il programma di cui all'articolo 28, 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 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 di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità. A tal fine l'ente proprietario agevola la mobilità mediante forme di rimborso delle spese e di rinnovo dei contratti di utenza. Conclusa la procedura di mobilità, l'alloggio reso disponibile è messo in vendita con le modalità di cui all'articolo 30.

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 forzosa, dando preventiva informazione ai servizi sociali del comune. Qualora l'alloggio posto in vendita sia occupato da un nucleo di soli anziani ultrasessantacinquenni o nel nucleo siano presenti disabili o soggetti con patologie croniche e gravemente invalidanti, la procedura di mobilità viene avviata solo a seguito di un'intesa con gli inquilini.

Art. 30

(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.

Art. 31

(Modalità di valorizzazione alternative all'alienazione)

1. E' consentita la valorizzazione degli alloggi e delle unità non residenziali attraverso modalità alternative all'alienazione, ferme restando le disposizioni previste all'articolo 28.

2. Il programma di cui all'articolo 28, 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 28, 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 prorogabili una sola volta per non più di dieci anni, trascorsi i quali il bene deve essere ridestinato a servizi abitativi pubblici o sociali. La proroga può essere concessa dalla Giunta regionale su motivata richiesta dell'ente proprietario presentata prima della scadenza del termine di quindici anni.**(22)**

TITOLO IV

SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

Art. 32

(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. 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.

3. I requisiti di accesso dei beneficiari dei servizi abitativi sociali sono definiti con il regolamento regionale di cui all'articolo 23. Al fine di consentire l'accesso anche ai nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici, i comuni possono prevedere un limite economico di accesso inferiore a quello previsto dal regolamento regionale, fatta salva l'applicazione del canone di locazione previsto per il servizio abitativo sociale.

4. 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.

Art. 33

(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 requisiti di cui all'articolo 22, mediante selezione pubblica da effettuarsi attraverso la piattaforma informatica regionale; diversamente provvede il comune mediante avviso pubblico di cui all'articolo 6. 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. Se 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.

Art. 34

(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 all'uso di unità abitative o loro porzioni per le finalità di cui al presente articolo, sono regolati da contratti stipulati sulla base dello schema tipo approvato dalla Giunta regionale.

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.

Art. 35

(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 lauream 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 stabiliti 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 coinvolti nell'attività didattica e di ricerca.

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), assicurando in ogni caso agli studenti universitari la prevalenza delle giornate di presenza su base annua.

Art. 36

(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 s.p.a. 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.

3. La Regione assicura adeguate forme di pubblicità della partecipazione ai fondi immobiliari di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle quote detenute, agli interventi finanziati ed al loro stato di realizzazione.

TITOLO V

AZIONI PER L'ACCESSO ED IL MANTENIMENTO DELL'ABITAZIONE

Art. 37

(Aiuti ai nuclei familiari 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 o per sfratti dovuti a pignoramenti immobiliari.

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.

Art. 38

(Aiuti ai nuclei familiari per l'acquisto dell'abitazione principale)

1. La Regione promuove misure di agevolazione finanziaria per favorire l'acquisto della prima casa da destinare ad abitazione principale, anche con formule di accesso modulate nel tempo, da parte dei nuclei familiari di cui all'articolo 21, comma 2, della presente legge, nonché dei soggetti di cui all'articolo 3, comma 9, della legge regionale 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia).

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, al reddito e all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) e ne disciplina le modalità di attuazione.

Art. 39

(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 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'articolo 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 ai nuclei familiari 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.

Art. 40

(Aiuti ai nuclei familiari 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 ai nuclei familiari 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.

Art. 41

(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'articolo 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

Art. 42

(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.

Art. 43

(Disposizioni transitorie e finali)

1. Fino all'entrata in vigore dei regolamenti regionali di cui agli articoli 4, comma 4, 23, 25, commi 2 e 3, la gestione dei servizi abitativi pubblici e sociali resta disciplinata dagli articoli da 28 a 44 bis della l.r. 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. Fino all'entrata in vigore del regolamento regionale di cui all'articolo 24, comma 3, per la determinazione dei canoni di locazione continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al titolo III, capi II e IV, nonché gli allegati ivi richiamati, della l.r. 27/2009.

3. La disposizione di cui all'articolo 27, comma 10, della l.r. 27/2009, continua ad applicarsi fino all'adozione, da parte delle ALER, dell'atto di rideterminazione della dotazione organica ivi previsto.

4. Le disposizioni relative al consiglio territoriale di cui all'articolo 13 si applicano a decorrere dalla data della sua costituzione.

5. La disciplina degli articoli 34, comma 8, 40, 42, 43, 44 e 44 bis della l.r. 27/2009 continua ad applicarsi agli interventi già realizzati o finanziati sulla base di tali disposizioni alla data di entrata in vigore della presente legge.

6. I programmi e i piani approvati dalla Giunta regionale in base alle disposizioni contenute nel capo I, titolo IV, della l.r. 27/2009, cessano di avere efficacia alla data di entrata in vigore della presente legge. Restano validi ed efficaci fino al termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, i soli programmi e piani approvati nei cinque anni precedenti la suddetta data. Il completo reimpiego dei proventi derivanti dai programmi e dai piani di cui al presente comma è condizione necessaria per l'approvazione dei nuovi programmi di alienazione e valorizzazione di cui all'articolo 28, nonché per accedere ai finanziamenti concessi dalla Regione per le medesime finalità.

7. I programmi connessi all'attuazione dei piani di risanamento approvati ai sensi degli articoli 13 e 14 della legge regionale 5 agosto 2014, n. 24 (Assestamento al bilancio 2014-2016 - I Provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali), restano validi ed efficaci fino alla scadenza stabilita dai medesimi piani di risanamento.

8. Il limite del 30 per cento stabilito al comma 11 dell'articolo 23, per ALER Milano e limitatamente ai successivi diciotto mesi dall'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 23, comma 3, è esteso al 50 per cento delle unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici non assegnabili per carenze di manutenzione.

9. 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.

10. 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 economico generale, e in quanto tale, oggetto di specifici obblighi di servizio pubblico.

11. In fase di prima applicazione, per l'anno 2016 e per gli anni 2017 e 2018, le condizioni d'accesso, la misura e la durata del contributo finanziario regionale di cui all'articolo 25, comma 3, sono definiti con provvedimento della Giunta regionale.**(23)**

Art. 44

(Abrogazioni)

1. La legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica)**(24)**è abrogata, fatto salvo quanto previsto ai commi 1, 2, 3 e 5 dell'articolo 43 della presente legge.

2. La legge regionale 13 giugno 2013, n.vz (Disposizioni urgenti per il funzionamento delle Aziende regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ALER))**(25)**è abrogata.

3. La legge regionale 2 dicembre 2013, n. 17 (Modifiche alla legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27 'Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica')**(26)**è abrogata.

4. I commi 15 e 16 dell'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)**(27)** sono abrogati.

5. Sono altresì abrogate le seguenti disposizioni:

a) l'articolo 3 della legge regionale 28 dicembre 2009, n. 30 (Disposizioni per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) - Collegato 2010) **(28)**;

b) il comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale 5 febbraio 2010, n. 7 (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2010) **(29)**;

c) l'articolo 9 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 19 (Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'art. 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione) - Collegato 2011)**(30)**;

d) l'articolo 8 della legge regionale 21 febbraio 2011, n. 3 (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2011) **(31)**;

e) l'articolo 24 della legge regionale 18 aprile 2012, n. 7 (Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione)**(32)**;

f) l'articolo 15 della legge regionale 16 luglio 2012, n. 12 (Assestamento al bilancio per l'esercizio finanziario 2012 ed al bilancio pluriennale 2012/2014 a legislazione vigente e programmatico - I provvedimento di variazione con modifiche di leggi regionali)**(33)**;

g) l'articolo 32 della legge regionale 8 luglio 2014, n. 19 (Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale)**(34)**;

h) l'articolo 17 della legge regionale 26 maggio 2016, n. 14 (Legge di semplificazione 2016)**(35)**.

6. 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.

Art. 45

(Norma finanziaria)

1. Per lo sviluppo e la realizzazione della piattaforma informatica di cui all'articolo 6, comma 4, della presente legge è autorizzata la spesa in conto capitale rispettivamente di euro 150.000,00 nel 2016 e di euro 450.000,00 nel 2017.

2. Alla spesa di cui al comma 1, si provvede mediante riduzione, rispettivamente, di euro 110.000,00 nel 2016 e di euro 450.000,00 nel 2017 della disponibilità della missione 20 'Fondi e accantonamenti', programma 03 'Altri fondi' - Titolo II 'Spese in conto capitale' e corrispondente aumento della 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'. Alla quota di euro 40.000,00 per l'anno 2016 si provvede con le risorse già stanziate per spese informatiche 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'.

3. Per le misure di sostegno dei servizi abitativi pubblici di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 25 della presente legge è autorizzata la spesa di natura corrente, rispettivamente di euro 10.000.000,00 nel 2016, euro 20.000.000,00 nel 2017 ed euro 25.000.000,00 nel 2018.

4. Alla spesa di cui al comma 3, si provvede:

a) per l'anno 2016 per euro 5.000.000,00 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 2016-2018 e per euro 5.000.000,00 con le risorse già stanziate alla missione 12 'Diritti sociali, politiche sociali e famiglia', programma 6 'Interventi per il diritto alla casa' - Titolo I 'Spese correnti' del bilancio di previsione 2016-2018;

b) per l'anno 2017 per euro 15.000.000,00 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 2016-2018 e per euro 5.000.000,00 con le risorse già stanziate alla missione 12 'Diritti sociali, politiche sociali e famiglia', programma 6 'Interventi per il diritto alla casa' - Titolo I 'Spese correnti' del bilancio di previsione 2016-2018;

c) per l'anno 2018 per euro 25.000.000,00 con le risorse già stanziate alla missione 12 'Diritti sociali, politiche sociali e famiglia', programma 6 'Interventi per il diritto alla casa' - Titolo I 'Spese correnti' del bilancio di previsione 2016-2018.

5. Alle spese in conto capitale per gli interventi sugli alloggi sociali pubblici di cui al comma 4 dell'articolo 25 e per il concorso regionale alla manutenzione straordinaria del patrimonio immobiliare di cui al comma 5 dell'articolo 25 della presente legge per il triennio 2016-2018 si fa fronte:

a) con le risorse statali ex legge 80/2014, complessivamente assegnate a Regione Lombardia, per euro 85.263.935,00, che nel triennio di riferimento ammontano ad euro 40.399.628,93 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 127.399.759,30 per il triennio 2016-2018 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 2016-2018.

6. Per le misure di contenimento della morosità di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 26 della presente legge è autorizzata la spesa di natura corrente per euro 1.200.000,00 nel 2016, per euro 1.000.000,00 nel 2017 e per euro 1.500.000,00 nel 2018 per la quale si provvede con le risorse già stanziate 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 2016-2018.

7. Alle spese in conto capitale del 'Fondo per i servizi abitativi sociali' riferite agli interventi di cui agli articoli 32-36 si provvede nei limiti degli stanziamenti di bilancio relativi alle risorse statali complessivamente spettanti a Regione Lombardia pari a euro 61.830.819,82, che nel triennio di riferimento ammontano ad euro 29.972.054,00, in attuazione degli articoli 61 e 63 del d.lgs. 112/1998, che saranno trasferite negli esercizi dal 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'.

8. Per le spese derivanti dalle 'Azioni per l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione' di cui agli articoli da 37 a 41 si provvede:

a) con le risorse regionali annualmente stanziate con legge di bilancio, quantificate in euro 4.000.000,00 per ciascuno degli esercizi 2016 - 2017 - 2018, stanziate 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 2016-2018;

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 12.723.612,93 per l'anno 2016 e per euro 7.000.000,00 per ciascuna annualità dal 2017 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 2016-2018.

9. A decorrere dagli esercizi successivi al 2018 le spese della presente legge sono rideterminate e trovano copertura nei limiti delle risorse annualmente stanziate con la legge di approvazione di bilancio dei singoli esercizi finanziari.

Art. 46

(Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale controlla l'attuazione della presente legge e valuta i risultati progressivamente ottenuti per soddisfare il fabbisogno primario e ridurre il disagio abitativo della popolazione lombarda.

2. Entro il 31 luglio di ciascun anno, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:**(36)**

a) le dimensioni, le caratteristiche e la distribuzione territoriale della domanda e dell'offerta di servizi abitativi;

b) lo stato di attuazione degli indirizzi strategici definiti dal Consiglio regionale, gli interventi realizzati, le risorse stanziate e utilizzate, i soggetti coinvolti, i beneficiari raggiunti e le loro caratteristiche;

c) le performance gestionali e di servizio delle Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER), in base alle evidenze del controllo di gestione e delle relazioni sull'attuazione degli obiettivi stabiliti dalla Giunta regionale.

3. Con cadenza triennale, il rapporto di cui al comma 1è integrato da una sezione contenente l'analisi dei risultati conseguiti riguardo a:

a) l'andamento del sistema regionale di accreditamento;

b) i servizi abitativi, pubblici e sociali, erogati in rapporto al fabbisogno abitativo espresso;

c) la qualità dei servizi erogati da parte di ALER, comuni e operatori privati accreditati, con particolare riferimento agli standard di gestione dei servizi abitativi;

d) l'integrazione delle politiche abitative con le politiche urbanistico-territoriali e le politiche sociali e del lavoro a livello regionale e locale.

4. Il Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione del Consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.

5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

NOTE:

1. Il comma è stato modificato dall'art. 1, comma 1, lett. a) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16 e dall'art. 1, comma 1, lett. b) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
2. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. a) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
3. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. b) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
4. La lettera è stata sostituita dall'art. 2, comma 1 della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
5. La lettera è stata modificata dall'art. 33, comma 1, lett. c) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
6. Il comma è stato aggiunto dall'art. 27, comma 1, lett. a) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15 e successivamente modificato dall'art. 3, comma 1 della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
7. Il comma è stato modificato dall'art. 4, comma 1, lett. a) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
8. Il comma è stato modificato dall'art. 4, comma 1, lett. b) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
9. Il comma è stato modificato dall'art. 4, comma 1, lett. c) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
10. La lettera è stata aggiunta dall'art.4, comma 1, lett. d) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
11. La lettera è stata modificata dall'art. 27, comma 1, lett. b) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15.
12. La lettera è stata modificata dall'art. 4, comma 1, lett. e) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
13. La lettera è stata modificata dall'art. 4, comma 1, lett. f) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
14. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. d) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
15. Il comma è stato modificato dall'art. 27, comma 1, lett. c) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15 e successivamente dall'art. 4, comma 1, lett. g) della l.r. 28 novembre 2018, n. 16.
16. Il comma è stato modificato dall'art. 15, comma 1, della l.r. 28 dicembre 2018, n. 23.
17. Il comma è stato sostituito dall'art. 27, comma 1, lett. d) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15.
18. Il comma è stato aggiunto dall'art. 27, comma 1, lett. e) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15.
19. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. e) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
20. Il comma è stato aggiunto dall'art. 26, comma 1, lett. a) della l.r. 28 dicembre 2017, n. 37.
21. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. f) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.
22. Il comma è stato modificato dall'art. 26, comma 1, lett. b) della l.r. 28 dicembre 2017, n. 37.
23. Il comma è stato modificato dall'art. 27, comma 1, lett. f) della l.r. 26 maggio 2017, n. 15 e successivamente dall'art. 15, comma 1 della l.r. 10 agosto 2018, n. 12.
24. Si rinvia alla l.r. 4 dicembre 2009, n. 27, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
25. Si rinvia alla l.r. 13 giugno 2013, n. 2, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
26. Si rinvia alla l.r. 2 dicembre 2013, n. 17, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
27. Si rinvia alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
28. Si rinvia alla l.r. 28 dicembre 2009, n. 30, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
29. Si rinvia alla l.r. 5 febbraio 2010, n. 7, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
30. Si rinvia alla l.r. 23 dicembre 2010, n. 19, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
31. Si rinvia alla l.r. 21 febbraio 2011, n. 3, per il testo coordinato con le presenti modifiche.

32. Si rinvia alla l.r. 18 aprile 2012, n. 7, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
33. Si rinvia alla l.r. 16 luglio 2012, n. 12, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
34. Si rinvia alla l.r. 8 luglio 2014, n. 19, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
35. Si rinvia alla l.r. 26 maggio 2016, n. 14, per il testo coordinato con le presenti modifiche.
36. Il comma è stato modificato dall'art. 33, comma 1, lett. g) della l.r. 6 giugno 2019, n. 9.

Il presente testo non ha valore legale ed ufficiale, che e' dato dalla sola pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia