REPUBBLICA ITALIANA

RegioneLombardia

BOLLETTINO UFFICIALE

MILANO - MARTEDÌ, 13 NOVEMBRE 2007

1º SUPPLEMENTO ORDINARIO

Sommario

LEGGE REGIONALE 8 NOVEMBRE 2007 - N. 27 (5.1.1)
Criteri generali per la determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica 3

LEGGE REGIONALE 8 NOVEMBRE 2007 - N. 28 (5.1.1)
Istituzione dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) della Provincia di Monza e Brianza 11

LEGGE REGIONALE 9 NOVEMBRE 2007 - N. 29 (5.2.3)
Norme in materia di trasporto aereo, coordinamento aeroportuale e concessioni di gestione aeroportuali 13

Anno XXXVII - N. 231 - Poste Italiane - Spedizione in abb. postale - 45% - art. 2, comma 20/b - Legge n. 662/1996 - Filiale di Varese

5.1.1 AMBIENTE E TERRITORIO / Territorio / Urbanistica ed edilizia privata
5.2.3 AMBIENTE E TERRITORIO / Infrastrutture di comunicazione / Aeroporti ed eliporti

(BUR2007021) (5.1.1)

Legge regionale 8 novembre 2007 - n. 27

Criteri generali per la determinazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica e norme sulla valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

IL CONSIGLIO REGIONALE
ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
promulga

la seguente legge regionale:

TITOLO I
OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1
(Oggetto)

1. La presente legge ha per oggetto:

a) la fissazione dei criteri per la determinazione dei canoni di locazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), nel rispetto del principio di sopportabilità per l'inquilino e di sostenibilità economica del sistema di ERP;

b) la valorizzazione del patrimonio di ERP mediante programmi di razionalizzazione e sviluppo.

Art. 2
(Ambito di applicazione)

1. Sono soggette alle disposizioni della presente legge le unità abitative di ERP, quale servizio d'interesse economico generale, di cui ai commi 2, 3 e 5 dell'articolo 1 del regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 (Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), nonché le altre unità non residenziali realizzate nell'ambito degli interventi di ERP.

2. Sono escluse dall'ambito di applicazione della presente legge le unità abitative di cui al comma 4 dell'articolo 1 del r.r. 1/2004.

TITOLO II
CANONI DI LOCAZIONE

Art. 3
(Determinazione del canone di locazione sopportabile)

1. Il canone è commisurato alle caratteristiche dell'unità abitativa e alla condizione economica del nucleo familiare.

2. Il canone di locazione sopportabile viene determinato come percentuale del valore locativo dell'immobile, definito ai sensi dell'Allegato A. Tale incidenza percentuale è commisurata alla situazione economica (denominata ISEE-ERP) della famiglia assegnataria, descritta nell'Allegato B.

3. Gli indicatori per determinare la situazione economica (ISE-ERP, PSE, ISEE-ERP) sono stabiliti con le modalità di cui all'Allegato 1 del r.r. 1/2004. Ai fini dell'applicazione del canone di locazione sopportabile, il limite ISE-ERP non può essere inferiore al prodotto dell'ISEE-ERP per il PSE, come definiti dall'Allegato 1 del r.r. 1/2004.

4. Sono individuate quattro aree di assegnatari:

a) area della protezione, per i nuclei con ISEE-ERP fino a 9.000 euro. In tale area, fino a 8.000 euro ISEE-ERP, rientrano i nuclei familiari con reddito imponibile derivante esclusivamente o prevalentemente da pensione o da lavoro dipendente od assimilato, ivi compresi i redditi percepiti ai sensi della legge 14 febbraio 2003, n. 30 (Delega al Governo in materia di occupazione e mercato del lavoro) e del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30) o da sussidi erogati da enti pubblici o di assistenza o beneficenza legalmente riconosciuti; l'ammontare di tali redditi non deve comunque essere superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale. Nei valori tra 8.001 e 9.000 euro ISEE-ERP rientrano esclusivamente i nuclei familiari, con un ISEE-ERP fino a 9.000 euro, con la tipologia di reddito imponibile sopraddetta, il cui ammontare dei redditi è superiore all'importo di una pensione minima INPS, aumentato dell'importo di una pensione sociale. Il reddito derivante da pensione o da lavoro dipendente o assimilato, si considera prevalente se da tale fonte deriva almeno l'80 per cento del reddito complessivo;

b) area dell'accesso, per i nuclei con ISEE-ERP da 9.001 a 14.000 euro;

c) area della permanenza, per i nuclei con ISEE-ERP da 14.001 a 28.000 euro;

d) area della decadenza, per i nuclei con ISEE-ERP superiore a 28.000 euro.

In deroga a quanto su esposto, qualora il nucleo familiare assegnatario abbia ISEE-ERP superiore a 28.000 euro e, al contempo, risulti residente nella stessa unità abitativa da più di trenta anni e sia composto soltanto da persone di età superiore ai sessantacinque anni, il nucleo familiare assegnatario è inserito nell'area della permanenza specificata alla precedente lettera c).

5. Il canone di locazione sopportabile è applicato come segue:

a) i nuclei collocati nell'area della protezione con un ISEE-ERP inferiore a 4.000 euro corrispondono il canone minimo, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. I nuclei collocati nell'area di protezione con un ISEE-ERP superiore a 4.000 euro e inferiore a 9.000 euro corrispondono un canone in una misura non superiore al 36 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per tutti i nuclei familiari in area di protezione, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza compresa tra il 14 per cento e il 16 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatti salvi il canone minimo mensile di venti euro o altri canoni minimi mensili fissati dall'ente proprietario e vigenti al momento di entrata in vigore della presente legge;

b) i nuclei collocati nell'area dell'accesso corrispondono un canone in una misura compresa fra il 43 per cento e il 61 per cento del valore locativo dell'unità abitativa come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per i nuclei familiari in area dell'accesso, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 20 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 70 euro;

c) i nuclei collocati nell'area della permanenza corrispondono un canone in una misura compresa fra il 66 per cento e il 110 per cento del valore locativo dell'unità abitativa, come definito nell'Allegato B; la misura è ridotta per i nuclei con un solo componente. Per i nuclei familiari in area della permanenza, il canone di locazione non può essere superiore ad una incidenza del 22 per cento dell'ISE-ERP del nucleo familiare stesso, fatto salvo il canone minimo mensile di 120 euro;

d) i nuclei collocati nell'area della decadenza corrispondono un canone determinato ai sensi della lettera c), maggiorato di una percentuale fissata dall'ente proprietario in relazione ai valori di mercato; ai fini della determinazione di tale canone non si tiene conto dell'incidenza sull'ISE-ERP del nucleo familiare. Il contratto è stipulato per una durata non superiore a due anni; l'ente proprietario, sentito il comune, ha facoltà di rinnovare il contratto a fronte di motivate difficoltà dell'inquilino a reperire altra unità abitativa.

6. Nel rispetto dei principi di sostenibilità di cui all'articolo 5, comma 1, gli enti proprietari applicano percentuali di incidenza inferiori a quelle indicate nell'Allegato B, nel caso in cui i canoni

determinati con le modalità del comma 5 siano superiori a quelli di mercato, tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Nel rispetto dei principi di sostenibilità di cui all'articolo 5, comma 1, gli enti proprietari avviano, d'intesa con le rappresentanze degli inquilini, le procedure per modificare il costo convenzionale di cui all'Allegato A fino ad un massimo del 20 per cento in relazione al pregio e/o allo stato di conservazione di immobili o complessi di unità abitative. In assenza dell'intesa si applicano i canoni previsti nella presente legge.

7. Agli appartenenti alle forze dell'ordine e ai corpi di cui all'articolo 23 del r.r. 1/2004 si applica il canone più favorevole tra quello di cui al presente articolo e il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

8. La Giunta regionale definisce le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli, da parte degli enti proprietari in collaborazione con il comune, delle dichiarazioni sostitutive degli assegnatari di unità abitative di ERP, avvalendosi di protocolli di collaborazione con la Guardia di Finanza, di comparazioni con studi di settore e di indicatori riferiti a redditi presunti. Ai fini della determinazione del canone, sono considerati redditi percepiti i risultati degli studi di settore predisposti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. Il comune, qualora accerti un reddito inattendibile, concorda con l'ente proprietario la segnalazione alla Guardia di Finanza per i controlli di competenza.

9. Gli enti proprietari provvedono alla realizzazione della nuova anagrafe dell'utenza e del patrimonio, ne curano l'aggiornamento almeno biennale e la trasmissione dei dati alla Regione, con le modalità di cui all'articolo 4 del r.r. 1/2004.

10. Il canone di locazione è adeguato a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza con decorrenza dal 1º gennaio dell'anno successivo a quello per il quale è stata accertata la variazione dell'ISEE-ERP. Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, intervenuta e comunicata tra le due anagrafi, l'ente proprietario deve tenere conto di tale variazione rideterminando un canone provvisorio, i cui effetti decorrono dal mese successivo alla variazione stessa, fino al successivo aggiornamento dell'anagrafe per il relativo conguaglio.

11. L'ente proprietario comunica all'inquilino l'ammontare del canone, le variazioni e le relative motivazioni. L'inquilino può presentare opposizione entro i successivi trenta giorni.

Art. 4
(Spese per i servizi)

1. L'assegnatario è tenuto a rimborsare all'ente gestore, nella misura fissata dall'ente medesimo, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale, le spese relative al servizio di pulizia, all'asporto dei rifiuti solidi, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, della energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo delle fognature, dei pozzi neri e delle latrine nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico dell'assegnatario nella misura del 90 per cento.

2. Nell'ambito della definizione del contratto-tipo di locazione, sentite le rappresentanze dell'utenza, la Giunta definisce le modalità di ripartizione dei costi di manutenzione delle unità abitative di ERP e dei costi amministrativi relativi ai servizi di cui al comma 1.

3. Gli enti proprietari inviano annualmente agli assegnatari il rendiconto delle spese di cui al comma 1 e definiscono le modalità di verifica da parte degli inquilini e delle loro rappresentanze della qualità ed efficacia dei servizi.

4. Negli edifici a proprietà mista, nelle assemblee di condominio si procede ai sensi dell'articolo 25, comma 2, del r.r. 1/2004.

Art. 5
(Sostenibilità del sistema ERP)

1. Le entrate provenienti da canoni di locazione sono destinate a compensare i costi di gestione, di amministrazione, della fiscalità, della mobilità degli inquilini e di manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio. Eventuali introiti superiori ai costi indicati al periodo precedente, al netto della fiscalità e degli oneri finanziari, sono comunque destinati alla manutenzione, al recupero e allo sviluppo del patrimonio di ERP.

2. Per le finalità di cui al comma 1, nonché per assicurare l'adeguatezza del servizio di ERP, la Regione promuove il coordinamento tra le rappresentanze dei comuni e dei soggetti proprietari, anche mediante specifici protocolli d'intesa, per attivare a livello comunale:

a) misure di riduzione od orientamento della fiscalità regionale e comunale;

b) sovvenzioni, finanziamenti pubblici e agevolazioni fiscali per la riqualificazione del patrimonio e la realizzazione di nuovi interventi;

c) i contributi di solidarietà di cui all'articolo 7;

d) agevolazioni urbanistiche;

e) gli adempimenti relativi alla procedura di decadenza e all'omogeneità di trattamento degli inquilini di soggetti locatori diversi.

3. La Giunta regionale:

a) determina gli obiettivi dell'ERP mediante gli aggiornamenti annuali del Programma regionale per l'ERP ai sensi dell'articolo 3, comma 52 della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59»), con particolare riferimento ai parametri di efficacia ed efficienza di cui all'articolo 2, comma 3, della legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER));

b) verifica l'attuazione delle disposizioni relative alla sostenibilità di cui ai commi 1 e 2;

c) verifica le attività degli enti locali relative alla gestione sociale delle unità abitative e all'omogeneità di trattamento degli inquilini nell'ambito del territorio comunale da parte degli enti del settore e definisce le modalità per la comunicazione delle relative informazioni;

d) definisce le modalità per la comunicazione dei dati necessari per la valutazione dell'efficacia, efficienza ed economicità della gestione nonché della qualità del servizio da parte delle ALER.

4. Al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio, gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, redigono, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, il programma di manutenzione del patrimonio. In tale programma gli enti prevedono il complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo del bene, il più possibile secondo principi di efficienza energetica, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile, ivi compresi gli interventi di manutenzione a guasto, correttiva, preventiva e programmata. Gli enti proprietari devono inoltre prevedere interventi atti a favorire la socialità delle persone, l'abbattimento delle barriere architettoniche, la cura e l'incremento del verde condominiale, promuovendo la partecipazione diretta degli assegnatari e/o associazioni locali. Gli enti proprietari definiscono le modalità di partecipazione degli inquilini e delle loro rappresentanze alla predisposizione del programma di manutenzione.

5. Gli enti proprietari, anche in attuazione degli obiettivi regionali di cui al comma 3, possono concordare con gli inquilini interessati o le rappresentanze delegate una quota addizionale del canone per riqualificare l'unità abitativa, per attività e servizi finalizzati a migliorare l'utilizzo del bene e ad aumentare le condizioni di sicurezza e per adeguare gli immobili ai requisiti previ-

sti dalle norme in tema di compatibilità energetica e di risparmio energetico negli edifici.

6. Gli enti proprietari destinano annualmente una quota derivante dai canoni di locazione per le manutenzioni da utilizzare secondo le esigenze previste dal programma di manutenzione del patrimonio.

Art. 6
(Uso razionale del patrimonio)

1. L'ente proprietario ha l'obbligo di adottare ogni iniziativa volta a prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive e ad intervenire immediatamente al fine di salvaguardare la legittima destinazione di ogni singola unità abitativa, anche con intese e collaborazioni con le forze dell'ordine. Fermi restando gli obblighi di denuncia e ogni altra attivazione dell'autorità giudiziaria in sede penale e civile, l'ente proprietario provvede a un costante monitoraggio delle situazioni identificando gli occupanti. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, gli enti proprietari predispongono un piano per la sicurezza relativo alle unità abitative occupate abusivamente. Il piano prevede:

a) le misure di prevenzione da adottare;

b) le risorse disponibili;

c) le modalità, concordate con l'autorità che dispone dell'uso della forza pubblica, per assicurare la progressiva liberazione delle unità abitative;

d) le modalità per assicurare il pieno ed efficace utilizzo delle unità abitative temporaneamente non assegnate, provvedendo tra l'altro alla loro riattazione ed assegnazione;

e) le azioni previste in collaborazione con i servizi sociali del comune.

Il piano costituisce allegato al bilancio aziendale. Le inadempienze degli enti proprietari per l'attuazione delle misure di propria competenza di cui al presente comma, costituiscono elementi di valutazione per l'accesso ai successivi finanziamenti.

2. I nuclei familiari che occupano un'unità abitativa in sottoutilizzo e rifiutino la proposta di mobilità verso unità abitative, localizzate in prossimità, di dimensioni adeguate ai sensi dell'articolo 13, comma 9, del r.r. 1/2004 ed il relativo rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza, corrispondono un canone pari a quello di cui all'articolo 3, comma 5, lettera d); la maggiorazione del canone non deve comunque essere inferiore a cento euro al mese. Qualora il nucleo familiare sia composto solo da persone con età superiore a sessantacinque anni, si applica la maggiorazione di cinquanta euro al mese del canone come determinato a norma dell'articolo 3; per i nuclei familiari composti solo da persone con età superiore a sessantacinque anni, collocati nell'area di protezione, si applica la maggiorazione di 20 euro al mese del canone come determinato a norma dell'articolo 3.

3. Nell'ipotesi di piani di mobilità predisposti per interventi manutentivi o di valorizzazione, nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobilità verso unità abitative, localizzate in prossimità, di dimensioni e caratteristiche analoghe, l'ente proprietario avvia la procedura di mobilità forzosa, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza e gli eventuali interventi di manutenzione necessari.

4. A coloro che non forniscono le informazioni richieste al fine di calcolare o aggiornare il canone, si applica, previa diffida e verifica dell'avvenuta conoscenza, il canone di cui all'articolo 3, comma 5, lettera d). Nel caso in cui, anche dopo la scadenza del termine indicato nella richiesta vengano fornite le informazioni e le eventuali documentazioni, a tali soggetti è applicato il canone relativo all'area di appartenenza ai sensi dell'articolo 3, restando a carico dell'inquilino le spese amministrative, le eventuali spese legali scaturite dagli omessi adempimenti nonché gli interessi di legge.

5. In caso di morosità, l'ente proprietario, previa messa in mora, persegue l'assegnatario moroso ai sensi delle disposizioni del codice civile, del codice di procedura civile, delle leggi in materia di locazione o dell'articolo 32 del regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 (Testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica). Nel corso dell'anno è ammesso il pagamento delle somme arretrate, senza oneri aggiuntivi, per una sola volta e a condizione che il pagamento stesso sia effettuato entro trenta giorni dalla messa in mora; gli enti proprietari sentite le rappresentanze degli inquilini, possono definire accordi per il recupero della morosità.

6. Su richiesta dell'assegnatario, o di un suo rappresentante munito di mandato scritto, valutate le condizioni di difficoltà, l'ente proprietario può concedere dilazioni o rateizzazioni per il pagamento del canone e delle spese per i servizi.

7. I contratti disciplinano in maniera autonoma e distinta la locazione delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali, applicando i prezzi di mercato. La presente disposizione si applica anche ai contratti già in essere, ai sensi dell'articolo 1339 del codice civile. L'ente proprietario può stipulare contratti a canoni particolari nel caso di enti o associazioni senza fini di lucro per lo svolgimento di attività sociali per gli inquilini e di artigiani e commercianti per la realizzazione di servizi agli inquilini.

8. L'ente proprietario, d'intesa con il comune, può utilizzare il proprio patrimonio non destinato all'ERP per far fronte allo stato di necessità, accertato dall'autorità giudiziaria o dai servizi sociali del comune, di nuclei familiari in possesso dei requisiti economico patrimoniali di cui all'articolo 8 del r.r. 1/2004. A tali nuclei si applica un canone determinato secondo le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

9. Tutti gli interventi di sviluppo, volti alla realizzazione di nuovi edifici e di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente di cui alla presente legge, devono essere effettuati nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico degli edifici e della deliberazione della Giunta regionale 26 giugno 2007, n. 5018, e della normativa in materia di barriere architettoniche.

10. I nuovi interventi di ERP devono rispecchiare soluzioni tipologiche e morfologiche di qualità favorendo la socialità delle persone. La scala di intervento deve essere proporzionata e compatibile al contesto evitando, ove possibile, la eccessiva concentrazione di unità abitative e garantendo una presenza adeguata di verde condominiale.

Art. 7
(Contributi di solidarietà)

1. I comuni, nell'ambito delle proprie competenze in materia di politica sociale, e le ALER sostengono, secondo i principi di cui al presente articolo, gli assegnatari che non sono in grado di far fronte al pagamento del canone di locazione e dei servizi prestati dall'ente proprietario.

2. Per le finalità di cui al comma 1 è istituita, senza oneri, una specifica Commissione, di cui fanno parte i rappresentanti del comune, tra i quali il Presidente, e dell'ente proprietario interessato; è garantita la presenza di due rappresentanti degli assegnatari.

3. Nell'ambito dei principi di cui al presente articolo, comuni ed enti proprietari definiscono le modalità di funzionamento della Commissione e concordano ulteriori modalità organizzative per:

a) assicurare efficacia e efficienza all'attività della Commissione;

b) definire un quadro organico di azioni a livello territoriale per le finalità di cui all'articolo 5, comma 2.

4. Gli assegnatari che si trovino nelle condizioni di cui al comma 1, presentano la richiesta del contributo di solidarietà all'ente proprietario ed al comune di residenza.

5. A seguito della richiesta, e comunque almeno con cadenza trimestrale, il comune e l'ALER convocano congiuntamente la Commissione di cui al comma 2, per ciascun ente proprietario di patrimonio ERP, per la individuazione dei contributi da erogare. La Commissione determina gli interventi economici da ef-

fettuare in base alle risorse congiuntamente conferite dal comune e dall'ente proprietario. A tal fine gli enti proprietari presentano alla Commissione il rendiconto delle spese relative ai servizi effettivamente prestati.

6. Agli interventi di cui al comma 3 si provvede:

a) con le risorse dell'ente proprietario derivate dalla locazione di immobili per uso diverso da quello di patrimonio ERP quali negozi, autorimesse e laboratori, al netto delle quote di amministrazione e manutenzione nonché degli oneri fiscali;

b) con le risorse del comune sulla base della verifica dei casi di bisogno, tenendo conto degli interventi attuati nell'ambito delle politiche sociali comunali ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

7. Comuni ed enti proprietari possono concordare misure strutturali di sostegno per particolari situazioni di disagio accertato dai servizi sociali del comune.

Art. 8
(Determinazione del canone moderato)

1. Nelle ipotesi di cui all'articolo 3, comma 51 bis, della l.r. 1/2000, il canone è determinato nel piano economico-finanziario presentato dal soggetto attuatore, in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire, congiuntamente al contributo pubblico, gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative.

2. Il valore annuo del canone moderato, comunque inferiore a quello di mercato ed articolato in funzione dei costi di realizzazione, non può essere superiore al 5 per cento del costo di realizzazione al metro quadrato per la superficie dell'abitazione, come definita dalla Giunta regionale. Il costo di realizzazione è dato dal costo dell'intervento edilizio, riconosciuto sulla base dei costi standard definiti dalla Giunta regionale, sommato al costo dell'area o al costo di acquisto dell'immobile. La Giunta regionale può individuare, in riferimento all'articolazione territoriale dei valori di mercato, i limiti massimi di oscillazione dei valori del canone moderato da applicare.

3. La durata del contratto relativo alla locazione dell'unità abitativa a canone moderato non può essere inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti possono essere rinnovati per un periodo di quattro anni. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo. Resta ferma la disciplina delle unità abitative a canone moderato già realizzate al momento dell'entrata in vigore della presente legge.

4. Possono accedere agli alloggi a canone moderato i nuclei familiari con ISEE-ERP, determinato a norma dell'Allegato 1 del r.r. 1/2004, non superiore a 23.000 euro.

TITOLO III
VALORIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO

Art. 9
(Vendita del patrimonio)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 11 bis della legge regionale 20 aprile 1985, n. 31 (Cessione in proprietà di alloggi degli I.A.C.P. costruiti senza il contributo o il concorso dello Stato) per la vendita di unità abitative libere da inquilini, gli enti proprietari possono procedere alla vendita di unità abitative esclusivamente per esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio, nella misura massima del 20 per cento delle unità abitative esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge. Nel computo della percentuale sono comprese le unità abitative alienate ai sensi dell'articolo 11 bis della l.r. 31/1985.

2. I proventi sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio ERP, con priorità per il recupero delle unità abitative non assegnabili al fine di prevenire il fenomeno delle occupazioni abusive, anche per interventi sugli impianti volti alla messa in sicurezza degli inquilini, per interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla realizzazione di recinzioni per garantire la sicurezza degli inquilini. I comuni che accertano l'assenza di fabbisogno ERP destinano i proventi alla realizzazione di servizi, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio). A tali comuni non si applica il limite di cui al comma 1. Le norme del presente comma si applicano anche alle vendite di cui alla l.r. 31/1985.

3. Per le finalità di cui al comma 1, i comuni, anche in forma associata, e le ALER predispongono un programma per la valorizzazione e la razionalizzazione del patrimonio di ERP, anche congiuntamente al piano di cui all'articolo 11 bis della l.r. 31/1985. Tale programma ha ad oggetto le unità abitative collocate in condominio con proprietari privati, interi edifici i cui inquilini hanno preliminarmente espresso, in prevalenza, interesse all'acquisto ed interi edifici la cui vendita risponde ad esigenze di razionalizzazione ed economicità della gestione dell'edificio stesso.

4. Il programma di cui al comma 3 è elaborato nel rispetto delle presenti disposizioni, della programmazione regionale e delle modalità indicate, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, dalla Giunta regionale; il programma è approvato dalla Giunta regionale ed ha la durata di cinque anni.

5. I comuni e le ALER determinano il valore di mercato delle unità abitative mediante apposita perizia redatta dal soggetto proprietario, in coerenza con le valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. L'importo così determinato viene abbattuto del 20 per cento al fine di individuare il valore dell'immobile occupato.

6. Il proprietario comunica la proposta di vendita all'assegnatario ad un prezzo inferiore del 20 per cento del valore determinato ai sensi del comma 5. Anche ai fini di ridurre i contenziosi, nel caso in cui l'assegnatario sia un soggetto che, in forza delle procedure avviate ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), sia stato destinatario di un invito a proporre offerta d'acquisto, ed abbia aderito a tale invito versando la somma richiesta quali oneri per la procedura amministrativa, la proposta di vendita è comunicata ad un prezzo inferiore del 30 per cento del valore determinato ai sensi del comma 5, a condizione che non vi sia una lite o, se avviata, si rinunci alla causa entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge. L'ente proprietario può prevedere dilazioni nel pagamento del prezzo, anche per il corrispettivo dell'usufrutto previsto al comma 8, lettera b).

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

8. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:

a) alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere, considerata idonea e con superficie conforme allo standard previsto dall'articolo 13, comma 9 del r.r. 1/2004 e in normale stato di manutenzione e conservazione ai sensi delle disposizioni per la determinazione del canone. A tal fine l'ente proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza;

b) alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa per gli assegnatari ultra sessantacinquenni. Il corrispettivo dell'usufrutto è determinato sulla base del valore dell'immobile occupato e deve essere corrisposto all'atto del rogito. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.

9. L'ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di ERP interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

10. Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti due proposte di mobi-

lità verso unità abitative di dimensioni e caratteristiche idonee alla composizione del nucleo familiare, preferibilmente in prossimità, e non abbia rilasciato l'unità abitativa, l'ente proprietario avvia la procedura di mobilità forzosa, coinvolgendo i servizi sociali del comune ed assicurando all'inquilino il rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

11. L'ente proprietario assicura l'alienazione di tutte le unità abitative dell'immobile, entro cinque anni dall'approvazione del piano di valorizzazione. Alle vendite delle unità abitative che si liberano a seguito delle procedure di cui ai commi 8, lettera a), e 10 si procede con le seguenti modalità:

a) l'alloggio viene offerto ad altri assegnatari di unità abitative ERP e a nuclei familiari in area della decadenza, mediante bando pubblico ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5 con priorità a coloro che abitano nello stesso quartiere;

b) nel caso di mancata alienazione in seguito alla procedura di cui alla lettera a), l'ente proprietario emana un bando in favore di nuclei familiari soggetti a provvedimenti di sfratto da unità abitative diverse da ERP, giovani coppie come definite all'articolo 3 della legge regionale 6 dicembre 1999, n. 23 (Politiche regionali per la famiglia) e nuclei familiari con almeno tre figli, con un ISEE-ERP non superiore a 35.000 euro, ad un prezzo pari a quello di cui al comma 5;

c) nel caso di mancata alienazione in seguito alle procedure di cui alle lettere a) e b), si procede con asta pubblica, ponendo a base d'asta il valore di mercato dell'unità abitativa libera.

12. Le unità abitative vendute ai sensi del presente articolo non sono soggette a limiti e restrizioni per le successive vendite nel caso di acquisto a prezzo di mercato. Nei casi di cui ai commi 6, 9 e 11, lettere a) e b), l'unità abitativa non può essere rivenduta prima che siano decorsi dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto, salvo il decesso dell'acquirente. In tutti i contratti di vendita di unità abitative ai sensi del presente articolo, deve essere inserito, a pena di nullità, l'esercizio del diritto di prelazione a favore dell'ente alienante.

13. I divieti di cessione previsti per gli acquirenti di unità abitative ERP non operano per le alienazioni di quota tra soggetti che hanno acquistato congiuntamente l'immobile ERP, a condizione che il soggetto acquirente continui ad abitare o comunque abiti l'immobile, e non alieni a sua volta, per il residuo periodo di durata del vincolo.

14. L'ente proprietario comunica annualmente alla Giunta regionale il numero delle unità abitative alienate, l'ammontare dei proventi percepiti ed il relativo utilizzo.

15. Anche al fine di garantire la sicurezza degli immobili e per contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, gli enti proprietari assicurano il pieno utilizzo delle autorimesse, dei posti auto e delle unità non residenziali. Nel programma di cui al comma 3, gli enti proprietari favoriscono l'alienazione delle autorimesse e dei posti auto ai residenti nell'immobile oggetto del programma. Il prezzo di vendita è fissato dall'ente proprietario tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10
(Aggiornamenti)

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, anche con le modalità di cui all'articolo 11, comma 5, aggiorna periodicamente o a seguito di modifiche delle condizioni socio-economiche ed abitative intervenute nella Regione Lombardia:

a) l'incidenza percentuale di cui all'Allegato B;

b) le maggiorazioni di cui all'articolo 6, comma 2;

c) i limiti di accesso al canone moderato di cui all'articolo 8;

d) il costo convenzionale di cui all'Allegato A per le unità abitative realizzate dopo il 2010, in coerenza con la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi delle costruzioni;

e) la percentuale di cui all'articolo 9, comma 1.

2. La Giunta regionale con propria deliberazione definisce:

a) le modalità e i criteri per le verifiche e i controlli di cui al comma 8 dell'articolo 3;

b) il contratto tipo di cui al comma 2 dell'articolo 4;

c) le modalità di verifica della sostenibilità e di comunicazione alla Regione dei dati di cui al comma 3 dell'articolo 5.

3. L'importo del canone è adeguato annualmente nella misura del 75 per cento dell'aumento ISTAT dei prezzi generali al consumo.

Art. 11
(Norme transitorie)

1. La determinazione dei canoni ai sensi della presente legge per quanti sono assegnatari al momento della sua entrata in vigore produce effetti a decorrere dal 1° gennaio 2008.

2. Entro la stessa data del 1° gennaio 2008 gli enti proprietari aggiornano:

a) l'anagrafe dell'utenza secondo l'ISEE -ERP di cui all'articolo 3, comma 3;

b) l'anagrafe del patrimonio al fine di verificare le valutazioni relative allo stato di conservazione dell'immobile di cui all'Allegato A.

3. In attuazione degli obiettivi di cui all'articolo 5, comma 1, in fase di prima applicazione e fino al 31 dicembre 2010:

a) al fine di garantire un progressivo adeguamento alle nuove modalità di determinazione del canone di locazione di cui all'articolo 3:

   1) l'aumento medio dei canoni derivante dall'applicazione della presente legge non può essere superiore a:
      a) 23 per cento per i nuclei familiari collocati in area di protezione fatto salvo il canone minimo di cui al comma 5 dell'articolo 3;
      b) 28 per cento per i nuclei familiari collocati in area dell'accesso;
      c) 37 per cento per i nuclei familiari collocati in area della permanenza.

      Nel caso l'aumento medio, derivante dall'applicazione della presente legge, sia superiore, gli enti proprietari provvedono a ridurre proporzionalmente i canoni, fino a concorrenza delle percentuali d'incremento medio sopra indicate;

   2) per i nuclei familiari già assegnatari al momento di entrata in vigore della presente legge, qualora l'eventuale variazione del canone sia superiore al 50 per cento del canone determinato alla medesima data sulla base della normativa vigente, la percentuale di aumento eccedente il 50 per cento è graduata in tre anni a partire dall'entrata in vigore della presente legge; non si procede a graduazione nel caso l'aumento ulteriore sia inferiore a 10 euro al mese. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, non vengono presi in considerazione gli aumenti dei canoni dovuti a ragioni diverse dalle nuove modalità di calcolo, quali l'aumento del reddito del nucleo familiare, la mobilità verso alloggio di maggiori dimensioni o con caratteristiche che comunque comportano aumento del canone. Per i nuclei familiari collocati in area di protezione l'ente proprietario può graduare l'aumento anche su più anni in funzione della situazione economica della famiglia assegnataria;

b) al fine di assicurare la buona conservazione del patrimonio esistente gli enti proprietari destinano le maggiori risorse derivanti dall'applicazione della presente legge alla manu-

tenzione del patrimonio, secondo le priorità individuate nel programma di manutenzione di cui al comma 4 dell'articolo 5;

c) al fine di avviare processi di razionalizzazione ed economicità del sistema di ERP, le ALER sono tenute a non superare, per la gestione del patrimonio ERP, le percentuali di costo per spese generali e di amministrazione di cui alle righe 7 e 16 del prospetto 4 del bilancio di esercizio 2005;

d) per gli assegnatari collocati nell'area della protezione, gli enti proprietari e i comuni interessati, possono concordare con i rappresentanti degli inquilini modalità di sostegno al pagamento delle spese a rimborso relative agli oneri per la fornitura del servizio calore.

4. Per coloro che sono destinatari di provvedimento di assegnazione dopo l'entrata in vigore della presente legge, le norme sulla determinazione del canone sono immediatamente applicate.

5. Entro il 31 dicembre 2008, l'Osservatorio regionale della condizione abitativa, di cui alla l.r. 1/2000, allargato ai rappresentanti degli enti proprietari, dei lavoratori e degli inquilini, verifica gli impatti della presente legge ed elabora proposte da sottoporre alla Giunta regionale, con particolare riguardo alle previsioni di cui all'articolo 3, comma 5, e all'articolo 10.

6. Le modalità di calcolo dei canoni previste dalla presente legge si applicano, con la decorrenza di cui al comma 1, anche agli alloggi di cui alla legge regionale 19 aprile 1986, n. 10 (Determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi acquisiti o realizzati ai sensi degli artt. 7 e 8 del d.l. 15 dicembre 1979, n. 629 convertito in legge 15 febbraio 1980, n. 25 e dell'art. 2, primo comma, del d.l. 23 gennaio 1982, n. 9 convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94).

Art. 12
(Abrogazioni)

1. A decorrere dalla data di efficacia della nuova disciplina di determinazione dei canoni, di cui al comma 1 dell'articolo 11, sono abrogati:

a) gli articoli 26, 27, 28, 29 e 30 della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 91 (Disciplina dell'assegnazione della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

b) le lettere m), n) e o) dell'articolo unico della legge regionale 5 dicembre 1983, n. 92 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 91 «Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»);

c) gli articoli 27, 28, 29, 30 e 31 della legge regionale 4 maggio 1990, n. 28 (Modifiche ed integrazioni alla l.r. 5 dicembre 1983, n. 91 e successive modificazioni e integrazioni concernenti «Disciplina dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica»).

La presente legge regionale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione lombarda.

Milano, 8 novembre 2007

Roberto Formigoni

(Approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. VIII/454 del 30 ottobre 2007)

Allegato A

MODALITÀ DI CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO

Valore locativo = 5%* Valore convenzionale

Valore convenzionale = (Costo convenzionale * Superficie convenzionale * caratteristiche dell'Unità abitativa)

– Costo convenzionale = 1.000 €/mq per le unità abitative realizzate anteriormente al 1977; 1.250 €/mq per le unità abitative realizzate successivamente al 31 dicembre 1976.

Ai fini della determinazione del costo convenzionale, se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.

– Superficie convenzionale: la superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

a. l'intera superficie dell'unità immobiliare;

b. il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

c. il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

d. il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a) e b) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a1) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b1) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;

c1) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b1) e c1) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

– Caratteristiche dell'unità abitativa: le caratteristiche dell'unità abitativa sono:

- classe demografica dei Comuni;
- ubicazione;
- livello di piano;
- stato di conservazione dell'immobile;
- vetustà.

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

a. 1,20 per gli immobili siti in Comuni capoluogo ed in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;

b. 1,10 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;

c. 1,05 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;

d. 1,00 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;

e. 0,95 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti;

f. 0,90 per gli immobili siti in Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;

g. 0,80 per gli immobili siti in Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un Comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

UBICAZIONE

Per i Comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti:

a. 0,90 per la zona edificata periferica ed agricola;
b. 1,30 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
c. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
d. 1,50 per il centro storico.

Per i Comuni capoluogo:

a. 0,85 per la zona agricola;
b. 1,00 per la zona edificata periferica;
c. 1,30 per la zona edificata compresa tra quella periferica e il centro storico;
d. 1,40 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
e. 1,50 per il centro storico.

Per i Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti:

a. 0,85 per la zona agricola;
b. 0,95 per la zona edificata periferica;
c. 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
d. 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
e. 1,30 per il centro storico.

Per i Comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti:

a. 0,85 per la zona agricola;
b. 0,90 per il centro edificato;
c. 1,00 per il centro storico.

LIVELLO DI PIANO

Limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

a. 0,80 per le abitazioni situate al piano seminterrato;
b. 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
c. 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
d. 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano fuori terra e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE:

a. 1,00 se lo stato è normale;
b. 0,80 se lo stato è mediocre;
c. 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto di:

– elementi propri dell'unità immobiliare:
  - pavimenti;
  - pareti e soffitti;
  - infissi;
  - impianto elettrico;
  - impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
  - impianto di riscaldamento;
  - elementi comuni;
  - accessi, scale e ascensore;
  - facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano scadenti le condizioni di 3 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 2 propri dell'unità immobiliare. Si considera scadente qualora siano scadenti le condizioni di 4 degli elementi di cui sopra, dei quali almeno 3 propri dell'unità immobiliare. In ogni caso lo stato dell'immobile è scadente se non dispone dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispone di servizi igienici privati o di impianto di riscaldamento. Non si può procedere a nuove assegnazioni per affittare le unità immobiliari che non dispongono dell'impianto elettrico, o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi o se non dispongono di servizi igienici privati.

VETUSTÀ

Per le unità abitative realizzate anteriormente al 1986, il coefficiente di vetustà pari a 1 viene ridotto dello 0,25 per cento annuo fino al 1976 e dello 0,5 per cento annuo dal 1975 al 1956. Per le unità abitative oggetto di intervento di recupero o ristrutturazione edilizia successivamente al 31 dicembre 1985 il coefficiente è pari a 1.

Ai fini della determinazione del coefficiente della vetustà, se si è proceduto a lavori di manutenzione straordinaria o risanamento, si considera anno di costruzione quello dell'ultimazione dei lavori.

——— • ———

Allegato B

APPLICAZIONE DEL CANONE SOPPORTABILE

Aree	*ISEE – ERP (€)*	*% del valore locativo**	*Incidenza max % su ISE-ERP***	*Canone minimo*
Protezione	**0-4.000**	–	–	20
	4001-6.000	21	14	20
	6001-7.000	25	14	20
	7001-8.000	30	14	20
	8001-9.000	36	16	20
Accesso	**9001-10.000**	43	20	70
	10001-11.000	48	20	70
	11001-12.000	53	20	70
	12001-13.000	57	20	70
	13001-14.000	61	20	70
Permanenza	**14001-15.000**	66	22	120
	15001-16.000	70	22	120
	16001-17.000	74	22	120
	17001-18.000	78	22	120
	18001-19.000	82	22	120
	19001-20.500	87	22	120
	20501-22.000	92	22	120
	22001-23.500	96	22	120
	23501-25.000	100	22	120
	25001-26.500	105	22	120
	26501-28.000	110	22	120

* Per i nuclei familiari con un solo componente le percentuali di incidenza sono ridotte del 30% per l'area di protezione e del 20% per l'area dell'accesso e del 15% per l'area della permanenza.

** Fatto salvo il canone minimo.

Si riporta il nuovo testo risultante dalle modifiche apportate

Nuovo testo dell'articolo unico della l.r. 5 dicembre 1983, n. 92 «Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 91 "Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"»

Articolo unico

La legge regionale «Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» è così modificata:

A) ...

B) ...

C) ...

D) ...

E) ...

F) ...

G) ...

H) ...

I) ...

K) ...

L) All'art. 26:

– è aggiunto il seguente ultimo comma:

«6. Il gettito annuo complessivo dei canoni di locazione riferito all'ambito regionale non può essere inferiore all'ammontare previsto dalle vigenti disposizioni dello Stato in materia.».

M) ...

N) ...

O) ...

P) All'art. 32:

– al secondo comma sono soppresse le parole «di norma».

Q) ...

R) ...

(BUR2007022) (5.1.1)

Legge regionale 8 novembre 2007 - n. 28

Istituzione dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) della Provincia di Monza e Brianza

IL CONSIGLIO REGIONALE
ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
promulga

la seguente legge regionale:

Art. 1
(Istituzione)

1. È istituita l'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale (ALER) della Provincia di Monza e della Brianza (d'ora innanzi: ALER di Monza e Brianza).

2. All'ALER di Monza e Brianza, a cui si applicano le disposizioni previste dalla legge regionale 10 giugno 1996, n. 13 (Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER)), sono attribuite le competenze sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica nei comuni indicati nell'articolo 1 della legge 11 giugno 2004, n. 146 (Istituzione della Provincia di Monza e della Brianza) e di ogni altro comune che successivamente farà parte della medesima provincia.

Art. 2
(Patrimonio)

1. All'ALER di Monza e Brianza, dalla data di nomina del Commissario di cui all'articolo 7, sono trasferiti i beni immobili di proprietà dell'ALER di Milano ubicati nei comuni della Provincia di Monza e della Brianza e i beni mobili così come individuati ai sensi dell'articolo 3, comma 2.

2. L'ALER di Monza e Brianza, dalla medesima data di cui al comma 1, subentra nella titolarità di tutti i rapporti giuridici inerenti ai beni immobili, anche in costruzione, e ai beni mobili.

Art. 3
(Beni immobili e mobili)

1. Entro sessanta giorni dalla nomina del Commissario di cui all'articolo 7, l'ALER di Milano trasmette all'ALER di Monza e Brianza l'inventario del patrimonio immobiliare con i documenti relativi ad ogni singola unità immobiliare esistenti presso l'ALER di provenienza.

2. Entro lo stesso termine, l'ALER di Milano trasmette all'ALER di Monza e Brianza l'inventario di tutti i beni mobili, attrezzature ed apparecchiature presenti presso gli uffici decentrati dell'ALER di Milano nella Provincia di Monza e della Brianza.

3. Entro i successivi novanta giorni, il Commissario di cui all'articolo 7 trasmette gli elenchi degli immobili trasferiti ai conservatori dei registri immobiliari ed ai direttori degli uffici tecnico-erariali competenti per territorio per l'esecuzione delle trascrizioni e delle variazioni necessarie.

Art. 4
(Documentazione contabile e tecnica)

1. Entro novanta giorni dalla nomina del Commissario, l'ALER di Milano trasmette all'ALER di Monza e Brianza la situazione contabile di ogni immobile di cui all'articolo 2, nonché la situazione aggiornata della gestione speciale ai sensi dell'articolo 10 del d.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036 (Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica) e la situazione della gestione dei fondi ai sensi dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513 (Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica. Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica).

2. L'ALER di Milano, entro il medesimo termine di cui al comma 1, trasmette altresì la documentazione relativa allo stato di attuazione dei programmi di manutenzione straordinaria relativa agli immobili trasferiti all'ALER di Monza e Brianza.

Art. 5
(Personale)

1. Il Consiglio di Amministrazione, entro dodici mesi dalla sua costituzione, approva la pianta organica.

2. Alla copertura della pianta organica si provvede con il personale già operante presso gli uffici dell'ALER di Milano decentrati nella Provincia di Monza e della Brianza, nonché con altro personale alle dipendenze dell'ALER di Milano o tramite mobilità.

Art. 6
(Programmi di intervento e convenzioni per la gestione)

1. L'ALER di Monza e Brianza subentra all'ALER di Milano nei rapporti che intercorrono tra i comuni della Provincia di Monza e della Brianza e l'ALER di Milano, aventi ad oggetto l'attuazione di programmi di intervento di edilizia residenziale pubblica nonché attività di gestione di alloggi ERP nei tempi e modi previsti con apposita convenzione.

Art. 7
(Disposizioni di prima applicazione)

1. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, nomina un Commissario che svolge le funzioni di cui agli articoli 2, 3, 4 e del presente articolo.

2. Il Commissario di cui al comma 1 assume:

a) le determinazioni necessarie per la partecipazione dell'ALER di Monza e Brianza ai programmi di edilizia residenziale pubblica;

b) adotta il rendiconto della gestione commissariale;

c) ogni altro atto di ordinaria amministrazione.

3. Il Commissario non può assumere alcuno degli atti di cui articolo 9, comma 2, della l.r. 13/1996.

4. A conclusione dell'incarico, il Commissario adotta la relazione finale dell'attività svolta e il rendiconto della gestione e li invia alla Giunta regionale. La Giunta regionale, con propria deliberazione, verifica l'attività del Commissario e conferma i beni, il personale e i rapporti attivi e passivi in relazione al nuovo ambito territoriale di competenza dell'ALER di Monza e Brianza.

5. Sino all'approvazione da parte del Consiglio regionale dello statuto ai sensi dell'articolo 6 della l.r. 13/1996 e dei propri regolamenti, l'ALER di Monza e Brianza applica lo statuto e i regolamenti vigenti nell'ALER di Milano.

6. Per l'espletamento delle funzioni ad esso conferite dalla presente legge, il Commissario si avvale del personale dell'ALER di Milano operante presso gli uffici decentrati nella Provincia di Monza e della Brianza, nonché di personale dell'ALER di Milano nei casi di motivata necessità. Le indennità spettanti al Commissario, anticipate dall'ALER di Milano e a carico dell'ALER di Monza e Brianza, sono determinate, nell'atto di nomina, in considerazione degli elementi di cui all'articolo 14, comma 1, della l.r. 13/1996.

7. Il Consiglio di Amministrazione, sino alla data di approvazione della pianta organica, si avvale del medesimo personale di cui al comma 6.

8. Le procedure di nomina del Consiglio di Amministrazione e del collegio sindacale dell'ALER di Monza e Brianza sono avviate, ai sensi di legge, in concomitanza con quelle di primo rinnovo utile ordinario degli organi delle altre ALER.

La presente legge regionale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione lombarda.

Milano, 8 novembre 2007

Roberto Formigoni

(Approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. VIII/455 del 30 ottobre 2007)

(BUR2007023) (5.2.3)

Legge regionale 9 novembre 2007 - n. 29

Norme in materia di trasporto aereo, coordinamento aeroportuale e concessioni di gestione aeroportuali

IL CONSIGLIO REGIONALE
ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

promulga

la seguente legge regionale:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
(Norme di principio)

1. Gli aeroporti situati nel territorio regionale costituiscono nodi essenziali di una rete strategica per la mobilità, per il governo del territorio lombardo e per l'economia intera della Regione.

2. La presente legge, nell'ambito e in attuazione delle competenze regionali di cui all'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, disciplina, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria, procedure e modalità di acquisizione e tutela degli interessi regionali relativamente agli aeroporti di cui al comma 1, ispirandosi ai seguenti principi:

a) coordinamento con le politiche nazionali e comunitarie;

b) valorizzazione delle potenzialità del territorio lombardo e dell'economia della Regione;

c) trasparenza nelle procedure;

d) sostenibilità sociale ed ambientale;

e) concertazione con tutti i livelli locali;

f) collaborazione con gli operatori economici.

TITOLO II
COORDINAMENTO AEROPORTUALE E INTERESSI REGIONALI

Art. 2
(Parere della Regione)

1. Al fine di acquisire gli interessi regionali, il coordinatore riceve il parere della Regione qualora le decisioni che deve assumere riguardino direttamente l'accesso ai nodi infrastrutturali di cui all'articolo 1, comma 1, e incidano sulle politiche economiche regionali, sul governo del territorio e sull'utilizzo della capacità aeroportuale.

2. In tal caso, la Regione rilascia il proprio parere entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta; il termine può essere sospeso per un massimo di quindici giorni qualora la Regione rappresenti motivate esigenze istruttorie.

3. Nel rispetto dei principi di trasparenza, il coordinatore comunica alla Regione i provvedimenti assunti, fornendo una motivazione specifica in ordine al parere di cui al comma 1.

4. In caso di decorrenza del termine senza che la Regione abbia comunicato il proprio parere e senza che siano state comunicate al coordinatore esigenze istruttorie, il coordinatore ha la facoltà di procedere anche in assenza del parere.

Art. 3
(Rappresentanza regionale nel comitato di coordinamento)

1. Ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del regolamento (CEE) n. 95/93 del Consiglio, del 18 gennaio 1993, relativo a norme comuni per l'assegnazione di bande orarie negli aeroporti della Comunità, la Regione nomina una propria rappresentanza nel comitato di coordinamento degli aeroporti di cui all'articolo 1, comma 1.

2. La rappresentanza regionale, ove sia necessario per acquisire gli interessi pubblici e privati rilevanti sul territorio, convoca apposita conferenza di servizi istruttoria, indetta ai sensi dell'articolo 7, e presenta al comitato la propria valutazione.

3. Le decisioni del comitato di coordinamento che incidono direttamente sugli interessi regionali vengono assunte sentito il parere del rappresentante regionale e, qualora si discostino da detto parere, deve essere fornita specifica e congrua motivazione in ordine a tale difformità.

4. Qualora le decisioni del comitato di coordinamento che incidono direttamente sugli interessi regionali risultino difformi da quelli rappresentati dalla Regione, la Regione sottopone al coordinatore le proprie determinazioni.

Art. 4
(Coordinamento aeroportuale – Parametri di coordinamento)

1. Negli aeroporti di cui all'articolo 1, designati come aeroporti coordinati ai sensi del reg. (CEE) 95/93, i criteri di assegnazione delle bande orarie devono garantire anche il perseguimento degli interessi regionali.

2. A tale fine, ai sensi dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione e dell'articolo 6 del reg. (CEE) 95/93, la Regione, nel rispetto delle regole comunitarie e statali in tema di concorrenza e del principio della libertà d'iniziativa economica e della piena e libera competitività tra i diversi attori, nonché a tutela degli utenti, concorre a definire i seguenti parametri di coordinamento:

a) assicurare un adeguato livello di accessibilità diretta da e per gli aeroporti lombardi, privilegiando il mantenimento della tipologia di rotte intercontinentali, internazionali e nazionali eventualmente spostate, trasferite o scambiate di orario in base all'articolo 8 bis, comma 1, del reg. (CEE) 95/93;

b) destinare e mantenere un adeguato livello di bande orarie destinate a rotte intercontinentali; detto livello è indicato e modificato con apposita deliberazione della Giunta regionale, nel rispetto dei criteri dell'articolo 1, comma 2;

c) dare priorità, in fase di assegnazione delle bande orarie eventualmente rese disponibili, alle richieste relative a servizi aerei commerciali, tali da consentire il mantenimento del network dell'aeroporto hub in termini di collegamento da e per destinazioni intercontinentali;

d) dare priorità all'assegnazione degli slot a vettori che richiedano bande orarie in grado di consentire l'attivazione di rotte intercontinentali tali da sfruttare al meglio il traffico di connessione;

e) prevedere sanzioni a carico del vettore qualora non confermi la richiesta di bande orarie con la corrispondente destinazione come comunicata al coordinatore;

f) garantire il supporto continuativo per assicurare l'efficienza del traffico a lungo raggio negli aeroporti hub;

g) organizzare le bande orarie in modo da consentire e implementare anche le rotte con aeroporti privi di collegamenti intercontinentali.

3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il coordinatore può avvalersi dei dati operativi e tecnici messi a disposizione dal gestore aeroportuale.

4. In caso di mancato rispetto dei parametri di cui al comma 2, la Regione può diffidare il coordinatore, assegnandogli un termine entro cui provvedere alla corretta applicazione dei parametri stessi. Se l'inadempimento persiste, la Regione segnala il fatto al Governo, anche proponendo la revoca dell'incarico al coordinatore.

Art. 5
(Poteri di informazione)

1. La Regione acquisisce periodicamente dal coordinatore le

informazioni necessarie per verificare che l'attività di coordinamento abbia rispettato i parametri di cui all'articolo 4, comma 2.

2. La Regione promuove accordi e intese con lo Stato al fine di garantire l'adeguato coinvolgimento regionale nelle funzioni di controllo e vigilanza dell'attività del coordinatore.

Art. 6
(Segnalazioni alla Commissione Europea e alle autorità nazionali)

1. La Regione provvede a segnalare alla Commissione Europea eventuali violazioni delle disposizioni comunitarie di cui sia venuta a conoscenza e ad informare le competenti autorità nazionali in casi di violazione dei parametri integrativi di cui all'articolo 4, comma 2, o delle regole della concorrenza.

TITOLO III
RILEVANZA E MODALITÀ DI ACQUISIZIONE DEGLI INTERESSI REGIONALI

Art. 7
(Modalità di concertazione e acquisizione degli interessi regionali)

1. Al fine di garantire l'ottimale gestione delle capacità aeroportuali a livello regionale, anche per assicurare l'ottimale assorbimento della domanda di traffico aereo sugli aeroporti lombardi, tenendo conto dei vari tipi di traffico nei diversi scali, della congestione dello spazio aereo e della situazione della capacità aeroportuale disponibile, la Regione promuove un'efficace cooperazione tra i sistemi aeroportuali e le autorità regionali e locali che li ospitano, per l'acquisizione e la tutela degli interessi regionali, ivi compresi gli interessi degli enti locali.

2. Al fine di cui al comma 1, la Regione promuove forme di collaborazione e coordinamento, compresa la convocazione di tavoli territoriali, che coinvolgano gli incaricati del coordinamento aeroportuale e gli altri soggetti interessati tra cui le altre regioni interessate, i comuni limitrofi all'aeroporto, gli organi statali eventualmente interessati e gli operatori economici interessati.

3. La Regione può altresì promuovere anche apposite conferenze di servizi istruttorie ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), alle quali sono invitati a partecipare anche i portatori di interessi privati coinvolti che ne facciano richiesta.

4. La Regione promuove il coordinamento con le altre regioni interessate al fine di valutare strategie aeroportuali che consentano di intervenire in ogni sede locale, valutando le conseguenze dei singoli interventi sul complesso del sistema aeroportuale del Paese.

Art. 8
(Iniziative correlate della Regione)

1. La Regione adotta iniziative volte a consentire il pieno sviluppo della capacità aeroportuale esistente e la promozione di nuove capacità, con particolare riguardo agli aspetti socio-ambientali, alla pianificazione territoriale, alla crescita, all'occupazione, nonché in generale all'impatto delle attività aeroportuali sui territori circostanti. In particolare, la Regione, valutata l'attuale configurazione del traffico aereo negli aeroporti insistenti sul territorio lombardo, emana provvedimenti che, tenuto conto delle implicazioni connesse alla salvaguardia delle predette tematiche, consentano una ripartizione del traffico sulla base delle concrete esigenze del territorio e degli utenti.

2. La Regione riferisce periodicamente alla Commissione e alle altre competenti autorità europee sulle procedure seguite in materia di coordinamento degli aeroporti, nonché sui programmi di ricerca collegati all'impatto dello sviluppo di nuove capacità sui territori circostanti.

TITOLO IV
NORME IN TEMA DI CONCESSIONI DI GESTIONE AEROPORTUALE

Art. 9
(Partecipazione della Regione alla procedura per il rilascio delle nuove concessioni di gestione aeroportuale)

1. Nel rispetto e in attuazione di quanto stabilito dall'articolo 704, comma 1, del Codice della navigazione, la Regione, nell'ambito delle procedure per il rilascio delle concessioni di gestione di aeroporti che ricadono nel suo territorio, promuove e concorre a fissare gli obiettivi di sviluppo del sistema aeroportuale che devono essere tenuti in considerazione ai sensi del comma 2. Tali obiettivi sono individuati dalla Regione in relazione alle necessità proprie del territorio regionale, emerse anche in esito alle forme di concertazione e di acquisizione degli interessi regionali ai sensi dell'articolo 7.

2. In fase di selezione, i soggetti interessati alla concessione di gestione aeroportuale presentano un piano di sviluppo che tenga conto anche delle richieste della Regione, adeguatamente formalizzate e pubblicizzate nell'ambito della procedura per l'assegnazione della concessione di gestione aeroportuale.

3. La Regione, al fine di garantire il perseguimento degli interessi regionali e ispirandosi ai principi di cui all'articolo 1, comma 2, emana proprie direttive relative alle nuove convenzioni sottoscritte tra il gestore aeroportuale e l'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC).

4. Tali direttive, insieme a quelle emanate dal Ministero dei Trasporti ai sensi dell'articolo 704, comma 3, del Codice della navigazione, costituiscono linee guida vincolanti per le convenzioni tra gestore aeroportuale ed ENAC in relazione agli aeroporti di cui all'articolo 1, comma 1.

Art. 10
(Concessioni di gestione aeroportuale da rilasciare ai concessionari in via provvisoria)

1. Nel procedimento per il rilascio delle concessioni definitive di gestione aeroportuale, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 9 maggio 2005, n. 96 (Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della l. 9 novembre 2004, n. 265), ai concessionari in via provvisoria, la Regione esprime, ai competenti organi statali, il proprio parere sul rilascio definitivo della concessione, verificata la rispondenza del piano di sviluppo aeroportuale promosso dal gestore con gli obiettivi del territorio regionale.

TITOLO V
NORME FINALI

Art. 11
(Norma finale)

1. La Giunta regionale avvia la procedura per l'adozione delle direttive relative alle convenzioni tra gestore aeroportuale ed ENAC, di cui all'articolo 10, comma 3, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 12
(Entrata in vigore)

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

La presente legge regionale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione lombarda.

Milano, 9 novembre 2007

Roberto Formigoni

(Approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. VIII/460 del 6 novembre 2007)