



Unione Sindacale di Base

LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N. 27/2006

LEGGE CONTENENTE LA RIFORMA DEI CANONI DI LOCAZIONE E LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI OST



Roma, 01/07/2022

LEGGE REGIONALE DEL LAZIO N. 27/2006

All'articolo 50 vengono stabilite:

- Le modifiche ai canoni di locazione (aumenti)
- I limiti reddituali di accesso e permanenza da aggiornare a cadenza biennale
- Attraverso una modifica viene stabilito che ai fini della decadenza dall'assegnazione i redditi dei figli degli assegnatari vengono calcolati al 50%
- Lo svolgimento del censimento reddituale-anagrafico a cadenza biennale
- La decadenza dall'assegnazione per chi supera per due anni consecutivi i limiti reddituali e la possibilità (per chi vive negli alloggi con compresi nel piano vendita) di permanere pagando un canone più alto.
-

Art. 50

Canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e limite di reddito per l'accesso e per la decadenza

1. Nelle more della definizione dei criteri di cui all'articolo 4, comma 4, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e successive modifiche per la fissazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, i canoni applicati in base alla normativa regionale vigente sono maggiorati del 20 per cento, ad esclusione delle fasce sociali A e B.

2. Limitatamente agli alloggi delle ATER, nel caso in cui siano applicati canoni di importo inferiore al costo di gestione e manutenzione ordinaria dell'alloggio, nella misura fissata dalla Giunta regionale su proposta delle ATER stesse, sono stipulati contratti di servizio tra la Regione e la singola ATER, nei limiti e secondo i criteri determinati dalla Giunta regionale medesima, tenuto conto anche della gestione del patrimonio della stessa ATER.

2 bis. Il limite di reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa è stabilito in 18 mila euro. Il limite di reddito per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi viene calcolato aumentando del 40 per cento il limite di reddito per l'accesso. Entrambi i limiti sono computati secondo le modalità indicate nell'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e successive modifiche; la diminuzione ivi prevista è determinata in 2 mila euro per ciascun familiare a carico convivente fino ad un massimo di detrazione di 6 mila euro. Ai fini del calcolo dei limiti reddituali di cui al presente comma i redditi percepiti dai figli facenti parte del nucleo familiare sono computati in misura pari al 50 per cento.

2 ter. Successive modifiche ai limiti di reddito di cui al comma 2-bis sono effettuate con deliberazione del Consiglio regionale, secondo quanto disposto dall'[articolo 7, comma 1, lettera b\), della L.R. n. 12/1999](#). Resta comunque fermo quanto previsto dall'[articolo 7, comma 4, della medesima L.R. n. 12/1999](#), in merito agli aggiornamenti dei suddetti limiti

2 quater. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata in qualsiasi momento su istanza degli interessati e almeno ogni due anni d'ufficio dagli enti gestori. L'eventuale modifica della situazione reddituale comporta la variazione del canone di locazione con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel quale è stato compiuto l'accertamento d'ufficio e dal 1° gennaio del medesimo anno in cui è pervenuta l'istanza dell'assegnatario. Qualora l'assegnatario non produca la documentazione richiesta, si applica il canone di locazione più alto previsto dalla normativa vigente.

2 quinquies. La variazione del canone di locazione ha effetto immediato nei casi in cui la variazione del reddito in diminuzione sia causata da:

a) decesso dell'assegnatario o dei componenti il nucleo familiare concorrenti alla

determinazione del reddito originario;

b) licenziamento o immissione nelle liste di mobilità e accertato stato di disoccupazione dell'assegnatario o dei componenti il nucleo familiare concorrenti alla determinazione del reddito;

c) sospensione dal lavoro e fruizione della cassa integrazione guadagni dell'assegnatario o dei componenti il nucleo familiare concorrenti alla determinazione del reddito.

3. Coloro che superano per due anni consecutivi il limite di reddito annuo per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi di cui al comma 2-bis, non compresi nei piani di vendita, possono accettare, in luogo della risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'[articolo 13 della L.R. n. 12/1999](#), l'applicazione di un canone determinato, sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, con riferimento, tenendo anche conto del reddito del nucleo familiare, agli accordi territoriali previsti 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 modifiche, depositati presso i comuni ove sono ubicati gli alloggi o, in caso di assenza, presso i comuni limitrofi o presso altri comuni della provincia

3 bis. Nelle more della riforma organica della materia e in ogni caso per un periodo non superiore a due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il comma 2-bis non si applica ai fini del calcolo dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa, per i quali restano in vigore i criteri fissati dalla [L.R. n. 12/1999](#) e dalla [legge regionale 10 maggio 2001, n. 10](#), con le maggiorazioni previste dal comma 1

3 ter. Per i locali extraresidenziali di proprietà delle ATER in locazione alle associazioni senza fini di lucro, ciascuna ATER applica, in relazione alla peculiare finalità sociale perseguita da ciascuna associazione, di un canone di importo non inferiore al 20 per cento di quello praticato sul mercato per i locali della stessa tipologia

3-quater. La Giunta regionale con propria deliberazione, sentita la commissione consiliare competente, individua i criteri e le modalità in base ai quali le Ater provvedono ad assegnare alle associazioni senza fini di lucro i locali extraresidenziali non utilizzati

3-quinquies. Nell'ambito della dismissione del patrimonio residenziale viene data priorità alla dismissione delle unità immobiliari ubicate all'interno di lotti o fabbricati nei quali è stata già formalmente costituita l'amministrazione condominiale autonoma, oppure sia attiva la gestione condominiale da parte degli enti gestori. Al fine di semplificare le dismissioni degli alloggi in oggetto la procedura di alienazione è sempre consentita per tutti gli immobili su richiesta del conduttore o degli aventi causa. Gli enti gestori procedono con la vendita applicando la disciplina di alienazione vigente al momento della richiesta. Gli enti gestori possono disporre per le unità immobiliari vuote procedure di vendita diretta attraverso asta pubblica oppure avviare la gestione della locazione ai sensi di quanto disposto dalla [legge](#)

[regionale 14 agosto 2017, n. 9](#) (Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie).

L'articolo 53 regolarizzava le occupazioni senza titolo

Art. 53

Regolarizzazione delle occupazioni senza titolo da parte di soggetti aventi diritto. Modifiche alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica" e successive modifiche e alla legge regionale 4 aprile 2000, n. 18 concernente la regolarizzazione di occupazioni di alloggi effettuate senza titolo (74)

1. In deroga all'[articolo 15 della L.R. n. 12/1999](#), nei confronti di coloro che alla data del 20 novembre 2006 occupano senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica il comune dispone, in presenza delle condizioni richieste per l'assegnazione, la regolarizzazione dell'alloggio

2. L'assegnazione in regolarizzazione di cui al comma 1 è subordinata:

a) al protrarsi dell'occupazione senza soluzione di continuità da parte dello stesso nucleo familiare dalla data di occupazione fino al momento dell'assegnazione. La data di inizio dell'occupazione deve essere comprovata esclusivamente tramite certificazione anagrafica o verbale di accertamento della Polizia municipale o autodenuncia dell'occupante in data anteriore al 20 novembre 2006

b) al possesso, al momento della presentazione della domanda, dei requisiti di cui all'[articolo 11, comma 1, della L.R. n. 12/1999](#), lettere a), b), c) e d), nonché alla lettera f) limitatamente alla previsione di non aver ceduto un alloggio già assegnato. Ai fini dell'assegnazione in regolarizzazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo del nucleo familiare non deve essere superiore, alla data di presentazione della domanda, al limite per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di cui articolo 50, comma 2-bis

c) alla circostanza che l'occupazione non abbia sottratto il godimento dell'alloggio ad un soggetto legittimo assegnatario che non sia ancora entrato in possesso dell'alloggio o ad un soggetto che, essendosi assentato, abbia segnalato con atto avente data certa l'avvenuta occupazione oppure ad un soggetto in attesa di voltura.

3. Per il periodo dell'occupazione dell'alloggio è dovuta l'indennità di occupazione, calcolata ai sensi dell'[articolo 15, comma 5, della L.R. n. 12/1999](#), e le spese per i servizi a rimborso, a decorrere dalla data di occupazione e fino alla data della presentazione della domanda, anche in forma dilazionata, in un numero massimo di 120 rate mensili, con un anticipo pari al 5 per cento della somma dovuta.

3-bis. In deroga a quanto previsto dall'[articolo 15, comma 5, della L.R. n. 12/1999](#), gli occupanti senza titolo per i quali non trova applicazione l'assegnazione in regolarizzazione ai sensi del presente articolo, per carenza del requisito del reddito di cui al comma 2, lettera b), sono tenuti al pagamento di una indennità di occupazione, per il periodo di permanenza, determinata sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, con riferimento, tenendo anche conto del reddito del nucleo familiare, agli accordi territoriali previsti dall'articolo 2, comma 3, della L. n. 431/1998 e successive modifiche, depositati presso i comuni ove sono ubicati gli alloggi o, in caso di assenza, presso i comuni limitrofi o presso altri comuni della provincia

3-ter. Per l'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, gli occupanti devono produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il reddito complessivo lordo del nucleo familiare, che è oggetto di verifica da parte dell'ente gestore degli alloggi

4. La regolarizzazione deve essere richiesta presentando domanda di assegnazione e regolarizzazione al comune redatta su apposito modello predisposto dalla Regione, in distribuzione presso i comuni e le Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER). Il modello è approvato con delibera della Giunta regionale che stabilisce anche i termini e le modalità di presentazione

5. Nei casi di cessione volontaria, di accertata compravendita, di omessa denuncia di occupazione da parte di terzi dell'alloggio assegnato, di mancata riconsegna dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica all'ente gestore e comunque in tutti i casi di illegittima cessione dell'alloggio, l'assegnatario decade dal diritto e l'occupante non ha titolo all'acquisto dell'immobile e alla regolarizzazione della posizione amministrativa. È fatto obbligo ai comuni ed agli enti gestori di comunicare all'autorità competente all'emanazione della sanzione amministrativa prevista dall'[articolo 15 della L.R. n. 12/1999](#) i nomi degli assegnatari che hanno ceduto illegittimamente gli alloggi loro assegnati

5-bis. L'ente competente alle assegnazioni di cui all'[articolo 4, comma 1, lettera b\), della L.R. n. 12/1999](#) provvede, previo accordo con l'ente gestore per tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica ricadenti nel proprio territorio, all'attuazione delle procedure necessarie per il rilascio immediato degli immobili da parte degli occupanti senza titolo, in qualunque modo accertato

6. All'[articolo 15 della L.R. n. 12/1999](#) sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 le parole: "da lire 25 milioni" sono sostituite dalle seguenti: "da 45 mila euro" e le parole: "a lire 30 milioni" sono sostituite dalle seguenti: "a 65 mila euro";

a-bis) dopo il comma 3 è inserito il seguente

"3-bis. Le sanzioni di cui al comma 2 vengono ridotte dell'80 per cento qualora l'occupante senza titolo riconsegna all'ente gestore l'alloggio entro sessanta giorni dalla richiesta di

riconsegna da parte dell'ente stesso

b) il comma 4 è abrogato.

6-bis. Al comma 7 dell'[articolo 1 della L.R. n. 18/2000](#) le parole: "entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge" sono sostituite dalle seguenti: "entro il 31 agosto 2008"