

**PARTE PRIMA****LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI**

(Codice interno: 356247)

LEGGE REGIONALE 03 novembre 2017, n. 39

**Norme in materia di edilizia residenziale pubblica.**

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

**TITOLO I****Disposizioni generali****CAPO I****Oggetto e funzioni****Art. 1****Oggetto.**

1. La presente legge riordina e semplifica la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, nel rispetto dell'articolo 117 della Costituzione, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario nonché di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio, garantendo e assicurando il valore sociale degli interventi che nel loro insieme costituiscono il sistema dell'edilizia residenziale sociale.
2. La Regione detta gli indirizzi e le modalità per l'esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, da parte delle aziende territoriali di edilizia residenziale (ATER) e dei comuni.
3. Agli enti o aziende proprietari o gestori di alloggi di edilizia residenziale pubblica diversi dai comuni e dalle ATER si applicano le disposizioni previste dalla presente legge per le ATER, potendo gli stessi svolgere direttamente anche tutte le funzioni e i compiti riconosciuti dalla presente legge in capo alle ATER medesime.

**Art. 2****Funzioni della Regione.**

1. Sono di competenza della Regione le funzioni che richiedono l'unitario esercizio a livello regionale con particolare riferimento a:
  - a) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti nel territorio regionale;
  - b) la definizione nel documento di economia e finanza regionale (DEFR) degli indirizzi ed obiettivi alle ATER, ai sensi del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42." e successive modificazioni;
  - c) l'approvazione di piani e programmi generali, nei quali va garantita la partecipazione degli enti locali; tale attività di programmazione e pianificazione costituisce, in particolare, il documento di riferimento per il coordinamento dei diversi interventi e della spesa in materia di edilizia residenziale, considerata nel più ampio sistema dell'edilizia residenziale sociale;
  - d) l'individuazione degli obiettivi di settore e delle tipologie di intervento, anche attraverso programmi complessi, tra cui quelli integrati, di recupero urbano, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana;
  - e) la ripartizione delle risorse finanziarie tra le varie categorie di operatori;
  - f) il monitoraggio del fabbisogno, della attuazione degli interventi programmati e della spesa;
  - g) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale;

- h) la determinazione e l'aggiornamento dei parametri per l'individuazione delle condizioni per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, le procedure per l'assegnazione e la gestione degli alloggi nonché la determinazione dei relativi canoni;
- i) la promozione dell'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti, anche mediante l'individuazione delle modalità di utilizzo dell'eventuale sostegno finanziario al reddito;
- j) l'autorizzazione alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica e la definizione di criteri per il reinvestimento dei proventi nell'acquisizione e costruzione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti;
- k) la promozione di iniziative di ricerca e sperimentazione nel settore edilizio;
- l) la vigilanza sulla gestione amministrativa e finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici.

2. Le funzioni di cui al comma 1, lettere b) e c) sono di competenza del Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale; le funzioni di cui al comma 1, lettera h), sono disciplinate con il regolamento di cui all'articolo 49, comma 2; le funzioni di cui al comma 1, lettere e), i), j), sono di competenza della Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente, da rendersi entro trenta giorni decorsi i quali se ne prescinde; le funzioni di cui al comma 1, lettere a), d), f), g), k), l), sono di competenza della Giunta regionale.

3. La Giunta regionale trasmette annualmente al Consiglio regionale una relazione sui risultati dell'attività di cui al comma 1, lettera l).

### **Art. 3**

#### **Funzioni dei comuni.**

1. Sono di competenza dei comuni le seguenti funzioni:

- a) il rilevamento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, secondo le procedure stabilite dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera a);
- b) l'accertamento del rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 16, comma 3, e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale fruente di contributi dello Stato o della Regione, da parte delle cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi e delle imprese di costruzione e loro consorzi;
- c) l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale da parte dei beneficiari di contributi pubblici;
- d) l'autorizzazione alla vendita e alla locazione anticipata degli alloggi di edilizia agevolata rispetto ai termini previsti dalle norme vigenti in materia e, per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, l'introduzione di agevolazioni sui prezzi del riscatto, in misura superiore a quanto stabilito dall'articolo 31, comma 45, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", e successive modificazioni, volte a favorire la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà;
- e) l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- f) le procedure di selezione per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica;
- g) le procedure relative all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà;
- h) l'applicazione delle sanzioni amministrative nei casi previsti dalla presente legge secondo le procedure stabilite dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale" e successive modificazioni, per gli alloggi in proprietà.

2. Il comune può delegare all'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (ATER) competente per territorio gli adempimenti connessi all'assegnazione e alla gestione del proprio patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

### **Art. 4**

#### **Strumenti di programmazione e pianificazione.**

1. La programmazione e la pianificazione in materia di edilizia residenziale pubblica si articola:

a) in un piano o in un programma quinquennale, adottato dalla Giunta regionale e approvato dal Consiglio regionale, che costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa e determina:

- 1) le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento;
- 2) le modalità di incentivazione;
- 3) i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;
- 4) le ulteriori attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi inquadrabili nel più ampio sistema di edilizia residenziale sociale;
- 5) i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori.

- b) nei programmi annuali di attuazione del piano o del programma di cui alla lettera a), approvati dalla Giunta regionale.

#### **Art. 5**

##### **Osservatorio regionale sulla casa.**

1. L'Osservatorio regionale sulla casa è costituito con decreto del Presidente della Giunta regionale, al fine di compiere studi e analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'edilizia residenziale, formulare proposte alla Giunta regionale inerenti il comparto medesimo nonché pubblicare e diffondere dati ed analisi sulla situazione abitativa e sulle buone prassi proposte da soggetti pubblici e privati, promuovendone la conoscenza tra le forze politiche, sociali, professionali e imprenditoriali. L'Osservatorio è composto:

- a) dal Presidente della Giunta regionale o suo delegato con funzioni di presidente;
- b) da un dipendente regionale esperto in materia di edilizia residenziale pubblica, designato dalla Giunta regionale;
- c) da un rappresentante designato dall'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI);
- d) da un rappresentante designato da ciascuna provincia e dalla Città Metropolitana di Venezia;
- e) da un rappresentante designato dai sindacati degli inquilini maggiormente rappresentativi a livello regionale;
- f) da un rappresentante designato dalle associazioni della proprietà edilizia più rappresentative a livello regionale;
- g) da un rappresentante designato dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE) Veneto;
- h) da un rappresentante designato dalle organizzazioni cooperativistiche di abitazione maggiormente rappresentative a livello regionale;
- i) da due rappresentanti designati dalle ATER, fra i presidenti e i direttori.

2. La Giunta regionale disciplina, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera a), il funzionamento dell'Osservatorio regionale sulla casa ed individua la struttura tecnica di supporto.

#### **TITOLO II**

##### ***Disciplina delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER)***

#### **CAPO I**

##### ***Organizzazione e funzionamento delle ATER***

#### **Art. 6**

##### **Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER).**

1. Le ATER sono enti pubblici economici strumentali della Regione che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile; hanno sede nel comune capoluogo di ogni provincia e nella Città Metropolitana di Venezia ed operano nel territorio della stessa.

2. Le ATER possono associarsi per svolgere attività di supporto alla realizzazione dei fini istituzionali aziendali e per la promozione di iniziative in materia di edilizia residenziale pubblica.

#### **Art. 7**

##### **Attività.**

1. Le ATER provvedono a:

- a) attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando le risorse finanziarie proprie o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici;
- b) progettare programmi complessi, tra cui quelli integrati, di recupero urbano, di riqualificazione urbana e di rigenerazione urbana;
- c) progettare ed eseguire opere di edilizia nonché opere infrastrutturali e di urbanizzazione a servizio della residenza, per conto di enti pubblici;
- d) eseguire opere di interesse pubblico con particolare riferimento all'edilizia scolastica, universitaria, sociale, culturale ed alla sicurezza;
- e) svolgere attività per nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di edilizia residenziale pubblica;
- f) gestire il patrimonio proprio e di altri enti pubblici comunque realizzato, acquisito o conferito a qualunque titolo, nonché a svolgere ogni altra attività di edilizia residenziale pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- g) stipulare convenzioni con gli enti locali e con altri operatori di settore per la progettazione e l'esecuzione delle azioni di cui alle lettere a), b), c), d), e), f);

- h) svolgere attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e privati;
- i) intervenire, previa autorizzazione della Giunta regionale, con fini calmieratori sul mercato edilizio, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, realizzando abitazioni allo scopo di locarle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- j) formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- k) assegnare gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà;
- l) applicare le sanzioni amministrative previste dalla presente legge secondo le procedure stabilite dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale" e successive modificazioni, per gli alloggi in proprietà.

2. Le ATER possono, altresì, svolgere le seguenti attività:

- a) gestione e valorizzazione del patrimonio dismesso delle aziende unità locali socio-sanitarie (ULSS) o trasferito all'amministrazione regionale, o di altri enti, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e successive modificazioni, da destinare alle attività di cui al comma 1, lettere a) e d);
- b) funzioni di stazione unica appaltante secondo le modalità di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture" e successive modificazioni;
- c) attestare, su richiesta degli interessati, la qualità ambientale ed energetica degli edifici, secondo gli indirizzi di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4 "Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile" e successive modificazioni;
- d) verifica della progettazione in materia di lavori pubblici nelle forme stabilite dalle norme sui contratti pubblici;
- e) ogni altra attività attribuita da leggi statali o regionali.

#### **Art. 8**

##### **Statuto.**

- 1. Lo statuto delle ATER è adottato dal consiglio di amministrazione di cui all'articolo 10. In sede di prima applicazione lo Statuto è adottato, entro novanta giorni dal primo insediamento successivo alla data di entrata in vigore della presente legge, nel rispetto dello schema tipo predisposto dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera b).
- 2. Lo statuto adottato è trasmesso alla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18.

#### **Art. 9**

##### **Organi.**

- 1. Sono organi delle ATER:
  - a) il consiglio di amministrazione;
  - b) il presidente;
  - c) il direttore;
  - d) il revisore unico dei conti.

#### **Art. 10**

##### **Consiglio di amministrazione.**

- 1. Il consiglio di amministrazione delle ATER è composto da tre componenti nominati dal Consiglio regionale ai sensi dell'articolo 33, comma 3, lettera d), dello Statuto e della legge regionale 22 luglio 1997, n. 27, "Procedure per la nomina e designazione a pubblici incarichi di competenza regionale e disciplina della durata degli organi" e successive modificazioni, secondo i seguenti criteri:
  - a) due componenti, di cui uno con funzioni di presidente, in rappresentanza della maggioranza;
  - b) un componente in rappresentanza della minoranza.
- 2. All'incarico di componente del consiglio di amministrazione si applica la normativa vigente in materia di inconferibilità ed incompatibilità, di cui al decreto legislativo 8 aprile 2013, n. 39, e successive modificazioni.
- 3. Il consiglio di amministrazione viene costituito con decreto del Presidente della Giunta regionale e dura in carica per tutta la durata della legislatura ai sensi della legge regionale 22 luglio 1997, n. 27, salvo ricorrano i casi previsti dalla legge regionale 18 dicembre 1993, n. 53 "Disciplina dell'attività di vigilanza e di controllo sugli enti amministrativi regionali" e successive modificazioni.

4. In caso di sostituzione di uno dei componenti o dell'intero consiglio di amministrazione a seguito di revoca o decadenza, il nuovo incarico non può durare oltre la scadenza originariamente prevista; qualora sia revocato o decada l'intero consiglio di amministrazione, nelle more della sua costituzione, che deve avvenire entro il termine di sei mesi dall'adozione del provvedimento di revoca o dalla pronuncia di decadenza, la Giunta regionale nomina un commissario per la gestione ordinaria dell'ATER.

5. L'indennità di carica del presidente e degli altri componenti del consiglio di amministrazione è determinata dalla Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente, da rendersi entro trenta giorni decorsi i quali se ne prescinde, tenendo conto della complessità organizzativa, della dimensione economica e del patrimonio delle ATER; l'indennità è omnicomprendente e viene ridotta proporzionalmente, con riferimento al numero di sedute annue, in caso di assenza ingiustificata.

6. Il consiglio di amministrazione è convocato dal presidente, si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese ed in via straordinaria quando ne sia fatta domanda da uno dei suoi componenti o dal revisore unico dei conti. Spetta al consiglio di amministrazione, sulla base degli indirizzi dettati dalla Regione:

- a) adottare lo statuto;
- b) stabilire le linee di indirizzo generale dell'ATER e gli obiettivi pluriennali, assumendosi la responsabilità del loro conseguimento;
- c) approvare il regolamento di amministrazione e contabilità, il regolamento e la dotazione organica del personale;
- d) approvare i piani annuali e pluriennali di attività, il bilancio preventivo e di esercizio;
- e) nominare il direttore ed il suo vicario per i casi di assenza o impedimento temporaneo, stabilendone il relativo trattamento giuridico ed economico;
- f) svolgere ogni altra funzione o attività attribuitagli dallo statuto o da leggi regionali;
- g) inviare entro il 31 marzo di ogni anno al Consiglio e alla Giunta regionali una dettagliata relazione sulle attività aziendali svolte.

7. Lo statuto, il bilancio preventivo e di esercizio, i regolamenti di amministrazione e contabilità e il regolamento e la dotazione organica del personale adottati ai sensi del comma 6 acquistano efficacia successivamente al controllo effettuato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18.

8. Per la validità delle adunanze del consiglio di amministrazione è necessaria la presenza di almeno due componenti. I consiglieri che senza giustificato motivo non partecipano per tre adunanze consecutive decadono dalla carica. Il consiglio di amministrazione delibera a maggioranza dei voti dei componenti presenti, in caso di parità la maggioranza è determinata dal voto del presidente.

9. In sede di prima applicazione, la nomina del consiglio di amministrazione viene effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

#### **Art. 11 Presidente.**

1. Il presidente dell'ATER ha la rappresentanza legale e processuale dell'ATER, convoca e presiede il consiglio di amministrazione, sovrintende al funzionamento dell'ATER, vigila sull'esecuzione delle deliberazioni del consiglio di amministrazione, trasmette alla Giunta regionale le deliberazioni adottate e presta la collaborazione necessaria all'esercizio del potere di vigilanza.

2. Il consiglio di amministrazione nomina tra i propri componenti un vice presidente che, in caso di assenza o impedimento del presidente, ne esercita le funzioni.

#### **Art. 12 Direttore.**

1. Il direttore è scelto tra dirigenti pubblici o privati aventi i seguenti requisiti:

- a) età non superiore a sessantacinque anni;
- b) aver svolto attività professionale a livello dirigenziale per almeno cinque anni in enti o aziende pubbliche o private.

2. Il rapporto di lavoro del direttore è a tempo determinato; l'incarico decorre dalla data di nomina e termina al compimento del novantesimo giorno dalla nomina del nuovo consiglio di amministrazione. L'incarico non può essere rinnovato per più di due volte consecutive.

3. L'incarico di direttore può essere revocato prima della scadenza con atto motivato del consiglio di amministrazione.
4. Il trattamento giuridico ed economico del direttore, non può in alcun modo essere superiore a quello spettante ai direttori di direzione regionali di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54 "Legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1 "Statuto del Veneto"" e successive modificazioni.
5. Il direttore assicura l'efficienza, l'economicità e la rispondenza dell'azione amministrativa alle linee di indirizzo generale dell'azienda e agli obiettivi pluriennali dettati dal consiglio di amministrazione. In particolare il direttore:
  - a) è responsabile del conseguimento degli obiettivi e dell'esecuzione delle deliberazioni assunte dal consiglio di amministrazione;
  - b) cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'azienda, anche mediante l'adozione di atti di organizzazione e di spesa rilevanti nei confronti dei terzi;
  - c) presiede le commissioni di gara in materia di contratti pubblici;
  - d) stipula i contratti e provvede agli acquisti in economia, nonché alle spese per il normale funzionamento dell'azienda;
  - e) dirige il personale ed organizza i servizi;
  - f) esprime parere di legittimità su ogni deliberazioni del consiglio di amministrazione.

### **Art. 13**

#### **Revisore unico dei conti.**

1. Il revisore unico dei conti e un revisore supplente sono nominati dalla Giunta regionale tra esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti nel registro dei revisori contabili e nell'apposito elenco istituito e disciplinato dall'ATER.
2. Al revisore unico dei conti si applica la disciplina prevista dagli articoli 2397 e seguenti del codice civile in quanto compatibile e dalla vigente normativa regionale. Il revisore unico dei conti ha, inoltre, l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dell'azienda, di riferirne immediatamente agli organi dell'ente e al Presidente della Giunta regionale ed è tenuto a fornire allo stesso, su sua richiesta, ogni informazione e notizia che abbia facoltà di ottenere a norma di legge o per statuto.
3. Il revisore unico dei conti dura in carica cinque anni e, comunque, fino alla nomina del nuovo revisore.
4. Il trattamento economico del revisore unico dei conti e del supplente è determinato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera c), tenuto conto della complessità organizzativa e della entità patrimoniale dell'azienda.

### **Art. 14**

#### **Conferenza dei sindaci.**

1. La Conferenza dei sindaci, costituita presso ciascuna ATER, svolge funzioni consultive e propositive di supporto all'attività del consiglio di amministrazione, al fine di conciliare le esigenze del territorio con l'amministrazione e la gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica.
2. La Conferenza dei sindaci è composta da cinque sindaci o loro delegati appartenenti al territorio di ciascuna ATER; il sindaco del comune capoluogo di provincia o della città metropolitana dell'ATER di appartenenza è componente di diritto.
3. La Conferenza dei sindaci è nominata dalla provincia o dalla città metropolitana di appartenenza dell'ATER; oltre al sindaco, o delegato, del comune capoluogo, sono nominati altri quattro sindaci, o loro delegati, dei comuni con particolare tensione abitativa o con presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
4. La Conferenza dei sindaci dura in carica per l'intera legislatura. Qualora un componente nominato cessi dall'incarico di sindaco, si procede alla nomina del nuovo componente.
5. Il presidente della Conferenza dei sindaci è nominato dai componenti della stessa nella prima seduta di insediamento.
6. La Conferenza dei sindaci esprime parere al Consiglio d'amministrazione dell'ATER:
  - a) sul bilancio preventivo e sul conto consuntivo;
  - b) sui piani annuali e pluriennali di attività;
  - c) sugli atti relativi alle fattispecie di cui all'articolo 7, comma 1, lettere a), b), e), sull'eventuale stipula delle relative convenzioni con gli enti locali ai sensi della lettera g), del medesimo articolo;
  - d) su questioni attinenti l'attività dell'ente, ogni qualvolta sia richiesto dal consiglio di amministrazione.



7. I pareri sono resi entro trenta giorni dal ricevimento degli atti o dalla richiesta.
8. La Conferenza dei sindaci svolge, altresì, attività di supporto ed analisi sulla gestione dell'ATER e sullo stato del suo patrimonio immobiliare, con particolare attenzione ai casi di fragilità socio-economica, anche avvalendosi dei dati forniti dall'Osservatorio per la legalità e la trasparenza di cui all'articolo 23; provvede, inoltre, a formulare osservazioni e rilievi sull'andamento del fabbisogno abitativo presente nel territorio, sulla qualità dell'abitare negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con specifico riferimento sia ai programmi di intervento dell'ATER, sia alla pianificazione urbanistica dei comuni e agli interventi di coesione sociale.
9. La partecipazione alla Conferenza dei sindaci è gratuita.

**Art. 15**  
**Comitato tecnico.**

1. Presso ciascuna ATER è costituito un comitato tecnico, composto da:
  - a) il direttore, con funzioni di presidente;
  - b) il responsabile della struttura tecnica dell'ATER;
  - c) il responsabile della struttura del genio civile regionale competente per territorio o suo delegato;
  - d) due esperti in materie tecniche e giuridiche nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, nominati dalla Giunta regionale.
2. Alle sedute del comitato tecnico partecipa, con voto consultivo, il rappresentante legale dell'operatore pubblico o privato interessato all'argomento in discussione, o suo delegato.
3. Le funzioni di segreteria sono svolte da un funzionario dell'ATER.
4. Il comitato tecnico è costituito dal consiglio di amministrazione e resta in carica per la durata dello stesso.
5. Ai componenti del comitato tecnico spetta esclusivamente il rimborso delle spese che è a carico dell'ATER con rivalsa nei confronti dei soggetti interessati se diversi dall'ATER.
6. Il comitato tecnico è convocato dal direttore ed esprime parere:
  - a) sugli atti tecnici ed economici relativi agli interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o agevolata, realizzati dai comuni;
  - b) sulla congruità economica dei programmi di intervento di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o agevolata, ammessi a finanziamento con provvedimento regionale, sul rispetto dei vincoli tecnico-dimensionali ed economici, nonché sulle eventuali maggiorazioni ammesse ai massimali di costo deliberati dalla Giunta regionale;
  - c) sulla richiesta di autorizzazione al superamento dei massimali di costo ammissibili;
  - d) sugli atti gestionali per la realizzazione delle opere.
7. Il comitato tecnico esprime inoltre parere ogni qualvolta sia richiesto dagli enti interessati.
8. Il comitato tecnico esercita il controllo sul rispetto, da parte degli operatori pubblici e privati incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia residenziale fruente di sovvenzione o contributo pubblico, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei programmi stessi, mediante rilascio di apposita attestazione.

**Art. 16**  
**Fonti di finanziamento.**

1. Le ATER provvedono al raggiungimento dei propri scopi mediante:
  - a) i finanziamenti europei, dello Stato, della Regione e degli enti locali, destinati all'edilizia residenziale pubblica;
  - b) i rimborsi per spese tecniche e generali relative ai programmi di edilizia residenziale pubblica, nella misura stabilita dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera d), nell'ambito dei massimali di costo per l'edilizia residenziale pubblica;
  - c) i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica secondo le modalità e i criteri stabiliti dalla normativa vigente;
  - d) l'alienazione del patrimonio immobiliare nel rispetto delle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti;
  - e) i fondi propri e i fondi derivanti dall'accesso al credito;
  - f) gli ulteriori proventi e conferimenti derivanti dalle attività previste all'articolo 7.

**Art. 17****Bilancio.**

1. Le ATER adottano, entro il 30 giugno dell'anno successivo, il bilancio di esercizio predisposto secondo le prescrizioni contenute negli articoli 2423 e seguenti del codice civile nonché secondo le disposizioni delle vigenti normative contabili. La Giunta regionale definisce gli ulteriori elementi integrativi da riportare in allegato al bilancio.
2. Le ATER, al fine di predeterminare i limiti finanziari della gestione annuale di esercizio, entro il 31 ottobre dell'anno precedente all'esercizio cui si riferiscono, adottano il bilancio preventivo, strutturato secondo i medesimi criteri del bilancio di esercizio di cui al comma 1.

**Art. 18****Controllo e vigilanza.**

1. La Giunta regionale, ai sensi della legge regionale 18 dicembre 1993, n. 53, e successive modificazioni, esercita il controllo di legittimità e di merito sui seguenti atti delle ATER:
  - a) statuti e loro modifiche;
  - b) bilancio preventivo e bilancio di esercizio;
  - c) regolamenti di amministrazione e contabilità;
  - d) regolamento e dotazione organica del personale.
2. Le ATER inviano gli atti di cui al comma 1 alla Giunta regionale, a pena di decadenza, entro venti giorni dalla loro adozione.
3. La Giunta regionale esercita il controllo sugli atti di cui al comma 1 entro venti giorni dal loro ricevimento. Per gli statuti e per i bilanci preventivi e di esercizio il predetto termine è elevato a quaranta giorni.
4. L'approvazione o l'inutile decorso del termine di cui al comma 3 comportano l'efficacia dell'atto sottoposto a controllo. In caso di richiesta di chiarimenti o di elementi integrativi di giudizio il termine è interrotto e riprende a decorrere dalla ricezione degli atti richiesti; l'ATER è tenuta a fornire gli atti richiesti, a pena di decadenza, entro novanta giorni dalla richiesta. Per i bilanci preventivi e di esercizio e per i conti consuntivi il predetto termine è ridotto a trenta giorni. In sede di controllo, la Giunta regionale può invitare l'ATER ad apportare le modificazioni o le integrazioni ritenute opportune, anche al fine della conformità dell'atto alla programmazione regionale.
5. La Giunta regionale esercita la vigilanza sul conseguimento degli obiettivi aziendali, attraverso il monitoraggio delle attività svolte, nonché sul funzionamento delle ATER; a tal fine, tutte le deliberazioni del consiglio di amministrazione sono trasmesse alla Giunta regionale entro dieci giorni dalla loro adozione. I consiglieri regionali e le commissioni consiliari, ai sensi degli articoli 39 e 44 dello Statuto, possono richiedere alle ATER, anche attraverso l'uso di appositi strumenti telematici, tutte le informazioni necessarie e copia degli atti e documenti utili all'esercizio del loro mandato con le procedure previste dagli articoli 54 e 109 del Regolamento del Consiglio regionale del Veneto.

**Art. 19****Stato giuridico e trattamento economico del personale.**

1. Al personale delle ATER, compreso il direttore, si applicano, per quanto compatibili con la natura dell'ente, gli istituti attinenti allo stato giuridico ed economico, nonché previdenziale delle aziende municipalizzate di igiene ambientale e il relativo contratto collettivo nazionale di lavoro.

**Art. 20****Aggregazione di servizi.**

1. Al fine di razionalizzare alcune specifiche attività e garantire una maggior efficienza e il contenimento della spesa, le ATER, privilegiando le competenze e le professionalità rinvenibili al proprio interno, procedono all'aggregazione dei servizi aziendali mediante apposite convenzioni tra le stesse ATER per lo svolgimento di uno o più dei seguenti servizi:
  - a) progettazione;
  - b) gestione delle gare di appalto per l'acquisizione di servizi, forniture, lavori e opere;
  - c) gestione dei contenziosi ed altre attività di natura legale;
  - d) controllo patrimoniale e reddituale dell'utenza;
  - e) obblighi ed adempimenti amministrativi in ordine alle tematiche dell'anticorruzione e della trasparenza;
  - f) formazione;



- g) gestione del sistema qualità;
- h) servizi per l'elaborazione del trattamento economico spettante alle risorse umane aziendali.

2. Le procedure attuative per lo svolgimento in forma aggregata delle attività di cui al comma 1 sono definite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

### **TITOLO III**

#### ***Disciplina della assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica***

### **CAPO I**

#### ***Principi generali***

#### **Art. 21**

##### **Ambito di applicazione.**

1. È sottoposto al presente titolo il patrimonio di edilizia residenziale pubblica relativo:

- a) agli alloggi realizzati recuperati o acquistati da enti pubblici, comprese le aziende speciali dipendenti dagli enti locali, con contributo pubblico;
- b) agli alloggi realizzati, recuperati o acquistati a qualunque titolo dalle ATER e da enti pubblici non economici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
- c) agli alloggi realizzati o acquistati dai comuni con fondi già previsti dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, concernente dilazione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per gli immobili adibiti ad uso abitazione e provvedimenti urgenti per l'edilizia.", dalla legge 25 marzo 1982, n. 94 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti.", dalla legge 5 aprile 1985, n. 118 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 7 febbraio 1985, n. 12, recante misure finanziarie in favore delle aree ad alta tensione abitativa. Regolamentazione degli atti e dei rapporti giuridici pregressi.", e dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 ottobre 1986, n. 708, recante misure urgenti per fronteggiare l'eccezionale carenza di disponibilità abitative.";
- d) alle case parcheggio e ai ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2. Sono esclusi dall'applicazione del presente titolo gli alloggi:

- a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata;
- c) di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo prevalenti dello Stato o della Regione;
- e) destinati a case albergo, comunità o, comunque, ad attività assistenziali;
- f) di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, "Interventi correttivi di finanza pubblica".

#### **Art. 22**

##### **Informazione e partecipazione dell'utenza.**

1. La Regione favorisce la partecipazione dell'utenza alla formazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica, mediante preventiva consultazione delle organizzazioni sindacali degli inquilini.

2. I comuni e le ATER promuovono e favoriscono la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli alloggi e assicurano le necessarie informazioni sia agli utenti che alle loro organizzazioni sindacali, anche attraverso apposite conferenze periodiche. L'informazione concerne particolarmente i dati sulle spese di investimento e su quelle correnti. Il diritto all'informazione è garantito anche attraverso la definizione di appositi protocolli d'intesa tra gli enti interessati e le organizzazioni sindacali degli inquilini.

3. I comuni e le ATER possono concedere, mediante convenzione, l'uso di appositi spazi agli utenti e alle loro organizzazioni sindacali nelle forme e nelle strutture partecipative che le medesime organizzazioni si danno per lo svolgimento della loro attività.

4. Al fine di diffondere negli assegnatari la consapevolezza degli effetti del comportamento quotidiano sulla qualità dell'ambiente di vita e di stimolare le azioni che hanno effetto positivo sul mantenimento del patrimonio pubblico di edilizia residenziale pubblica, i comuni e le ATER realizzano azioni d'informazione con particolare riferimento:

- a) al corretto utilizzo e custodia dell'alloggio assegnato;
- b) alle buone pratiche ambientali da applicare nella vita quotidiana domestica;
- c) al risparmio energetico.

5. Per le finalità di cui al comma 4, la Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera f), definisce un apposito schema tipo di regolamento dei diritti e doveri dell'utenza. Sulla base dello schema tipo, le ATER predispongono una carta dei servizi al fine di favorire la gestione dei servizi da parte degli utenti.

### **Art. 23**

#### **Osservatorio per la legalità e la trasparenza.**

1. È istituito presso ogni ATER l'Osservatorio per la legalità e la trasparenza, al fine di analizzare, studiare e approfondire i temi inerenti alle occupazioni abusive, alla morosità, colpevole o incolpevole e alle assegnazioni degli alloggi. Sono componenti dell'Osservatorio:

- a) il presidente dell'ATER che lo presiede e lo convoca;
- b) il direttore;
- c) i tre sindaci, o loro delegati, dei comuni dell'ATER con maggior numero complessivo di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- d) tre comandanti della polizia locale, o loro delegati, dei comuni di cui alla lettera c);
- e) un rappresentante del coordinamento dei comitati degli inquilini;
- f) due rappresentanti delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio.

2. Alle riunioni dell'Osservatorio, al fine di individuare strumenti e strategie atti a garantire il coordinamento e le sinergie fra enti pubblici e comunità locali, possono essere invitati rappresentanti delle forze dell'ordine e della prefettura, previa intesa con i competenti organi statali, e un rappresentante dell'ordine degli assistenti sociali.

3. La partecipazione all'Osservatorio è gratuita.

### **CAPO II**

#### ***Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica***

### **Art. 24**

#### **Modalità per l'assegnazione degli alloggi.**

1. I comuni, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera f), provvedono all'espletamento delle procedure per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica mediante un bando di concorso da indarsi entro il 30 settembre di ogni anno e approvano la relativa graduatoria; il bando di concorso viene indetto per ambiti sovracomunali nei casi, con le modalità e i criteri definiti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

2. I comuni, nello svolgimento delle procedure di selezione di cui al comma 1, possono avvalersi della collaborazione delle ATER, previa stipula di apposita convenzione.

3. A seguito della pubblicazione della graduatoria il comune e l'ATER provvedono all'assegnazione degli alloggi secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria e alla stipulazione dei relativi contratti, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 25.

4. I comuni, sentite le ATER, possono rinviare l'emanazione del bando dandone comunicazione alla Giunta regionale, qualora in relazione al bando precedente non siano pervenute domande, ovvero, pur essendone pervenute, non vi siano alloggi da assegnare; in tale ipotesi, la sopravvenuta disponibilità di alloggi consente di prorogare la graduatoria approvata ai sensi del comma 1 fino ad un massimo di due anni dalla sua pubblicazione.

5. La mancata emanazione del bando è indicatore di assenza di fabbisogno abitativo ai fini dell'attribuzione di risorse per l'edilizia residenziale pubblica, ad esclusione dell'ipotesi in cui non vi sia la disponibilità di alloggi sul territorio.

6. Per l'espletamento delle procedure di assegnazione degli alloggi, nonché al fine di costituire un archivio informatico dei beneficiari e del fabbisogno abitativo, i comuni e le ATER si avvalgono di una procedura informatica predisposta dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 49, comma 1, lettera e).

7. Al fine dell'assegnazione degli alloggi, i comuni e le ATER, mediante la procedura informatica di cui al comma 6, effettuano gli abbinamenti tra i richiedenti inseriti in graduatoria e gli alloggi disponibili, tenuto conto della composizione dei nuclei familiari e delle caratteristiche delle unità abitative da assegnare, dando luogo ad una graduatoria per ciascuna unità abitativa.

#### **Art. 25**

##### **Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.**

1. La partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita per un unico ambito territoriale a:

- a) cittadini italiani;
- b) cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 "Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri";
- c) 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";
- d) titolari dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria ai sensi del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 "Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione a cittadini di Paesi terzi o apolidi della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta";
- e) 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".

2. I soggetti di cui al comma 1 devono, inoltre, essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) residenza anagrafica nel Veneto da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, fermo restando che il richiedente deve essere, comunque, residente nel Veneto alla data di scadenza del bando di concorso;
- b) non essere stati condannati per il reato di "Invasione di terreni o edifici" di cui all'articolo 633 del codice penale, nei precedenti cinque anni;
- c) non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n.76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze";
- d) non essere stati assegnatari in proprietà, immediata o futura, di un alloggio realizzato con contributi pubblici, o non aver avuto precedenti finanziamenti pubblici di edilizia agevolata, in qualunque forma concessi, salvo che l'alloggio sia inutilizzabile o distrutto non per colpa dell'assegnatario;
- e) situazione economica del nucleo familiare, rappresentata dall'ISEE-ERP ai sensi dell'articolo 27;
- f) non aver ceduto o sublocato, in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica assegnato.

3. I requisiti devono sussistere in capo al richiedente, nonché, limitatamente ai requisiti di cui al comma 2, lettere b), c), d), f), anche in capo agli altri componenti il nucleo familiare, sia alla data di scadenza del bando di concorso, che al momento della assegnazione dell'alloggio e stipulazione del contratto di locazione e devono permanere per l'intera durata dello stesso. Il requisito di cui al comma 2, lettera e), deve sussistere alla data della assegnazione dell'alloggio e stipulazione del contratto di locazione con riferimento al valore dell'ISEE-ERP per l'accesso, vigente in tale momento.

#### **Art. 26**

##### **Nucleo familiare.**

1. Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia che occupa o occuperà l'alloggio costituita dai coniugi o dai soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n.76, o da una sola persona, nonché dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi ed affiliati conviventi.

2. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare i conviventi di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, gli ascendenti, i discendenti e i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

3. Per il cittadino di paese non appartenente all'Unione europea, sono considerati componenti del nucleo familiare i soggetti per i quali è stato ottenuto il ricongiungimento in conformità alla normativa statale vigente.

4. L'ampliamento del nucleo familiare titolare dell'alloggio e il subentro nello stesso sono disciplinati dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

#### **Art. 27**

##### **Situazione economica del nucleo familiare.**

1. Ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica e del calcolo del canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per la valutazione della situazione economica del nucleo familiare, sono stabiliti uno specifico indicatore della situazione economica (ISE-ERP) ed uno specifico indicatore della situazione economica equivalente, (ISEE-ERP), in coerenza con l'articolo 5 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 ed al conseguente decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 2013, n. 159 "Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE)".

2. Nel regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, sono definiti le modalità ed i criteri di calcolo degli indicatori di cui al comma 1, apportando all'ISEE le modifiche necessarie ad individuare la situazione economica del nucleo familiare, ai fini dell'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. Il valore dell'ISEE-ERP ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 25, comma 2, lettera e), è fissato in euro 20.000,00 ed è aggiornato annualmente dal responsabile della struttura regionale competente, in base all'indice definito dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI). La Giunta regionale può provvedere al periodico aggiornamento del suddetto valore in base all'andamento dei bandi di cui all'articolo 24, sentita la competente commissione consiliare, che si esprime entro trenta giorni decorsi i quali ne prescinde.

4. Eventuali anomalie della situazione economica del nucleo familiare, risultanti dall'attestazione ISEE sono verificate utilizzando un valore di controllo ricavato dai dati pubblicati dall'ISTAT, relativo ai consumi medi delle famiglie del Veneto, secondo le modalità ed i criteri stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2. Qualora la situazione economica familiare sia inferiore al valore di controllo basato sui consumi delle famiglie del Veneto ed il comune non attesti che la famiglia è effettivamente in condizione di bisogno, si tiene conto del valore di controllo sia ai fini dell'accesso all'edilizia residenziale pubblica che per il calcolo del canone di locazione.

#### **Art. 28**

##### **Condizioni per l'attribuzione dei punteggi ai fini dell'assegnazione degli alloggi.**

1. La graduatoria per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è formata sulla base dei punteggi definiti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, con riferimento alle sotto indicate specifiche condizioni riferite al nucleo familiare del richiedente:

a) condizioni soggettive:

- 1) situazione economica disagiata, stabilita sulla base dell'indicatore ISEE-ERP;
- 2) presenza di anziani;
- 3) presenza di persone con disabilità;
- 4) presenza di un solo genitore, tenuto conto dell'eventuale presenza di minori;
- 5) nucleo familiare di nuova formazione;
- 6) residenza anagrafica storica o attività lavorativa nel Veneto in relazione ai seguenti riferimenti temporali:

- 6.1) da almeno 10 anni;
- 6.2) da almeno 20 anni;
- 6.3) da almeno 30 anni;

- 7) emigrati che dichiarino nella domanda di rientrare in Italia per stabilirvi la residenza;
- 8) anzianità di collocazione nella graduatoria definitiva;

b) condizioni oggettive:

1) condizioni abitative improprie dovute a:

- 1.1) dimora procurata a titolo precario dall'assistenza pubblica;
- 1.2) coabitazione con altro o più nuclei familiari;
- 1.3) presenza di barriere architettoniche;
- 1.4) sovraffollamento;

- 1.5) alloggio antigiuenico;
  - 2) rilascio di alloggio a seguito di provvedimento esecutivo o altra condizione che renda impossibile l'uso dell'alloggio;
  - 3) mancanza di alloggio da almeno un anno.
2. Il comune può stabilire ulteriori condizioni in relazione a fattispecie diverse da quelle previste dal comma 1 con riferimento a particolari situazioni presenti nel proprio territorio.

#### **Art. 29**

##### **Riserva di alloggi a favore delle forze dell'ordine.**

1. È stabilita una riserva del 10 per cento degli alloggi da assegnare annualmente a favore delle forze dell'ordine in servizio nel Veneto, sulla base di uno specifico bando e della conseguente graduatoria approvati dalla prefettura territorialmente competente.
2. Agli appartenenti alle forze dell'ordine di cui al comma 1, alla presentazione della domanda, in sede di verifica dei requisiti, all'atto di assegnazione ed in costanza di rapporto, non si applicano i requisiti di cui all'articolo 25, comma 2, lettere a), c), e); il requisito di cui all'articolo 25, comma 2, lettera c), non si applica anche agli altri componenti del nucleo familiare.
3. Per gli assegnatari appartenenti alle forze dell'ordine di cui al comma 1:
  - a) si applica il canone previsto dall'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" e successive modificazioni;
  - b) costituisce causa di decadenza il venir meno del loro servizio nel Veneto.
4. Gli assegnatari di cui al comma 3 non perdono il diritto all'abitazione con la cessazione dal servizio per pensionamento, per infermità o per decesso purché sussistano i requisiti di cui all'articolo 25; ai medesimi si applicano le disposizioni dettate dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, ad eccezione della disciplina relativa al subentro, che si applica esclusivamente in caso di decesso.
5. Qualora gli alloggi non siano assegnati entro sei mesi dall'approvazione della graduatoria di cui al comma 1, gli stessi tornano nella disponibilità ordinaria del comune o dell'ATER.

#### **Art. 30**

##### **Riserve di alloggi a favore di giovani, coppie e famiglie monoparentali.**

1. Sono stabilite le seguenti riserve di alloggi da assegnare annualmente ai sensi dell'articolo 24:
  - a) fino all'8 per cento, a favore di coloro che non hanno compiuto il trentacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando;
  - b) fino all'8 per cento, a favore delle coppie che abbiano contratto matrimonio da non oltre tre anni dalla data di pubblicazione del bando o che contraggano matrimonio entro un anno e comunque prima dell'assegnazione dell'alloggio, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76; nell'ambito di detta riserva, è data priorità alle coppie con figli minori a carico, di età non superiore a quattro anni ed in ragione del loro numero;
  - c) fino all'8 per cento, a favore delle famiglie costituite da un unico genitore, con uno o più figli a carico.

#### **Art. 31**

##### **Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione dell'alloggio.**

1. La collocazione in graduatoria in contrasto con le norme vigenti al momento dell'approvazione della stessa o sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false comporta l'esclusione dalla graduatoria medesima, nonché l'annullamento dell'eventuale provvedimento di assegnazione dell'alloggio, previo parere della commissione di cui all'articolo 33.
2. Le dichiarazioni mendaci o la presentazione di documentazioni false comporta l'obbligo di trasmissione degli atti alla competente autorità giudiziaria.
3. Il provvedimento di annullamento dell'assegnazione dell'alloggio, intervenuto successivamente alla stipulazione del contratto, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Tale provvedimento contiene il termine, che non può prevedere graduazioni o proroghe, per il rilascio dell'alloggio e comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

**Art. 32****Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.**

1. I comuni e le ATER dichiarano, previo parere della commissione alloggi di cui all'articolo 33, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione del richiedente, senza giustificati motivi, alla data convenuta per la stipulazione del contratto;
- b) mancata occupazione dell'alloggio entro trenta giorni dalla consegna, senza gravi e giustificati motivi;
- c) abitazione non stabile nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi continuativi, salvo che non sia intervenuta una autorizzazione per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro;
- d) cessione o sublocazione, in tutto o in parte, dell'alloggio o mutamento della destinazione d'uso;
- e) aver adibito l'alloggio ad attività illecite;
- f) perdita dei requisiti per l'accesso di cui all'articolo 25, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36, comma 3;
- g) morosità di cui all'articolo 38, comma 1;
- h) l'aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio;
- i) grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, mancata gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni;
- l) mancata accettazione della mobilità nei casi di cui all'articolo 43.

2. Il provvedimento di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, intervenuto successivamente alla stipulazione del contratto, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio. Tale provvedimento contiene il termine, che non può prevedere graduazioni o proroghe, per il rilascio dell'alloggio e comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione.

**Art. 33****Commissione alloggi.**

1. Il Presidente della Giunta regionale istituisce presso ogni ATER la commissione alloggi, che dura in carica cinque anni, composta da:

- a) un dipendente regionale o di un ente regionale, con qualifica non inferiore a dirigente, od equiparata, esperto in materia di edilizia residenziale pubblica, designato dalla Giunta regionale, con funzioni di presidente;
- b) un dipendente regionale esperto in materia di edilizia residenziale pubblica designato dalla Giunta regionale;
- c) il sindaco del comune interessato o un suo delegato e, ove necessario, il legale rappresentante dell'ente o dell'azienda proprietari di alloggi di ERP o suo delegato;
- d) un rappresentante delle associazioni degli assegnatari più rappresentative a livello regionale, designato d'intesa fra le medesime;
- e) un dipendente dell'ATER.

2. Ai fini della costituzione della commissione è sufficiente la designazione di due componenti, oltre a quello di cui al comma 1, lettera a). Con le stesse modalità di cui al comma 1 sono designati i componenti supplenti che partecipano alla commissione in caso di assenza o impedimento dei titolari.

3. Ai componenti della Commissione spetta esclusivamente il rimborso delle spese, debitamente documentate.

4. L'onere finanziario di cui al comma 3 è a carico dei comuni e dell'ATER ed è fra gli stessi ripartito in proporzione al numero dei ricorsi e dei pareri espressi.

5. La Commissione:

- a) decide i ricorsi relativi al procedimento di formazione della graduatoria, secondo le procedure definite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2;
- b) esprime parere obbligatorio sulle proposte di annullamento e decadenza dall'assegnazione, di cui agli articoli 31 e 32, nonché sul mancato rinnovo dei contratti di locazione.

**CAPO III*****Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica*****Art. 34****Contratto di locazione.**



1. Il contratto di locazione, stipulato ai sensi dell'articolo 24, comma 3, ha la durata di cinque anni ed è rinnovato ad ogni scadenza per uguale periodo alle seguenti condizioni:

- a) permanenza dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'articolo 25, comma 3;
- b) assenza delle cause che determinano l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di cui agli articoli 31 e 32.

#### **Art. 35 Responsabilità.**

1. L'assegnatario è tenuto a custodire l'alloggio, comprese le sue pertinenze, a servirsene con diligenza e ad eseguire le attività manutentive necessarie a conservare l'alloggio, le pertinenze e le parti comuni in buono stato d'uso, ai sensi del codice civile e del regolamento del comune o dell'ATER.

2. L'assegnatario risponde dei danni arrecati all'alloggio, al fabbricato e alle relative pertinenze, per colpa propria, dei componenti il nucleo familiare o di persone ospitate, anche temporaneamente, nell'alloggio.

3. L'assegnatario è responsabile degli eventuali danni causati al comune o all'ATER, a coinquilini o a terzi per lavori dallo stesso eseguiti, nonché per la mancata tempestiva esecuzione dei lavori di propria competenza.

4. Al termine della locazione gli alloggi sono riconsegnati in buono stato, salvo il normale deterioramento d'uso.

#### **Art. 36 Criteri per la determinazione dei canoni di locazione.**

1. I criteri, le modalità di calcolo ed i parametri numerici per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono definiti dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2, nel rispetto dei principi di equità, sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario, nonché di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

2. Al fine di garantire le entrate necessarie alla gestione e manutenzione degli alloggi, è determinato un canone di locazione minimo, pari ad euro 40,00, che deve essere corrisposto indipendentemente dalla situazione economica del nucleo familiare dell'assegnatario. Qualora tale canone risulti superiore al canone determinato sulla base dei criteri e dei parametri di cui al comma 1, con riferimento alla sopportabilità del nucleo familiare dell'assegnatario, il comune, nei casi che certifica come meritevoli di tutela sociale, può farsi carico della differenza anche ricorrendo al fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.

3. Qualora in occasione della verifica annuale di cui all'articolo 42, la situazione economica dell'assegnatario e del suo nucleo familiare risulti superiore al limite vigente per l'accesso, il canone viene rideterminato in funzione di quanto la condizione economica superi quella prevista per l'accesso, fino a raggiungere il canone massimo, secondo quanto stabilito dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

#### **Art. 37 Utilizzazione delle entrate dei canoni di locazione.**

1. Le somme riscosse per i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono impiegate per:

- a) il versamento a favore della Regione dello 0,40 per cento annuo del valore locativo, di cui all'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", del patrimonio di edilizia residenziale pubblica costruito, realizzato o recuperato a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- b) la manutenzione degli alloggi e l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) gli oneri di gestione, compresi gli oneri fiscali;
- d) il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica;
- e) il fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.

2. Il versamento di cui al comma 1, lettera a), è effettuato entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento. Il mancato versamento entro il predetto termine comporta l'applicazione degli interessi legali sulla somma dovuta. Qualora l'inadempimento si protragga oltre centoventi giorni dalla scadenza è versato, oltre agli interessi legali, l'importo originariamente dovuto maggiorato del 30 per cento a titolo sanzionatorio. Il mancato versamento è indicatore di assenza di fabbisogno abitativo ai fini dell'attribuzione delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica.

3. La Regione nell'ambito delle sue competenze in materia di edilizia residenziale pubblica contribuisce per le finalità di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" nonché per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 24,

comma 6.

**Art. 38**  
**Morosità.**

1. La morosità superiore a quattro mesi nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi comuni del fabbricato di cui all'articolo 39 è causa di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera g).
2. La morosità può essere sanata per una sola volta nel corso dell'anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di novanta giorni dalla messa in mora.
3. Nel caso in cui la morosità sia conseguenza dello stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario o di altro componente del nucleo familiare, con l'impossibilità o grave difficoltà a corrispondere regolarmente il canone di locazione o le quote di gestione dei servizi comuni, il comune o l'ATER possono concedere proroghe per periodi superiori a quello indicato al comma 1; l'ATER segnala la morosità al comune che verifica la possibilità di utilizzare il fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.
4. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio.
5. Al fine di contribuire al contenimento della morosità, i comuni e le ATER possono prevedere misure incentivanti a favore degli inquilini che utilizzano la domiciliazione bancaria per i pagamenti dovuti.

**Art. 39**  
**Alloggi in autogestione e in amministrazione condominiale.**

1. I comuni e le ATER, qualora siano unici proprietari dei fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, anche mediante la nomina di un soggetto terzo.
2. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare ai comuni o alle ATER i costi diretti e indiretti dei servizi erogati, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente.
3. Al di fuori dei casi di cui al comma 1, i comuni e le ATER promuovono la costituzione di un condominio con proprio regolamento, nel rispetto della normativa vigente; gli assegnatari versano direttamente all'amministrazione condominiale le somme a copertura delle relative spese.

**Art. 40**  
**Ospitalità temporanea.**

1. L'ospitalità temporanea di persone non appartenenti al nucleo familiare è consentita per un periodo non superiore a trenta giorni; a tali fini l'assegnatario o un componente del nucleo familiare comunica, decorse settantadue ore dall'arrivo, la presenza di persone non appartenenti al nucleo familiare. La mancata comunicazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di euro 50,00 ad un massimo di euro 150,00 per ciascun ospite non dichiarato. L'ospitalità temporanea autorizzata dal comune o dall'ATER non può eccedere la durata di due anni, eventualmente prorogabili qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza o da altro giustificato motivo, e comporta l'applicazione della indennità di occupazione definita dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2. È ammessa, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al comune o all'ATER, la coabitazione della persona che presta attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legata allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali. In questo caso non si applica l'indennità di occupazione.
2. In caso di ospitalità non autorizzata, ferma restando l'applicazione dell'indennità di occupazione, il comune o l'ATER diffidano l'assegnatario ad allontanare l'ospite entro quindici giorni, trascorsi i quali:
  - a) si applica una sanzione amministrativa pecuniaria mensile da un minimo di euro 258,00 ad un massimo di euro 516,00;
  - b) si configura una ipotesi di cessione parziale dell'alloggio che comporta la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'articolo 32, comma 1, lettera d).
3. Le sanzioni amministrative pecuniarie di cui ai commi 1 e 2 sono applicate secondo le procedure di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689 "Modifiche al sistema penale" e successive modificazioni.

4. Le somme relative alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui ai commi 1 e 2 sono versate nel fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.

#### **Art. 41**

##### **Occupazione senza titolo degli alloggi.**

1. Nel caso di alloggi occupati senza titolo, i comuni e le ATER provvedono:
  - a) ad intimare agli occupanti il rilascio degli alloggi;
  - b) ad applicare una sanzione pecuniaria da un minimo di euro 1.500,00 ad un massimo di euro 3.000,00, secondo le procedure di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni;
  - c) ad applicare, per ogni mese o frazione di mese di occupazione, una indennità pari al canone massimo di locazione, stabilito dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2;
  - d) a sporgere denuncia o querela ai sensi dell'articolo 633 del codice penale.
2. L'atto di intimazione al rilascio dell'alloggio costituisce titolo esecutivo nei confronti degli occupanti, contiene il relativo termine, non soggetto a graduazioni e proroghe, ed è disposto secondo le procedure stabilite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.
3. Le somme relative alle sanzioni pecuniarie di cui alla lettera b) del comma 1, sono versate nel fondo di solidarietà di cui all'articolo 47.

#### **Art. 42**

##### **Verifica annuale della situazione economica e dei requisiti per l'accesso.**

1. Il comune e l'ATER provvedono annualmente:
  - a) alla verifica della situazione economica degli assegnatari sulla base dell'attestazione ISEE, acquisita secondo le modalità definite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2;
  - b) alla verifica della permanenza dei requisiti ai sensi dell'articolo 25, comma 3.
2. L'eventuale diversa situazione economica degli assegnatari comporta una variazione del canone di locazione, calcolata ai sensi dell'articolo 36.
3. L'assegnatario, in caso di variazione in diminuzione del reddito del nucleo familiare, ha diritto, su specifica e documentata richiesta, alla rideterminazione del canone ai sensi dell'articolo 36, disposta dal comune o dall'ATER entro trenta giorni dall'accertamento della variazione risultante dall'ISE.
4. Ai fini della verifica di cui al presente articolo, i comuni e le ATER stipulano apposita convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

#### **Art. 43**

##### **Piano della mobilità.**

1. Il comune e l'ATER, di norma con cadenza biennale, predispongono un piano di mobilità dell'utenza, mediante il cambio degli alloggi assegnati, l'utilizzazione di quelli resisi disponibili o di un'aliquota di quelli di nuova realizzazione.
2. Il piano della mobilità è formato da una mobilità obbligatoria, che tiene conto delle necessità di utilizzo razionale degli alloggi al fine di eliminare le condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento o disagio abitativo, nonché da una mobilità volontaria in base alle richieste degli assegnatari.
3. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni, sia composto esclusivamente da soggetti con più di settantacinque anni, devono essere individuati alloggi in mobilità tali da salvaguardare, ove possibile, la permanenza all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza.
4. Nel rispetto dei principi di cui all'articolo 36, comma 1, il piano della mobilità è formato secondo le procedure stabilite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.
5. In caso sia necessario sgomberare unità abitative per realizzare programmi di recupero, i comuni e le ATER possono attuare un piano di mobilità straordinario per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. Il trasferimento può essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato. I comuni e le ATER, sulla base della capacità economica degli assegnatari, possono concorrere alle spese di trasloco.

6. I provvedimenti di trasferimento vengono portati ad esecuzione nei modi e nelle forme previsti dalla vigente disciplina processuale.

#### **CAPO IV**

#### ***Alloggi per le emergenze abitative e a finalità sociali***

##### **Art. 44**

##### **Utilizzo provvisorio di alloggi per situazioni di emergenza abitativa.**

1. Il comune può riservare un'aliquota non superiore al 10 per cento degli alloggi da assegnare annualmente, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa. Tale limite può essere elevato previa autorizzazione della Giunta regionale.

2. Gli alloggi sono utilizzati per offrire sistemazioni provvisorie anche a soggetti non in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, in tale caso la sistemazione provvisoria non può eccedere la durata di un anno, eventualmente prorogabile di un ulteriore anno. Decorso tale ultimo termine l'alloggio rientra nella disponibilità ordinaria del comune o dell'ATER e deve essere rilasciato. Il provvedimento di rilascio indica un termine, che non può prevedere graduazioni o proroghe, ed è portato ad esecuzione nei modi e nelle forme previsti dalla vigente disciplina processuale.

##### **Art. 45**

##### **Bandi speciali per l'assegnazione di alloggi.**

1. Per l'assegnazione di alloggi destinati alla sistemazione di nuclei familiari che hanno gravi e urgenti esigenze abitative o per tutelare specifiche categorie sociali, la Giunta regionale può autorizzare i comuni all'emanazione di bandi speciali con l'indicazione di eventuali requisiti aggiuntivi e specifici.

##### **Art. 46**

##### **Attribuzione di alloggi per finalità sociali.**

1. Il comune, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, può riservare per situazioni di fragilità sociale a favore delle aziende ULSS o dei servizi sociali del comune fino al 2 per cento degli alloggi da assegnare annualmente; tali alloggi possono essere attribuiti anche ai diversi soggetti del terzo settore inseriti nella rete territoriale dei soggetti dei servizi sociali, ivi comprese le strutture di cui alla legge regionale 23 aprile 2013, n. 5 "Interventi regionali per prevenire e contrastare la violenza contro le donne", in un'ottica di collaborazione sia nella programmazione che nella gestione corresponsabile dei servizi.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono destinati a categorie di soggetti, anche non in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, interessati da progetti socio-assistenziali oggetto di accordo di programma tra la Regione, che vi partecipa anche ai fini della relativa autorizzazione, il comune, l'ATER e l'azienda ULSS competenti per territorio, garantendosi la partecipazione dei soggetti di cui al comma 1, con specifica e documentata esperienza, che si impegnano a prestare servizio di sostegno aggiuntivo di formazione e di accompagnamento sociale.

##### **Art. 47**

##### **Fondo di solidarietà.**

1. È istituito presso il comune un fondo di solidarietà destinato agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché ai richiedenti tali alloggi utilmente collocati in graduatoria in gravi difficoltà economico-sociali.

2. Il fondo di solidarietà è alimentato da:

- a) una quota pari all'1,10 per cento dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica riscossi;
- b) dai proventi derivanti dall'applicazione delle sanzioni previste dagli articoli 40, commi 1 e 2, e 41, comma 1, lettera b).

3. Rimane ferma per il comune la facoltà di incrementare il fondo con ulteriori risorse.

4. Il fondo è ripartito annualmente e l'erogazione delle somme è effettuata dal comune direttamente all'ente gestore per coprire i canoni e le spese per i servizi accessori.

#### **CAPO V**

#### ***Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica***

**Art. 48****Alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.**

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui all'articolo 21, comma 1, sono alienabili previa autorizzazione della Giunta regionale.
2. Il prezzo di vendita agli assegnatari degli alloggi è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato dal comune o dall'ATER sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20 per cento.
3. Qualora gli alloggi siano stati acquisiti gratuitamente dai comuni o dalle ATER, ai sensi dell'articolo 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica" e dell'articolo 46 della legge 23 dicembre 2000, n. 388 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)", il prezzo di vendita è determinato ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" nei casi in cui il comune o l'ATER abbiano verificato la non conformità dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente abbia espressamente dichiarato nell'atto di acquisto di rinunciare alla garanzia del venditore.
4. Nella vendita degli alloggi occupati hanno titolo all'acquisto soltanto l'assegnatario o altro componente del nucleo familiare, i quali conducono l'alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e risultano in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote di gestione dei servizi. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore del assegnatario.
5. Gli alloggi acquistati ai sensi del comma 4 non possono essere alienati prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto, salvo i casi di incremento del nucleo familiare di almeno due unità ovvero di trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di cinquanta chilometri da quello di ubicazione dell'immobile.
6. L'alienazione degli alloggi liberi è effettuata con la procedura dell'asta pubblica, con offerte in aumento, assumendo a base d'asta il prezzo di mercato determinato sulla base di perizia asseverata.
7. Le procedure per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono definite dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2.

**TITOLO IV****Disposizioni finali****CAPO I****Norme finali e transitorie****Art. 49****Adempimenti della Giunta regionale.**

1. La Giunta regionale, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvede a:
  - a) disciplinare il funzionamento dell'Osservatorio regionale sulla casa di cui all'articolo 5 ed individuare la relativa struttura tecnica di supporto;
  - b) predisporre lo schema di statuto delle ATER di cui all'articolo 8;
  - c) definire le indennità del revisore unico dei conti dell'ATER e del supplente di cui all'articolo 13;
  - d) determinare la misura dei rimborsi spettanti alle ATER di cui all'articolo 16, comma 1, lettera b);
  - e) predisporre un'apposita procedura informatica a servizio dei comuni, delle ATER e degli altri soggetti interessati, per il caricamento delle domande, la formazione delle graduatorie e l'anagrafe dell'utenza e del patrimonio di cui all'articolo 24, comma 6;
  - f) approvare lo schema tipo di regolamento concernente i diritti ed i doveri dell'utenza di cui all'articolo 22, comma 5.
2. La Giunta regionale, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, adotta, ai sensi dell'articolo 54, comma 2, lettera a), dello Statuto e previo parere della commissione consiliare competente, da rendersi entro quarantacinque giorni decorsi i quali se ne prescinde, un regolamento che definisce:
  - a) i casi in cui è obbligatorio, ai sensi dell'articolo 24, l'espletamento del bando e la gestione delle graduatorie per ambiti territoriali sovracomunali, nonché l'individuazione degli stessi avuto riguardo alla disponibilità degli alloggi, alla popolazione residente, alle domande di accesso ed alle caratteristiche del territorio nel rispetto della legge regionale 27 aprile 2012, n. 18 "Disciplina dell'esercizio associato di funzioni e servizi comunali." e successive modificazioni;
  - b) le modalità di acquisizione dell'attestazione ISEE, i criteri di calcolo dell'ISE-ERP e dell'ISEE-ERP nonché la definizione

- e l'aggiornamento del valore di controllo di cui all'articolo 27, commi 1, 2 e 4;
- c) le modalità di assegnazione degli alloggi, i punteggi ed i criteri di priorità riferiti alle condizioni soggettive ed oggettive del richiedente e del suo nucleo familiare nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo 28;
  - d) la definizione dei criteri, le modalità di calcolo ed i parametri numerici per la determinazione dei canoni di locazione, di cui all'articolo 36, il valore del canone di locazione massimo nonché dell'indennità di occupazione;
  - e) la disciplina del subentro nell'alloggio assegnato e dell'ampliamento del nucleo familiare;
  - f) le procedure per la formazione del piano della mobilità obbligatoria o volontaria di cui all'articolo 43;
  - g) le procedure per la definizione dei ricorsi di cui all'articolo 33, comma 5, lettera a);
  - h) le procedure da porre in essere per il rilascio degli alloggi occupati senza titolo di cui all'articolo 41;
  - i) le procedure attuative per lo svolgimento in forma aggregata dei servizi di cui all'articolo 20;
  - j) le procedure per l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 48.

#### **Art. 50**

##### **Disposizioni sull'applicazione della legge.**

1. Entro novanta giorni dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto (BUR) dei provvedimenti e del regolamento di cui all'articolo 49 i comuni e le ATER adottano tutte le misure idonee a garantire l'applicazione della presente legge in materia di organizzazione nonché di assegnazione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
2. Qualora il comune o l'ATER non adempiano entro il termine del comma 1, la Giunta regionale, previa assegnazione di un termine, nomina per il comune un commissario ad acta; per le ATER si applicano le procedure di cui all'articolo 9 della legge regionale 18 dicembre 1993, n. 53, e successive modificazioni.
3. Decorsi novanta giorni dalla pubblicazione nel BUR del regolamento di cui all'articolo 49, comma 2:
  - a) il possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, per i contratti di locazione in essere ne comporta l'automatico adeguamento; per tali contratti il termine di durata del rapporto di locazione previsto dall'articolo 34 decorre da detto adeguamento e si applica il canone determinato ai sensi dell'articolo 36;
  - b) il mancato possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, per i contratti di locazione in essere, comporta la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e, conseguentemente, la risoluzione di diritto del contratto di locazione, a condizione che detti requisiti non vengano ripristinati entro il termine previsto per il rilascio dell'alloggio; la risoluzione del contratto determina l'obbligo del rilascio dell'alloggio entro ventiquattro mesi dalla relativa comunicazione. Per ogni mese o frazione di mese di permanenza è dovuta una indennità pari al canone massimo di locazione, stabilito dal regolamento di cui all'articolo 49, comma 2;
  - c) ai nuovi contratti di locazione si applicano le disposizioni della presente legge;
  - d) i comuni e le ATER possono utilizzare le graduatorie predisposte ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni, purché non scadute da oltre dodici mesi. L'assegnazione degli alloggi ai richiedenti utilmente collocati in tali graduatorie può essere effettuata solo dopo aver verificato in capo al nucleo familiare il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 25.
4. Ai fini di cui al comma 3 i comuni e le ATER comunicano agli assegnatari con valenza a far data dal termine di cui al medesimo comma 3:
  - a) nell'ipotesi di cui alla lettera a), l'adeguamento automatico del contratto di locazione ed il relativo canone;
  - b) nell'ipotesi di cui alla lettera b), la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio e la conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, a condizione che i requisiti di cui all'articolo 25 non vengano ripristinati entro il termine di ventiquattro mesi previsto per il rilascio dell'alloggio.

5. Per la verifica dei requisiti di cui all'articolo 25 ai fini del presente articolo, gli assegnatari, entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, presentano, qualora non l'abbiano già fatto nel corso dell'anno 2017, la dichiarazione ISEE.

#### **Art. 51**

##### **Disposizioni transitorie.**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 50, ai procedimenti in corso continua ad applicarsi la normativa previgente all'entrata in vigore della presente legge.
2. Nelle more dell'espletamento delle procedure per la nomina del consiglio di amministrazione di cui all'articolo 10, comma 3, i commissari già nominati dalla Giunta regionale alla data di entrata in vigore della presente legge per la gestione ordinaria delle ATER continuano ad esercitare le funzioni loro attribuite.



3. I revisori unici dei conti delle ATER, in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del loro mandato.
4. Il primo incarico dei direttori delle ATER, nominati ai sensi della presente legge, non viene calcolato ai fini della previsione di cui all'articolo 12, comma 2, relativa al divieto di rinnovo dell'incarico per più di due volte consecutive.
5. Il comitato tecnico di cui all'articolo 13 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica" e la commissione alloggi di cui all'articolo 6 della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad operare fino alla scadenza rispettivamente prevista per gli stessi.
6. In sede di prima applicazione la conferenza dei sindaci dell'ATER di cui all'articolo 14 viene nominata entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge e, qualora il consiglio di amministrazione di cui all'articolo 10 non sia stato ancora insediato, la conferenza svolge le proprie funzioni consultive e propositive a supporto del commissario dell'ATER di cui al comma 2.

#### **Art. 52** **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 del Veneto.
2. Entro due anni dall'entrata in vigore della presente legge e successivamente con cadenza triennale, la Giunta regionale invia alla competente commissione consiliare una relazione sullo stato di attuazione della presente legge, indicando in particolare:
  - a) il monitoraggio del fabbisogno, della attuazione degli interventi programmati e della spesa di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f);
  - b) l'attivazione di azioni di promozione dell'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera i);
  - c) le autorizzazioni alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica rilasciate ai comuni e alle ATER di cui all'articolo 2, comma 1, lettera j);
  - d) lo stato di attuazione degli strumenti di programmazione e pianificazione di cui all'articolo 4;
  - e) l'analisi sulla situazione abitativa quale emerge dai dati pubblicati dall'Osservatorio regionale sulla casa di cui all'articolo 5;
  - f) lo stato di attuazione dell'aggregazione dei servizi di cui all'articolo 20;
  - g) gli effetti dell'applicazione della presente legge per quanto riguarda le decadenze, i canoni di locazione e l'utilizzo del fondo di solidarietà.
3. Il Consiglio regionale e la Giunta regionale pubblicano, sui propri siti web istituzionali, i dati e i documenti adottati in relazione alle attività valutative previste dalla presente legge.

#### **Art. 53** **Norma finanziaria.**

1. Alle minori entrate conseguenti all'abrogazione della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, quantificate in euro 3.500.000,00 per ciascuno degli esercizi 2018 e 2019 a valere sul Titolo 3 "Entrate extratributarie" - Tipologia 500 "Rimborsi e altre entrate correnti" del bilancio di previsione 2017-2019, si fa fronte, nei medesimi esercizi, con equivalenti maggiori entrate derivanti dai versamenti previsti ai sensi dell'articolo 36, comma 1, lettera d), introitate sul Titolo 2 "Trasferimenti correnti" - Tipologia 103 "Trasferimenti correnti da imprese" del bilancio di previsione 2017-2019.
2. Agli oneri correnti derivanti dall'attuazione dell'articolo 24, comma 6, quantificati in euro 150.000,00 per ciascuno degli esercizi 2018 e 2019, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia"- Programma 6 "Interventi per il diritto alla casa" - Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata con le equivalenti maggiori entrate derivanti dai versamenti previsti ai sensi dell'articolo 37, comma 1, lettera a), introitate Titolo 2 "Trasferimenti correnti" - Tipologia 103 "Trasferimenti correnti da imprese" del bilancio di previsione 2017-2019.
3. Agli oneri d'investimento derivanti dall'attuazione dell'articolo 24, comma 6, e dell'articolo 37, comma 3, quantificati complessivamente in euro 1.250.000,00 per ciascuno degli esercizi 2018 e 2019, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 8 "Assetto del territorio ed Edilizia Abitativa" - Programma 2 Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare - Titolo 2 "Spese in conto capitale", la cui dotazione viene aumentata:

- a) per euro 450.000,00 con le maggiori entrate derivanti dai versamenti previsti ai sensi dell'articolo 37, comma 1, lettera a), introitate Titolo 2 "Trasferimenti correnti" - Tipologia 101 "Trasferimenti correnti da imprese" del bilancio di previsione 2017-2019;
- b) per euro 800.000,00 con le maggiori entrate derivanti dai versamenti previsti ai sensi dell'articolo 37, comma 1, lettera a), introitate Titolo 2 "Trasferimenti correnti" - Tipologia 101 "Trasferimenti correnti da amministrazioni pubbliche" del bilancio di previsione 2017-2019.

**Art. 54**  
**Abrogazioni.**

1. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 50 e 51, sono o restano abrogate le seguenti leggi o disposizioni di leggi regionali:

- a) la legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica" e le seguenti disposizioni di novellazione: articolo 31 della legge regionale 23 agosto 1996, n. 28; articolo 56 della legge regionale 30 gennaio 1997, n. 6; articolo 30 della legge regionale 12 settembre 1997, n. 37; articolo 19 della legge regionale 3 dicembre 1998, n. 29; articolo 68, comma 4, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11;
- b) la legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e le seguenti disposizioni di novellazione: legge regionale 16 maggio 1997, n. 14; articoli 26 e 54 della legge regionale 3 febbraio 1998, n. 3; articoli 68 e 79 della legge regionale 28 gennaio 2000, n. 5; articolo 10 della legge regionale 28 dicembre 2004, n. 38; articolo 1 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8; articolo 52 della legge regionale 3 febbraio 2006, n. 2; articoli 11, 12, 13 e 14 della legge regionale 10 agosto 2006, n. 18; articolo 20 della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4; articolo 22 della legge regionale 6 aprile 2012, n. 13; articolo 13 della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55; articoli 43 e 47, comma 1, lettere c) d) ed e), della legge regionale 27 aprile 2015, n. 6;
- c) gli articoli 65, 66 e 67 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112" e le seguenti disposizioni di novellazione: articolo 2 della legge regionale 16 agosto 2002, n. 29; articolo 2 della legge regionale 25 febbraio 2005, n. 8; articolo 23 della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4; legge regionale 4 marzo 2010, n. 19;
- d) la legge regionale 28 giugno 2013, n. 13 "Modifiche della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica", per la razionalizzazione e la riduzione delle spese degli apparati amministrativi".

**Art. 55**  
**Entrata in vigore.**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

---

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 3 novembre 2017

Luca Zaia

---

**INDICE**

*TITOLO I - Disposizioni generali*

CAPO I - Oggetto e funzioni

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Funzioni della Regione
- Art. 3 - Funzioni dei comuni
- Art. 4 - Strumenti di programmazione e pianificazione

Art. 5 - Osservatorio regionale sulla casa

*TITOLO II - Disciplina delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER)*

CAPO I - Organizzazione e funzionamento delle ATER

- Art. 6 - Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER)
- Art. 7 - Attività
- Art. 8 - Statuto
- Art. 9 - Organi
- Art. 10 - Consiglio di amministrazione
- Art. 11 - Presidente
- Art. 12 - Direttore
- Art. 13 - Revisore unico dei conti
- Art. 14 - Conferenza dei sindaci
- Art. 15 - Comitato tecnico
- Art. 16 - Fonti di finanziamento
- Art. 17 - Bilancio
- Art. 18 - Controllo e vigilanza
- Art. 19 - Stato giuridico e trattamento economico del personale
- Art. 20 - Aggregazione di servizi

*TITOLO III - Disciplina della assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*

CAPO I - Principi generali

- Art. 21 - Ambito di applicazione
- Art. 22 - Informazione e partecipazione dell'utenza
- Art. 23 - Osservatorio per la legalità e la trasparenza

CAPO II - Assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

- Art. 24 - Modalità per l'assegnazione degli alloggi
- Art. 25 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica
- Art. 26 - Nucleo familiare
- Art. 27 - Situazione economica del nucleo familiare
- Art. 28 - Condizioni per l'attribuzione dei punteggi ai fini dell'assegnazione degli alloggi
- Art. 29 - Riserva di alloggi a favore delle forze dell'ordine
- Art. 30 - Riserve di alloggi a favore di giovani, coppie e famiglie monoparentali
- Art. 31 - Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione dell'alloggio
- Art. 32 - Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio
- Art. 33 - Commissione alloggi

CAPO III - Gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

- Art. 34 - Contratto di locazione
- Art. 35 - Responsabilità
- Art. 36 - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione
- Art. 37 - Utilizzazione delle entrate dei canoni di locazione
- Art. 38 - Morosità
- Art. 39 - Alloggi in autogestione e in amministrazione condominiale
- Art. 40 - Ospitalità temporanea
- Art. 41 - Occupazione senza titolo degli alloggi
- Art. 42 - Verifica annuale della situazione economica e dei requisiti per l'accesso
- Art. 43 - Piano della mobilità

CAPO IV - Alloggi per le emergenze abitative e a finalità sociali

- Art. 44 - Utilizzo provvisorio di alloggi per situazioni di emergenza abitativa
- Art. 45 - Bandi speciali per l'assegnazione di alloggi
- Art. 46 - Attribuzione di alloggi per finalità sociali
- Art. 47 - Fondo di solidarietà

CAPO V - Valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Art. 48 - Alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

*TITOLO IV - Disposizioni finali*

CAPO I - Norme finali e transitorie

Art. 49 - Adempimenti della Giunta regionale

Art. 50 - Disposizioni sull'applicazione della legge

Art. 51 - Disposizioni transitorie

Art. 52 - Clausola valutativa

Art. 53 - Norma finanziaria

Art. 54 - Abrogazioni

Art. 55 - Entrata in vigore