

Regione Toscana

LEGGE REGIONALE 23 LUGLIO 2025, N. 36

**Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP).
Modifiche alla l.r. 2/2019.**

Il Consiglio regionale ha approvato
Il Presidente della Giunta
promulga

la seguente legge:

SOMMARIO

PREAMBOLO

- Art. 1 - Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo. Modifiche all'articolo 4 della l.r. 2/2019
- Art. 2 - Alloggi soggetti alla disciplina regionale. Modifiche all'articolo 6 della l.r. 2/2019
- Art. 3 - Bandi di concorso. Modifiche all'articolo 7 della l.r. 2/2019
- Art. 4 - Soggetti richiedenti. Modifiche all'articolo 9 della l.r. 2/2019
- Art. 5 - Assegnazione ordinaria degli alloggi. Modifiche all'articolo 12 della l.r. 2/2019
- Art. 6 - Utilizzo autorizzato degli alloggi. Modifiche all'articolo 14 della l.r. 2/2019
- Art. 7 - Rapporto di locazione. Modifiche all'articolo 15 della l.r. 2/2019
- Art. 8 - Assegnazione degli alloggi da ripristinare. Modifiche all'articolo 16 della l.r. 2/2019
- Art. 9 - Variazioni del nucleo familiare. Sostituzione dell'articolo 17 della l.r. 2/2019
- Art. 10 - Ospitalità temporanea. Modifiche all'articolo 18 della l.r. 2/2019
- Art. 11 - Gestione della mobilità. Modifiche all'articolo 20 della l.r. 2/2019
- Art. 12 - Canone sociale. Sostituzione dell'articolo 24 della l.r. 2/2019
- Art. 13 - Canone ordinario protetto. Modifiche all'articolo 25 della l.r. 2/2019
- Art. 14 - Canone massimo di solidarietà. Modifiche all'articolo 26 della l.r. 2/2019
- Art. 15 - Accertamento periodico della situazione reddituale. Sostituzione dell'articolo 28 della l.r. 2/2019
- Art. 16 - Morosità di pagamento del canone di locazione. Modifiche all'articolo 30 della l.r. 2/2019
- Art. 17 - Partecipazione e rappresentanza degli utenti. Modifiche all'articolo 35 della l.r. 2/2019
- Art. 18 - Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione. Sostituzione dell'articolo 38 della l.r. 2/2019
- Art. 19 - Adeguamento dei parametri economici. Sostituzione dell'articolo 39 della l.r. 2/2019
- Art. 20 - Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Modifiche all'allegato A della l.r. 2/2019
- Art. 21 - Condizioni per l'attribuzione dei punteggi. Modifiche all'allegato B della l.r. 2/2019
- Art. 22 - Clausola di neutralità finanziaria

PREAMBOLO

Il Consiglio regionale

Visto l'articolo 117, comma quarto, della Costituzione;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera z), dello Statuto;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica ERP);

Visto il parere favorevole espresso dal Consiglio delle autonomie locali in data 20 gennaio 2025;

Considerato quanto segue:

1. si rende necessario apportare alcuni correttivi alla l.r. 2/2019 che, senza intaccarne l'impianto e la struttura, consentano la risoluzione di problematiche gestionali riscontrate con frequenza nella prassi applicativa degli ultimi anni dai soggetti a vario titolo interessati, ossia comuni, società di gestione dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e rappresentanze sindacali;
2. tra le modifiche di maggior rilievo che riguardano i bandi di concorso per l'assegnazione degli alloggi, si segnalano, a titolo esemplificativo, le seguenti: le modalità di emanazione dei bandi da parte dei comuni; la possibilità di partecipazione a suddetti bandi da parte di assegnatari che intendano costituire un nuovo nucleo; la possibilità di presentazione della domanda da parte degli assegnatari in un comune diverso da quello di attuale assegnazione;
3. tra le modifiche che riguardano l'assegnazione ordinaria degli alloggi si segnalano, in particolare, le seguenti: la considerazione della disposizione dei vani, in aggiunta al numero, e la previsione di necessità assistenziali per la valutazione del sottoutilizzo degli alloggi; per quanto concerne l'utilizzo autorizzato, si esclude la necessità di rilascio dell'alloggio al termine dell'assegnazione temporanea in caso di nucleo utilmente collocato in graduatoria;
4. la presente novellazione comprende anche altre disposizioni, con particolare riferimento alla morosità di pagamento e alla decadenza in caso di utilizzo autorizzato dell'alloggio, prevista per le stesse fattispecie dell'assegnazione ordinaria;

Approva la presente legge

Art. 1

Commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo.
Modifiche all'articolo 4 della l.r. 2/2019

1. Al comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica ERP), le parole: "possono istituire" sono sostituite dalla seguente: "istituiscono".

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 4 della l.r. 2/2019 è inserito il seguente comma:
 "2 bis. Entro il 31 gennaio di ogni anno, il comune capofila LODE trasmette alle competenti strutture della Giunta regionale una relazione sull'attività svolta, nell'anno precedente, dalle commissioni presenti sul territorio, indicando le azioni dalle stesse intraprese ed i risultati conseguiti."

Art. 2

Alloggi soggetti alla disciplina regionale.
 Modifiche all'articolo 6 della l.r. 2/2019

1. L'ultimo periodo del comma 4 dell'articolo 6 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
 "L'autorizzazione all'esclusione permanente è subordinata all'adozione di forme di compensazione, finalizzate a mantenere inalterato il potenziale del patrimonio di ERP."
2. Dopo il comma 4 dell'articolo 6 della l.r. 2/2019 è inserito il seguente:
 "4 bis. La Giunta regionale, su proposta motivata e documentata dell'ente proprietario, può autorizzare, senza compensazione, l'esclusione permanente degli alloggi nei seguenti casi:
 - a) alloggi inagibili in condizioni di dissesto tali da non consentire interventi di recupero;
 - b) alloggi non assegnati e localizzati in comuni in cui siano esaurite le domande in graduatoria, sia comunale sia sovracomunale, derivante dagli accordi di cui all'articolo 7, commi 2 bis e 4, considerando l'andamento delle domande stesse nel corso almeno degli ultimi due bandi. In tali casi il comune può autorizzare utilizzi non residenziali, con particolare riferimento a finalità sociali o di pubblica utilità, ovvero utilizzi conformi agli strumenti di gestione del territorio, con la destinazione del reddito eventualmente prodotto alle politiche di sostegno all'abitare sociale."

Art. 3

Bandi di concorso.
 Modifiche all'articolo 7 della l.r. 2/2019

1. L'ultimo periodo del comma 2 dell'articolo 7 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente: "Il bando deve interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti, salvo il caso di cui al comma 2 bis."
2. Dopo il comma 2 dell'articolo 7 della l.r. 2/2019 è inserito il seguente:
 "2 bis. I comuni con popolazione residente inferiore ai diecimila abitanti possono concludere accordi con i comuni limitrofi per definire ambiti territoriali con popolazione che raggiunga tale dimensione demografica. Per i comuni ricadenti in aree interne ai sensi della normativa di riferimento vigente, il limite demografico degli ambiti territoriali di riferimento è stabilito in non meno di cinquemila abitanti. Tali accordi possono prevedere che, in caso di disponibilità di alloggi da assegnare e contestuale assenza di domande utilmente collocate in graduatoria, l'assegnazione possa essere disposta anche nei confronti dei nuclei utilmente collocati nelle graduatorie dei comuni sottoscrittori dell'accordo. In caso di presenza di tali accordi i comuni possono pubblicare autonomamente il bando."
3. La lettera c) del comma 3 dell'articolo 7 della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
 "c) soggetti già assegnatari che intendano presentare domanda per un alloggio sito in comune diverso da quello di attuale assegnazione, per il cui territorio sia verificato il requisito di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera b), relativamente al soggetto richiedente."

Art. 4

Soggetti richiedenti.

Modifiche all'articolo 9 della l.r. 2/2019

1. Il comma 3 dell'articolo 9 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“3. Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando, ancorché già assegnatario di un alloggio di ERP, facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare di origine:

 - a) le coppie coniugate;
 - b) le coppie anagraficamente conviventi more uxorio da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della l. 76/2016;
 - c) la persona singola con figli fiscalmente a carico;
 - d) la persona singola legalmente separata, a seguito di decreto di omologazione, o sentenza di separazione o di divorzio passata in giudicato, contenente l'obbligo di rilascio dell'alloggio coniugale.”.
2. Il comma 4 dell'articolo 9 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“4. Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono altresì presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati, ancorché appartenenti a un nucleo familiare già assegnatario di un alloggio di ERP:

 - a) i componenti di coppie di futura formazione;
 - b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.”.

Art. 5

Assegnazione ordinaria degli alloggi.

Modifiche all'articolo 12 della l.r. 2/2019

1. Il primo periodo del comma 4 dell'articolo 12 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“4. Ai fini dell'individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti aventi titolo, all'atto dell'assegnazione i comuni verificano la composizione del nucleo familiare in rapporto ai vani utili e alla loro distribuzione nell'alloggio stesso, nonché all'ubicazione e alla collocazione degli alloggi stessi.”.
2. Il comma 5 dell'articolo 12 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“5. I comuni non possono di norma assegnare alloggi di dimensioni tali da originare situazioni di sottoutilizzo. Eventuali eccezioni, dovute alla tipologia dei nuclei familiari nonché ad accertati motivi legati all'assistenza alla persona, devono essere adeguatamente motivate.”.
3. Il comma 8 dell'articolo 12 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“8. I comuni non possono assegnare alloggi tali da originare situazioni di sovraffollamento, con complessivamente due persone a vano utile, salvo particolari situazioni da motivare adeguatamente.”.

Art. 6

Utilizzo autorizzato degli alloggi.
Modifiche all'articolo 14 della l.r. 2/2019

1. La lettera e) del comma 2 dell'articolo 14 della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
"e) presenza nel nucleo familiare di una persona con disabilità riconosciuta con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, e temporanea impossibilità dell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato;"
2. La lettera f) del comma 2 dell'articolo 14 della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
"f) decreto di omologazione dell'accordo di separazione consensuale, sentenza di separazione o di divorzio passata in giudicato, atto di scioglimento consensuale o giudiziale dell'unione civile o della convivenza di fatto ai sensi della l. 76/2016, contenente l'obbligo di rilascio dell'alloggio;"
3. La lettera h) del comma 2 dell'articolo 14 della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
"h) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100 per cento con necessità di assistenza continua ovvero una persona, con disabilità o disagio psichico, con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale, nella sfera individuale o in quella di relazione, la cui situazione non possa essere altrimenti presa in carico a livello socio-sanitario."
4. Nell'alinea del comma 3 dell'articolo 14 della l.r. 2/2019 dopo la parola: "mutuo" sono inserite le seguenti: "a causa della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale".
5. Il comma 9 dell'articolo 14 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"9. Allo scadere del periodo massimo di cui al comma 8 non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 37 nel caso in cui il nucleo in utilizzo autorizzato risulti utilmente collocato nella graduatoria per l'assegnazione ordinaria di alloggi di ERP dello stesso comune e verificata la permanenza dei requisiti di accesso di cui all'allegato A della presente legge. Nel caso disciplinato dal presente comma l'utilizzo autorizzato è prorogato sino all'emanazione del provvedimento di assegnazione ordinaria. Quanto previsto dal presente comma non si applica nei casi di cui all'articolo 17, comma 8."

Art. 7

Rapporto di locazione.
Modifiche all'articolo 15 della l.r. 2/2019

1. Il comma 2 dell'articolo 15 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"2. Il regolamento di utenza è fornito all'assegnatario all'atto della stipula del contratto, che ne implica l'accettazione, con l'impegno ad aderire alla procedura di mobilità in caso di sopravvenute condizioni di sottoutilizzo."
2. Il comma 3 dell'articolo 15 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"3. Il rapporto locativo derivante dall'assegnazione ordinaria è a tempo indeterminato ed è disciplinato dalle norme del codice civile e dalle leggi speciali in quanto applicabili."
3. Il comma 4 dell'articolo 15 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"4. Il rapporto locativo avente titolo diverso dall'assegnazione ordinaria è a tempo determinato per un periodo massimo di quattro anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato l'attribuzione e, comunque, per un periodo massimo di otto anni, ed è formalizzato con un contratto di locazione, salvo il caso previsto dall'articolo 14, comma 9."

Art. 8

Assegnazione degli alloggi da ripristinare.
Modifiche all'articolo 16 della l.r. 2/2019

1. Il comma 1 dell'articolo 16 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“1. Al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, i comuni, d'ufficio o su richiesta degli interessati secondo l'ordine di graduatoria, e previo accordo con il soggetto gestore, possono destinare, ai fini della presente legge, alloggi non ripristinati per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione, di riqualificazione e di manutenzione dei suddetti alloggi. Tale disposizione può applicarsi altresì nei casi di mobilità e su richiesta degli interessati in corso di locazione.”.

Art. 9

Variazioni del nucleo familiare.
Sostituzione dell'articolo 17 della l.r. 2/2019

1. L'articolo 17 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“Art. 17
Variazioni del nucleo familiare
1. All'atto dell'assegnazione dell'alloggio il comune individua i componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2.
 2. Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario al soggetto gestore entro sessanta giorni.
 3. La variazione del nucleo familiare è autorizzata dal soggetto gestore con riserva di verifica dei requisiti di permanenza; entro sessanta giorni dal rilascio della autorizzazione, il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato sulla base della documentazione aggiornata, compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione. Il ricalcolo del canone di locazione si applica a far data dall'atto autorizzativo di variazione del nucleo ovvero, nei casi disciplinati dal decreto legislativo 25 luglio 1998, 286 (Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), a far data dall'effettiva variazione anagrafica del nucleo familiare. Nel caso in cui la verifica dei requisiti di permanenza dia esito negativo l'autorizzazione con riserva è revocata.
 4. La variazione del nucleo familiare non può comunque essere autorizzata qualora si determini la situazione di sovraffollamento di cui all'articolo 12, comma 8, o nel caso in cui il nucleo assegnatario risulti moroso nel pagamento del canone di locazione o delle spese accessorie, salvo il caso in cui sia stato sottoscritto un piano di rientro del debito.
 5. Non è soggetta ad autorizzazione da parte del soggetto gestore la comunicazione di variazione riguardante i casi di matrimonio, convivenza more uxorio, convivenze di fatto e unioni civili di cui alla l. 76/2016, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, nonché derivante da rapporto di filiazione. Il soggetto gestore, a seguito di ogni variazione del nucleo familiare autorizzata ai sensi del comma 3, è tenuto a darne tempestiva comunicazione al comune.
 6. Qualora la variazione del nucleo familiare non sia comunicata o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, viene applicata al nucleo assegnatario una penale pari ad una mensilità del canone come calcolato ai sensi dell'articolo 22, commi 2 e 3. Il soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.

7. Nel caso della perdita dei requisiti per la permanenza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 38. Il soggetto gestore provvede alle verifiche anche su segnalazione dell'ufficio dell'anagrafe comunale.
8. In caso di decesso o di abbandono dell'alloggio da parte di tutti i componenti aventi titolo all'assegnazione, agli altri soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare, ai sensi del comma 2, non titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 12, comma 2, ma aventi titolo al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario in base alle vigenti disposizioni di legge, è consentita da parte del soggetto gestore la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso. Tale permanenza è consentita a condizione che i subentranti siano entrati a far parte del nucleo familiare da almeno dodici mesi alla data dell'evento, e in regola con il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie. Nel caso in cui si determinasse una situazione di sottoutilizzo il comune procede all'avvio del procedimento di mobilità d'ufficio. Nei loro confronti si può procedere con la stipula di un contratto di locazione a tempo determinato, secondo quanto previsto dall'articolo 15, comma 4.
9. Nei casi di cui al comma 8 hanno comunque titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio i figli nati, adottati e in affidamento preadottivo, il coniuge e il componente dell'unione civile di cui alla l. 76/2016; hanno altresì titolo all'assegnazione ordinaria il convivente di fatto di cui alla medesima l. 76/2016 e il convivente more uxorio, purché anagraficamente conviventi da almeno dodici mesi. Il vincolo dei dodici mesi di cui al periodo precedente non si applica se dalla convivenza sono nati figli.”.

Art. 10

Ospitalità temporanea.

Modifiche all'articolo 18 della l.r. 2/2019

1. Al comma 1 dell'articolo 18 della l.r. 2/2019, le parole: “25 per cento” sono sostituite dalle seguenti: “20 per cento” e le parole: “50 per cento” sono sostituite dalle seguenti: “40 per cento”.

Art. 11

Gestione della mobilità.

Modifiche all'articolo 20 della l.r. 2/2019

1. Il comma 1 dell'articolo 20 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“1. In corso di assegnazione ovvero di utilizzo autorizzato dell'alloggio è consentito ai nuclei familiari di poter presentare, in qualsiasi momento, motivate domande di mobilità relativamente all'alloggio utilizzato.”.
2. Il comma 4 dell'articolo 20 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“4. Il comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, nonché per favorire la corretta gestione di eventuali conflitti, predispone un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione.”.

Art. 12

Canone sociale.

Sostituzione dell'articolo 24 della l.r. 2/2019

1. L'articolo 24 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"Art. 24
Canone sociale
1. I nuclei familiari con reddito imponibile complessivo non superiore all'importo di due pensioni minime INPS corrispondono un canone sociale pari al 7 per cento del reddito suddetto, calcolato con applicazione delle sole riduzioni per carico di famiglia di cui all'articolo 22, comma 5, e comunque non inferiore all'importo di 40,00 euro.
2. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore all'importo del valore locativo convenzionale calcolato ai sensi dell'articolo 22, comma 2."

Art. 13

Canone ordinario protetto.

Modifiche all'articolo 25 della l.r. 2/2019

1. Al comma 1 dell'articolo 25 della l.r. 2/2019, dopo le parole: "articolo 22," sono inserite le seguenti: "comma 5,".
2. Il comma 3 dell'articolo 25 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"3. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore all'importo del valore locativo convenzionale calcolato ai sensi dell'articolo 22, comma 2."

Art. 14

Canone massimo di solidarietà.

Modifiche all'articolo 26 della l.r. 2/2019

1. Al comma 1 dell'articolo 26 della l.r. 2/2019, dopo le parole: "articolo 22" sono inserite le seguenti: "comma 5,".
2. Il comma 2 dell'articolo 26 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"2. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore al doppio dell'importo del valore locativo convenzionale calcolato ai sensi dell'articolo 22, comma 2."
3. Il comma 3 dell'articolo 26 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"3. Il canone massimo non può comunque essere inferiore all'importo del valore locativo convenzionale, calcolato ai sensi dell'articolo 22, comma 2."

Art. 15

Accertamento periodico della situazione reddituale.

Sostituzione dell'articolo 28 della l.r. 2/2019

1. L'articolo 28 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"Art. 28
Accertamento periodico della situazione reddituale
1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata dal soggetto gestore tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente o comunque risultanti dall'ultima dichiarazione disponibile. La situazione reddituale degli assegnatari è accertata dal soggetto gestore mediante verifica delle informazioni fornite dagli stessi assegnatari con la presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva.

2. A seguito dell'accertamento si provvede, ove del caso, alla variazione del canone, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.
3. Qualora l'assegnatario immotivatamente non produca la documentazione richiesta, si applica, con effetto dalla data di cui al comma 2, un canone sanzionatorio di importo pari a quello massimo applicato ai sensi dell'articolo 26; è altresì applicata la procedura di decadenza ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera i).
4. Nel caso in cui, per gravi e giustificati motivi, la documentazione richiesta sia presentata oltre i termini, il canone è ricalcolato, ove del caso, con effetto dalla data di cui al comma 2, secondo la effettiva condizione dell'assegnatario.
5. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, non inferiore ad un terzo di quanto dichiarato nell'ultima dichiarazione resa, può chiedere la corrispondente riduzione del canone. Il soggetto gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda, provvede a variare la collocazione ed adeguare conseguentemente il canone, con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della richiesta.
6. Qualora il nucleo familiare subisca una diminuzione di reddito nel corso dell'anno per una delle cause indicate dall'articolo 14, comma 3, debitamente documentata, può chiedere la corrispondente riduzione anticipata del canone al soggetto gestore, che provvede all'adeguamento con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della documentata richiesta, nelle more del ricalcolo del canone effettivo ai sensi del comma 5.”.

Art. 16

Morosità di pagamento del canone di locazione.
Modifiche all'articolo 30 della l.r. 2/2019

1. Il comma 1 dell'articolo 30 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“1. Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 per cento delle somme dovute sul primo bollettino utile successivo all'accertamento, senza necessità di preventiva messa in mora. In caso di perdurante inadempimento, la penale sarà reiterata sui bollettini successivi, fino ad un massimo di ulteriori cinque addebiti. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale.”.
2. Al comma 3 dell'articolo 30 della l.r. 2/2019 dopo le parole: “provvedimento di decadenza” sono inserite le seguenti: “, ovvero entro il giorno previsto per il rilascio tramite esecuzione forzata dell'alloggio”.
3. Il comma 4 dell'articolo 30 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
“4. Previo accertamento del soggetto gestore e conseguente autorizzazione del comune, la morosità derivante da una delle cause di cui all'articolo 14, comma 3, debitamente documentate dall'interessato entro novanta giorni dalla ricezione della contestazione di mancato pagamento, qualora ne sia derivata l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, non è causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione, né comporta l'applicazione della penale di cui al comma 1.”.

Art. 17

Partecipazione e rappresentanza degli utenti.
Modifiche all'articolo 35 della l.r. 2/2019

1. Il comma 6 dell'articolo 35 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"6. Al fine di favorire forme di aggregazione sociale può essere concesso, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni del patrimonio di ERP alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali. L'uso di spazi comuni può essere altresì concesso a formazioni di carattere sociale, previa intesa con le associazioni di assegnatari ed organizzazioni sindacali di cui al presente comma."

Art. 18

Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione.
Sostituzione dell'articolo 38 della l.r. 2/2019

1. L'articolo 38 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:
"Art. 38
Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione
1. La permanenza dei requisiti di assegnazione è accertata obbligatoriamente dal soggetto gestore, con cadenza biennale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal comune. La situazione reddituale degli assegnatari è accertata dal soggetto gestore mediante verifica delle informazioni fornite dagli stessi assegnatari con la presentazione di apposita dichiarazione sostitutiva.
2. Il comune e il soggetto gestore svolgono controlli straordinari, anche a campione, volti a verificare i requisiti di permanenza nell'alloggio, secondo i criteri stabiliti dall'Assemblea LODE. L'Assemblea LODE e il soggetto gestore comunicano, con cadenza biennale, l'esito di tali controlli alla Regione, che può considerarlo tra i parametri per la concessione dei contributi di cui all'articolo 3, comma 1. Unitamente all'esito dei controlli sono trasmessi alla Regione i provvedimenti di decadenza assunti dal comune ai sensi del comma 5.
3. Il comune, entro sessanta giorni dall'acquisizione dei risultati degli accertamenti di cui ai commi 1 e 2, avvia, obbligatoriamente, il procedimento di decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare assegnatario, nonché di cessazione dell'utilizzo autorizzato dell'alloggio, qualora lo stesso:
 - a) non abbia utilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a tre mesi, a meno che non sia stato espressamente autorizzato dal soggetto gestore in presenza di gravi e documentati motivi familiari, o di salute, o di lavoro;
 - b) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio o le sue pertinenze o ne abbia mutato la destinazione d'uso;
 - c) abbia eseguito opere abusive, fatta salva la rimozione dell'abuso medesimo nei termini fissati dal comune;
 - d) abbia adibito l'alloggio o le sue pertinenze a scopi o attività illeciti o abbia consentito a terzi di utilizzare i medesimi per gli stessi fini;
 - e) abbia gravemente e reiteratamente contravenuto alle disposizioni del contratto di locazione, del regolamento di utenza e del regolamento di autogestione, inerenti all'uso dell'alloggio, o abbia causato volontariamente gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio;
 - f) si sia reso moroso per un periodo superiore a sei mesi agli adempimenti di cui all'articolo 30, comma 2, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 30, comma 4;
 - g) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano giustificati motivi;

- h) l'intero nucleo non abbia occupato, senza giustificati motivi, l'alloggio assegnato entro sessanta giorni dalla stipula del contratto di locazione, prorogabili una sola volta;
 - i) si sia reso inadempiente senza giustificati motivi rispetto alla richiesta di informazioni e di documentazione per l'accertamento della situazione economica e reddituale del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;
 - l) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, ad eccezione di quelli indicati dalle lettere b bis), c), e) ed f);
 - m) sia divenuto titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera d1), ovvero di cui alla lettera d2) con valore aumentato del 25 per cento, fatto salvo quanto stabilito dallo stesso allegato A, paragrafo 4;
 - n) disponga di un valore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite della prima fascia del valore ISEE stabilita dalla Regione per i diversi livelli di partecipazione finanziaria degli utenti dei servizi sanitari, sociosanitari e sociali, salvo che all'interno del nucleo familiare con ISEE uguale o inferiore ai 50 mila euro, sia presente una persona con invalidità riconosciuta al 100 per cento ovvero una persona con disabilità riconosciuta con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione. Tale limite è soggetto a revisione periodica, da attuarsi con deliberazione della Giunta regionale, parallelamente ad analoghe revisioni che saranno operate per l'accesso agli altri servizi regolati dalle fasce ISEE. Ciascun comune, con motivato provvedimento in ragione di situazioni locali di tensione abitativa o di andamento del mercato privato della locazione, può disporre un limite inferiore a 36.151,98 euro e comunque non inferiore al valore ISEE pari a 27.000 euro;
 - o) disponga di un patrimonio mobiliare il cui valore, calcolato ai sensi dell'allegato A, paragrafo 2, lettera e), sia superiore a 75 mila euro. Tale limite è raddoppiato nel caso in cui all'interno del nucleo familiare sia presente una persona con invalidità riconosciuta al 100 per cento ovvero una persona con disabilità riconosciuta con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione;
 - p) disponga di un patrimonio, mobiliare e immobiliare, complessivamente superiore a 100 mila euro. Tale limite è raddoppiato nel caso in cui all'interno del nucleo sia presente una persona con invalidità riconosciuta al 100 per cento ovvero una persona con disabilità riconosciuta con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione;"
 - q) abbia violato le disposizioni in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea di cui agli articoli 17 e 18;
 - r) si sia reso inottemperante al provvedimento di mobilità d'ufficio di cui all'articolo 20, commi 6, 10 e 11;
 - s) non abbia consentito l'accesso all'alloggio nello svolgimento delle attività di controllo e verifica sull'occupazione e conduzione dell'alloggio stesso;
 - t) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio e alle sue pertinenze;
 - u) abbia presentato dichiarazioni mendaci o documentazione risultata falsa.
 - v) abbia sottoscritto un contratto di locazione ad uso abitativo per un immobile privato, salvo casi particolari debitamente motivati e documentati, comunicati e autorizzati dal soggetto gestore.
4. In caso di superamento del limite di cui alle lettere n), o) e p), dovuto a fattori episodici quali, in particolare: trattamento di fine rapporto, eredità, o altro, ciascun comune può valutare di sospendere il procedimento di decadenza rimandando al successivo accertamento una nuova valutazione. In ogni caso il comune è tenuto ad assumere un provvedimento motivato in merito, ai sensi del comma 5.

5. Nei casi in cui il nucleo assegnatario sia percettore di un reddito inferiore o uguale a quello definito agli articoli 23 e 24, i limiti di cui alle lettere o) e p) sono raddoppiati, e si procede esclusivamente alla rideterminazione del canone di locazione nella misura stabilita dall'articolo 22, commi 2 e 3, per il tempo di permanenza delle suddette condizioni.
6. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 36, comma 5, il procedimento per la decadenza dall'assegnazione è obbligatoriamente avviato dal comune nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare e in relazione ai delitti non colposi di cui all'allegato A, paragrafo 2, lettera b bis). In tal caso il comune procede all'assegnazione dell'alloggio ad altro componente del nucleo familiare che ne abbia i requisiti, anche se non compreso nel nucleo familiare individuato al momento dell'assegnazione originaria.
7. Il comune comunica all'assegnatario l'avvio del procedimento di decadenza indicando le motivazioni del procedimento stesso, e assegna al medesimo un termine massimo di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone notizia al soggetto gestore. Il comune procede all'adozione del relativo provvedimento di definitiva decadenza dell'assegnatario, ovvero di motivata conferma dell'assegnazione, anche temporanea, entro i successivi trenta giorni. Per la chiusura del procedimento, oltre alle risultanze relative ai casi previsti al comma 3 che hanno portato all'avvio del procedimento di decadenza, si tiene conto dei seguenti criteri:
 - a) condizioni soggettive, debitamente documentate, inerenti allo stato di salute dell'assegnatario e del suo nucleo familiare, e l'eventuale presenza di elementi di particolare disagio;
 - b) condizioni oggettive relative al contesto insediativo, in particolare relativamente alle possibilità anche economiche di accesso all'abitazione.Tali provvedimenti sono trasmessi dal comune al soggetto gestore e all'Assemblea LODE e da questi alla Regione unitamente ai risultati degli accertamenti biennali o straordinari, ai sensi del comma 2.
8. La decadenza comporta:
 - a) nei casi di cui al comma 3, lettere a), b), d), e), i), q), r), s), t), u), v), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal comune, comunque non superiore a sei mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
 - b) nei casi di cui al comma 3, lettere c), l), m), n), o), p), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal comune, comunque non superiore a dodici mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
 - c) nei casi di cui al comma 3, lettere g), h), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e la cancellazione del richiedente dalla graduatoria;
 - d) nel caso di cui al comma 3, lettera f), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal provvedimento di decadenza, ai sensi dell'articolo 30, comma 2.
9. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione ed il rilascio dell'alloggio. Il soggetto gestore, a seguito del provvedimento di decadenza, avvia il procedimento di risoluzione del contratto. Il provvedimento di decadenza ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio, costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.”.

Art. 19

Adeguamento dei parametri economici.
Sostituzione dell'articolo 39 della l.r. 2/2019

1. L'articolo 39 della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“Art. 39
Adeguamento dei parametri economici

 1. I valori espressi in euro relativi ai requisiti di accesso e di permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché quello relativo alla determinazione del canone di locazione minimo di cui all'articolo 23, contenuti nella presente legge e nei rispettivi allegati, sono di norma aggiornati ogni due anni sulla base degli indici ISTAT relativi ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
 2. L'aggiornamento dei valori di cui al comma 1 è disposto in via esclusiva dalla struttura regionale competente.”.

Art. 20

Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP.
Modifiche all'allegato A della l.r. 2/2019

1. Alla fine della lettera b) del paragrafo 2 dell'allegato A della l.r. 2/2019 sono inserite le parole: “ Nel caso di donne vittime di violenza alloggiate presso strutture ubicate in comune diverso da quello di residenza, la domanda può essere presentata al comune in cui sono state trasferite; al momento dell'assegnazione sarà verificata la loro permanenza presso un alloggio gestito dal locale centro antiviolenza; in caso di figli in età d'obbligo, sarà verificata l'iscrizione e la frequenza da parte dei figli stessi in una scuola del comune in questione, con apposita attestazione rilasciata dal locale centro antiviolenza o dall'assistente sociale;”.
2. Il numero 1) successivo alla lettera d2) del paragrafo 2 dell'allegato A della l.r. 2/2019, è sostituito dal seguente:

“1) coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, non è assegnatario o, comunque, non ha la disponibilità della casa di cui è titolare. Tale disposizione si applica anche ai nuclei familiari di cui all'articolo 9, comma 3, lettera d);”.
3. Il numero 3) successivo alla lettera d2) del paragrafo 2 dell'allegato A della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“3) alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 555 c.p.c.”.
4. Le lettere e2) ed e3) del paragrafo 2 dell'allegato A della l.r. 2/2019 sono abrogate. La lettera e1) è sostituita dalla seguente: “e)”.
5. Alla lettera f) del paragrafo 2 dell'allegato A della l.r. 2/2019 le parole: “e1)” sono sostituite dalla seguente: “e)”.
6. Il paragrafo 3 dell'allegato A della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“3. I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare, fatta eccezione per quanto disposto al paragrafo 2, lettere a), b), b bis), che si riferiscono soltanto al soggetto richiedente. Nei casi di cui all'articolo 9, commi 3 e 4, tutti i requisiti, tranne quelli previsti dal paragrafo 2, lettere a), b), b bis) ed e), devono essere posseduti anche dal nucleo familiare o da ciascuno dei nuclei familiari di provenienza.”.

7. Il paragrafo 4 dell'allegato A della l.r. 2/2019 è sostituito dal seguente:

“4. Possono partecipare al bando di concorso i titolari di diritti reali su immobili, assegnati in sede di separazione giudiziale al coniuge, ovvero i soggetti titolari pro quota di diritti reali su immobili, il cui valore catastale complessivo sia superiore al limite di 25.000,00 euro, se in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 2, in casi debitamente documentati di indisponibilità delle quote degli immobili stessi. La stessa disposizione si applica anche ai casi in cui la suddetta titolarità pro quota si acquisisca nel corso del rapporto di assegnazione.”.

Art. 21

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi. Modifiche all'allegato B della l.r. 2/2019

1. La lettera a-1 bis della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
“a-1 bis. reddito fiscalmente imponible pro capite non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS; il reddito pro capite è determinato dal rapporto tra il reddito riferito all'intero nucleo familiare ed il numero dei componenti: punti 1.”.
2. La lettera a-4 bis della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
“a-4 bis. nucleo familiare in cui sia presente una persona con invalidità riconosciuta al 100 per cento ovvero una persona con disabilità riconosciuta con necessità di sostegno intensivo, elevato o molto elevato, tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione: punti 3;”.
3. Alla fine della lettera a-4 bis della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 il periodo: “Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti due o più situazioni di invalidità di cui ai precedenti punti a-4 e a-4 bis, non possono comunque essere attribuiti più di punti 4;” è abrogato.
4. Dopo la lettera a-4 bis della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019, è inserita la seguente:
“a-4 ter. qualora nel nucleo familiare vi sia un solo componente percettore di reddito ed in presenza di uno dei soggetti individuati in una delle precedenti lettere a-4 e a-4 bis, fiscalmente a suo carico, i punteggi sopra definiti sono aumentati di 1 punto. Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti due o più situazioni di invalidità di cui alle lettere a-4 e a-4 bis, non possono comunque essere attribuiti più di punti 4; nel caso di nucleo familiare di cui alla presente lettera, non possono comunque essere attribuiti più di punti 6;”.
5. La lettera a-6 della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
“a-6. nucleo familiare composto da almeno quattro persone, in cui siano presenti tre o più soggetti fiscalmente a carico: punti 2;”.
6. La lettera a-7 della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è sostituita dalla seguente:
“a-7. nucleo familiare monogenitoriale con:
 - uno o più figli maggiorenni conviventi fiscalmente a carico, purché non abbiano compiuto il ventiseiesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando: punti 1;
 - un figlio minore o un minore in affidamento preadottivo convivente e fiscalmente a carico: punti 2;
 - due o più figli minori o due o più minori in affidamento preadottivo conviventi e fiscalmente a carico: punti 3;Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti più situazioni tra quelle sopra indicate, non possono comunque essere attribuiti più di punti 4.”.
7. Alla lettera a-8 della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019, le parole: “separato o divorziato legalmente”, sono sostituite dalle seguenti: “legalmente separato o divorziato”.

8. Dopo la lettera a-8 della lettera a) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è aggiunta la seguente:
"a-8 bis. nucleo familiare formato da donne residenti o domiciliate in Toscana inserite nei percorsi di protezione relativi alla violenza di genere debitamente certificati dai servizi sociali, dai centri anti violenza o dalle case rifugio esistenti sul territorio regionale: punti 1. Nel caso in cui siano presenti figli minori: punti 2."
9. Alla lettera b-2 della lettera b) dell'allegato B della l.r. 2/2019 le parole: "componente affetto da handicap, invalidità o minorazioni congenite o acquisite, comportanti gravi e permanenti difficoltà di deambulazione", sono sostituite dalle seguenti: "persona con disabilità".
10. La lettera c-3 della lettera c) dell'allegato B della l.r. 2/2019 è abrogata.

Art. 22

Clausola di neutralità finanziaria

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

GIANI

Firenze, 23 luglio 2025

La presente legge è stata approvata dal Consiglio regionale nella seduta del 08.07.2025

ESTREMI DEI LAVORI PREPARATORI

Proposta di legge della Giunta regionale 23 dicembre 2024, n. 1

Proponenti:

Presidente Eugenio Giani

Assessori Serena Spinelli

divenuta

Proposta di legge del Consiglio regionale 31 dicembre 2024, n. 294

Assegnata alla 3^a Commissione consiliare

Messaggio della Commissione in data 3 luglio 2025

Approvata in data 8 luglio 2025

Divenuta legge regionale 23/2025 (atti del Consiglio)

AVVERTENZA

Si pubblica di seguito, mediante collegamento informatico alla Raccolta normativa della Regione Toscana, il testo della legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica ERP), così come risulta modificato dalla legge regionale sopra riportata.

Il testo coordinato è stato redatto a cura degli uffici del Consiglio regionale, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 23 aprile 2007, n. 23 (Nuovo ordinamento del Bollettino ufficiale della Regione Toscana e norme per la pubblicazione degli atti. Modifiche alla legge regionale 20 gennaio 1995, n. 9 "Disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di accesso agli atti"), al solo fine di facilitare la lettura. Il testo non è ufficiale. Solo la versione del Bollettino ufficiale ha valore legale. Le modifiche sono stampate con caratteri corsivi e con le note ne sono specificate le fonti.

[Legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2](#)