



ATTO N. 277

PROPOSTA DI LEGGE

di iniziativa

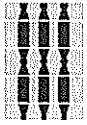
dei Consiglieri PAPARELLI e MELONI

***“ULTERIORI MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 28/11/2003,
N. 23 (NORME DI RIORDINO IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE)”***

Depositato alla Sezione Flussi Documentali

il 04/06/2020

Trasmesso alla III e I-II Commissione Consiliare Permanente il 05/06/2020



Gruppo assembleare

Partito Democratico

OGGETTO: “Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale)”

Relazione illustrativa tecnico-finanziaria

Proposta di legge concernente:

“Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale)”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente proposta di legge intende modificare, nella forma e nella sostanza, la legge attualmente vigente che risale al novembre 2003.

Dopo diciassette anni ed in un momento particolare per le famiglie, in cui il diritto all’abitazione, il concetto di casa come elemento materiale minimo per abitare e vivere appieno un luogo e una comunità, si rafforza e diventa ancor più significativo, appare necessario un intervento legislativo adeguato ai cambiamenti intervenuti nel corso degli anni in tema di politiche abitative, sia in termini giuridici che sociologici.

Appare, infatti, del tutto evidente come l’evoluzione del tema dell’abitare e delle modifiche degli assetti istituzionali intervenuti nel corso degli ultimi anni imponga nuove riflessioni e quindi un sostanziale cambiamento nell’approccio delle politiche per la casa.

Nonostante la Legge regionale 23/2003 nel corso degli anni di vigenza abbia garantito risultati importanti nel rispetto dei diritti, a cominciare dalle indicazioni dell’art. 47 della Costituzione Italiana, e nella promozione della massima equità sociale, è oggi il momento di proporre necessari interventi di modifica al fine di attualizzare una legge che disciplina uno degli elementi minimi di sopravvivenza delle persone e delle famiglie, la casa.

In primo luogo le politiche abitative rappresentano il pilastro del benessere sociale e, quindi, non possono essere disgiunte dalle politiche sociali, ma sono parte integrante di esse, così come definito e descritto nel Piano Sociale Regionale vigente: “Puntare nella direzione di una sempre più stretta integrazione tra politiche per la casa e politiche sociali, accanto all’attuazione di provvedimenti di contenimento delle situazioni di maggiore fragilità, significa realizzare azioni di supporto a carattere preventivo (..)”. In tal senso i confini municipali appaiono un ambito ristretto e generatore di iniquità sostanziale. Non è un caso che per la gestione delle politiche sociali si sia ormai consolidato in Umbria un modello organizzato in forma associata, di ambito sovra



Gruppo assembleare

Partito Democratico

comunale: le cosiddette Zone Sociali. Appare quindi fondamentale introdurre un modello gestionale di politiche abitative basato sulle stesse Zone Sociali.

Altro elemento di forte innovazione è rappresentato dall'introduzione del concetto di rigenerazione urbana con cui si intende andare oltre il mero concetto di ristrutturazione urbanistica che ha ispirato le politiche degli ultimi venti anni. La rigenerazione urbana può essere una valida occasione per valorizzare da un lato l'immenso patrimonio pubblico disponibile, nel contempo rendere più concreto equo ed effettivo il diritto all'abitazione. L'obiettivo è duplice: fare una ricognizione di tutto il patrimonio pubblico disponibile ai fini del diritto alla casa, aumentando così la capacità di risposta ai crescenti bisogni della nostra comunità e al contempo rigenerare l'ambiente urbano senza ulteriore consumo di suolo, salvaguardando il paesaggio e l'ambiente.

Per la prima volta nell'impianto normativo della Legge regionale dedicata al diritto all'abitare trova spazio in maniera cogente il tema dell'emergenza abitativa, reso ancor più necessario dalla crisi sociale purtroppo inevitabile in conseguenza dell'emergenza Covid - 19. Tale previsione è tesa a risolvere anche situazioni particolari non espressamente disciplinate nella precedente Legge, come il caso delle donne vittime di violenza.

Si sottolineano, infine, due principi che fanno da cornice all'intera proposta di modifica: l'effettività del fondo politiche abitative cui devono essere destinate risorte stabili e adeguate e i principi relativi al calcolo dei canoni, tesi ad una maggiore equità sociale. Tali principi dovranno ispirare anche una rapida revisione del regolamento attuativo del maggio 2019, il quale, seppur approvato da tutte le forze politiche, ha mostrato limiti relativi ad una equità più di forma che di sostanza, in quanto legata esclusivamente al criterio dell'Isee, che in fase di sperimentazione finirebbe per penalizzare eccessivamente le persone con redditi bassi, ma che vivono sole.

Entrando nel merito dell'articolato e delle modifiche proposte, il presente disegno di legge intende così modificare ed integrare la Legge regionale 28.11.2003, n. 23.

Con la presente proposta di legge si intende modificare e integrare la legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale).

Il comma 1 dell'articolo 1 integra il comma 2 dell'articolo 1 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione". La medesima integrazione è effettuata con il comma 2 alla lettera a) del comma 3 dell'articolo 1 della legge regionale n. 23 del 2003.

L'articolo 2 integra la lettera c) del comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione".

L'articolo 3 modifica l'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 2003, prevedendo l'istituzione di un apposito capitolo del bilancio regionale (Fondo regionale per le politiche abitative) per gli interventi di ERS pubblica. Il fondo è alimentato dalla Regione ogni anno con almeno il 3 per cento delle risorse annualmente disponibili del POR FESR da destinare, in particolare, per gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio



Gruppo assembleare

Partito Democratico

immobiliare, per la riqualificazione e rigenerazione urbana, per la diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e per il miglioramento della qualità dell'ambiente di vita e della sicurezza urbana.

L'articolo 4 integra il comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione".

L'articolo 5 sostituisce alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 24 della legge regionale n. 23 del 2003, la parola "trentacinque" con la parola "quaranta". Così facendo il nucleo familiare formato da "giovani" sarà composto da persone con età non superiore a 40 anni e non più, come oggi previsto, a 35 anni.

L'articolo 6 modifica l'articolo 27 della legge regionale n. 23 del 2003, prevedendo, in particolare, al nuovo comma 2 bis, che per incrementare gli alloggi di ERS pubblica, l'ATER regionale, la Regione, gli enti del sistema regionale allargato, i comuni e gli altri enti pubblici, devono provvedere, almeno ogni tre anni, all'aggiornamento della consistenza del proprio patrimonio immobiliare. Per tali fini l'ATER regionale mette a disposizione una piattaforma digitale per la raccolta dei dati e per la loro pubblicazione ai fini della trasparenza. Il successivo comma 2 ter specifica che il patrimonio immobiliare individuato è messo a disposizione dell'ATER regionale mediante convenzione per la realizzazione di alloggi e per la manutenzione.

Il comma 3 dell'articolo 6 integra il comma 3 dell'articolo 27 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione".

Gli articoli 7 e 8 modificano gli articoli 30 e 31 della legge regionale n. 23 del 2003, prevedendo che non saranno più i comuni ad assegnare gli alloggi di ERS pubblica ma le Zone sociali di cui all'articolo 268 bis della legge regionale 9 aprile 2015, n. 11 (Testo unico in materia di Sanità e Servizi sociali), tramite il Comune capofila. Anche le graduatorie saranno formate dalle Zone sociali.

Il comma 1 dell'articolo 8 modifica, altresì, la lettera c) del comma 1 dell'articolo 31 della legge regionale n. 23 del 2003, sostituendo la parola "trentacinque" con la parola "quaranta". Si innalza così l'età per la definizione di "giovane" da 35 a 40 anni.

L'articolo 9, comma 2 modifica le percentuali delle riserve di alloggi di cui dispone ciascun comune per le emergenze abitative.

L'articolo 9, comma 3, introduce due nuove fattispecie relativamente alle assegnazioni per emergenze abitative, prevedendo anche il collocamento di donne inserite o che hanno concluso percorsi di uscita dalla violenza, con particolare riguardo a quelle con figli minori o non autosufficienti, e la sistemazione di soggetti che hanno conseguito la maggiore età e che hanno fruito dei servizi residenziali per minorenni negli ultimi due anni.

Gli articoli 10, 11 e 12 introducono un nuovo metodo di calcolo del canone di locazione. Con riferimento al reddito complessivo ed alle condizioni socio-economiche del nucleo familiare sono individuati, in particolare, 4 tipi di canone:

- a) canone minimo;
- b) canone sociale;



Gruppo assembleare

Partito Democratico

c) canone ordinario protetto;

d) canone massimo di solidarietà.

L'articolo 13 integra il comma 6 dell'articolo 45 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione".

L'articolo 14 integra il comma 5 dell'articolo 52 della legge regionale n. 23 del 2003, aggiungendo dopo la parola "riqualificazione" la parola "rigenerazione".

L'articolo 15, modifica l'articolo 59 della legge regionale n. 23 del 2003 (Norma finanziaria) per armonizzarla a quanto previsto dall'articolo 3 della proposta di legge.

L'articolo 16, relativo alle disposizioni transitorie e finali, prevede che:

- entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge gli enti di cui all'articolo 27, comma 2 bis della legge regionale n. 23 del 2003, effettuano il primo aggiornamento della consistenza del proprio patrimonio immobiliare;

- entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge i comuni adeguano le convenzioni di cui all'articolo 265 della legge regionale n. 11 del 2015, agli articoli 30 e 31 della legge regionale n. 23 del 2003, come modificati dagli articoli 7 e 8 della proposta di legge. In caso di mancato adeguamento nei termini indicati è previsto l'esercizio del potere sostitutivo da parte della Giunta regionale;

- entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge la Giunta regionale adegua il regolamento di cui all'articolo 43, comma 2 della legge regionale n. 23 del 2003 alle nuove disposizioni.

Il comma 6 dell'articolo 16, infine, stabilisce che nelle more della definizione del costo convenzionale a metro quadro di cui all'articolo 44 ter, lo stesso è quantificato in euro 2,50.

Relazione tecnico-finanziaria

Gli articoli 1, 2, 4, 5, 8, 9, 13, 14 e 16 della proposta di legge apportano modifiche alla l.r. 23/2003 di carattere ordinamentale, pertanto non generano oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

L'articolo 3, che modifica l'articolo 4 della l.r. 23/2003, prevede l'istituzione di un apposito capitolo del bilancio regionale (Fondo regionale per le politiche abitative) per gli interventi di ERS pubblica, alimentato con una quota minima (3%) delle risorse comunitarie annualmente disponibili del POR FESR da destinare, in particolare, per gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, per la riqualificazione e rigenerazione urbana, per la diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e per il miglioramento della qualità dell'ambiente di vita e della sicurezza urbana. Pertanto, la



Gruppo assembleare

Partito Democratico

norma non determina nuovi oneri a carico del bilancio regionale, ma indica la destinazione di risorse già trasferite dall'Unione europea.

Gli articoli 6 e 7 della proposta di legge prevedono un nuovo modello organizzativo nella gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale, che coinvolge direttamente le Zone sociali (previste dal Testo Unico in materia di Sanità e Servizi sociali – L.R. n. 9 aprile 2015, n. 11 s.m.i) e i loro comuni capofila, anziché i singoli comuni, al fine di semplificare e migliorare i procedimenti di assegnazione degli alloggi. Tali norme pertanto non determinano nuovi oneri a carico del bilancio regionale.

Gli articoli 10, 11 e 12, che introducono un nuovo metodo di calcolo del canone di locazione, pur impattando sull'ammontare dei canoni di locazione dei beneficiari degli alloggi di edilizia residenziale sociale, determinano unicamente una diversa composizione del monte canoni e pertanto non generano nuovi oneri a carico del bilancio regionale.

Infine, l'articolo 15 armonizza la norma finanziaria della l.r. 23/2003 a quanto previsto dalla proposta di legge.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

Proposta di legge regionale

“Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23
(Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale)”

Art. 1

(Modificazioni all’articolo 1)

1. Al comma 2 dell’articolo 1 della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale), dopo la parola: “riqualificazione” sono inserite le seguenti: “e rigenerazione”.
2. Alla lettera a) del comma 3 dell’articolo 1 della l.r. 23/2003, dopo la parola: “riqualificare” sono inserite le seguenti: “e rigenerare”.

Art. 2

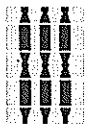
(Modificazione all’articolo 2)

1. Alla lettera c) del comma 3 dell’articolo 2 della l.r. 23/2003, dopo la parola: “riqualificazione” sono inserite le seguenti: “e rigenerazione”.

Art. 3

(Modificazioni all’articolo 4)

1. Il comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:
“1. Per finanziarie gli interventi di ERS previsti dalla programmazione regionale e dalla presente legge, è istituito in sede di bilancio un apposito capitolo recante: “Fondo regionale per le politiche abitative”.”.
2. Dopo il comma 2 dell’articolo 4 della l.r. 23/2003, è inserito il seguente:
“2 bis. La Regione destina ogni anno almeno il 3 per cento delle risorse annualmente disponibili del POR FESR al fondo di cui al comma 1, in particolare per gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, riqualificazione e rigenerazione urbana, diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e per il miglioramento della qualità dell’ambiente di vita e della sicurezza urbana.”.
3. Dopo la lettera b) del comma 4 dell’articolo 4 della l.r. 23/2003, è aggiunta la seguente:
“b bis) per finanziare le assegnazioni per l’emergenza abitativa di cui all’articolo 34.”.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

Art. 4

(Modificazione all'articolo 13)

1. Al comma 1 dell'articolo 13 della l.r. 23/2003, dopo la parola: "riqualificazione" sono inserite le seguenti: "e rigenerazione".

Art. 5

(Modificazione all'articolo 24)

1. Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 24 della l.r. 23/2003, la parola: "trentacinque" è sostituita dalla seguente: "quaranta".

Art. 6

(Modificazioni all'articolo 27)

1. Il comma 2 dell'articolo 27 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

"2. Sono considerati alloggi di ERS pubblica quelli che presentano i seguenti requisiti:

- a) di proprietà dell'ATER regionale, della Regione, degli enti del sistema regionale allargato, dei comuni o di altri enti pubblici;
- b) recuperati, acquistati o realizzati dall'ATER regionale, dalla Regione, dagli enti del sistema regionale allargato, dai comuni o da altri enti pubblici con contributi pubblici;
- c) destinati senza alcun limite di tempo alla locazione, al canone definito dall'articolo 43."

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 27 della l.r. 23/2003, sono inseriti i seguenti:

"2 bis. Ai fini dell'incremento di alloggi di ERS pubblica, l'ATER regionale, la Regione, gli enti del sistema regionale allargato, i comuni e gli altri enti pubblici, provvedono almeno ogni tre anni all'aggiornamento della consistenza del proprio patrimonio immobiliare. A tali fini l'ATER regionale mette a disposizione una piattaforma digitale per la raccolta dei dati e provvede alla loro pubblicazione ai fini della trasparenza.

2. ter. Il patrimonio immobiliare individuato ai sensi del comma 2 bis è messo a disposizione dell'ATER regionale mediante convenzione per la realizzazione degli alloggi e per la relativa manutenzione."

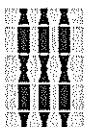
3. Al comma 3 dell'articolo 27 della l.r. 23/2003, dopo la parola: "riqualificazione" sono inserite le seguenti: "e rigenerazione".

Art. 7

(Modificazioni all'articolo 30)

1. Il comma 1 dell'articolo 30 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

"1. La Zona sociale di cui all'articolo 268 bis della legge regionale 9 aprile 2015, n. 11 (Testo unico in materia di Sanità e Servizi sociali), tramite il Comune capofila, assegna



Gruppo assembleare

Partito Democratico

gli alloggi di ERS pubblica mediante bando pubblico di concorso indetto entro il 30 settembre, di norma biennialmente.”.

2. Al comma 2 dell'articolo 30 della l.r. 23/2003, dopo le parole: “ambito territoriale,” sono inserite le seguenti: “di norma coincidente con quello della Zona sociale,”.

3. Il comma 4 dell'articolo 30 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

“4. Le Zone sociali possono, dandone comunicazione alla Giunta regionale:

a) emanare bandi annuali, qualora in occasione del bando precedente abbiano rilevato un'elevata domanda;

b) rinviare l'emanazione del bando biennale, qualora in occasione del bando precedente non abbiano ricevuto domande e non abbiano alloggi da assegnare;

c) emanare bandi di concorso speciali, in dipendenza di gravi emergenze abitative o per tutelare le esigenze di categorie particolari, ovvero per assegnare alloggi realizzati con specifiche finalità, indicando gli eventuali requisiti integrativi e le forme di pubblicità aggiuntive.”.

4. Al comma 5 dell'articolo 30 della l.r. 23/2003, le parole: “Il comune” sono sostituite dalle seguenti: “La Zona sociale”.

5. Al comma 6 dell'articolo 30 della l.r. 23/2003, le parole: “dai comuni” sono sostituite dalle seguenti: “dalle Zone sociali”.

Art. 8

(Modificazioni all'articolo 31)

1. Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 31 della l.r. 23/2003, la parola: “trentacinque” è sostituita dalla seguente: “quaranta”.

2. Alla lettera h) del comma 1 dell'articolo 31 della l.r. 23/2003, le parole: “dal comune” sono sostituite dalle seguenti: “dalla Zona sociale”.

3. Al comma 2 dell'articolo 31 della l.r. 23/2003, le parole: “Il comune” sono sostituite dalle seguenti: “La Zona sociale”.

4. Al comma 3 dell'articolo 31 della l.r. 23/2003, le parole: “Il comune” sono sostituite dalle seguenti: “La Zona sociale”.

Art. 9

(Modificazioni all'articolo 34)

1. Al comma 1 dell'articolo 34 della l.r. 23/2003, le parole: “possono fornire” sono sostituite dalle seguenti: “, nell'ambito della Zona sociale, forniscono”.

2. Il comma 2 dell'articolo 34 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

“2. Per le esigenze di cui al comma 1, ciascun comune dispone di una riserva non inferiore al 20 per cento e non superiore del 30 per cento della disponibilità alloggiativa annuale comunicata dall'ATER regionale ai sensi dell'articolo 32, comma 1.”.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

3. Dopo la lettera e) del comma 3 dell'articolo 34 della l.r. 23/2003, sono inserite le seguenti:

“e bis) collocamento di donne inserite o che hanno concluso percorsi di uscita dalla violenza, con particolare riguardo a quelle con figli minori o non autosufficienti;

e ter) sistemazione di soggetti che hanno conseguito la maggiore età e che hanno fruito dei servizi residenziali per minorenni negli ultimi due anni;”.

4. Al comma 7 dell'articolo 34 della l.r. 23/2003, dopo le parole: “stato di bisogno” sono inserite le seguenti: “fino a due anni, prorogabili previo accertamento della permanenza involontaria della condizione di bisogno valutata dal servizio sociale del comune di residenza”.

Art. 10

(Modificazione all'articolo 43)

1. Il comma 2 dell'articolo 43 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

“2. Il canone di locazione di cui al comma 1 è calcolato dall'ATER regionale con le modalità di cui agli articoli 44, 44 bis, 44 ter, 44 quater e 44 quinquies e dalle relative norme regolamentari.”.

Art. 11

(Sostituzione dell'articolo 44)

1. L'articolo 44 della l.r. 23/2003, è sostituito dal seguente:

“Art. 44

(Elementi per la determinazione del canone di locazione)

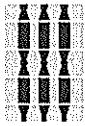
1. Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più fragili, i canoni di locazione sono determinati facendo riferimento:

- a) alla situazione socio-economica e ai requisiti soggettivi dei nuclei familiari;
- b) alle caratteristiche oggettive dell'alloggio.

2. Con riferimento al reddito complessivo ed alle condizioni socio-economiche del nucleo familiare sono individuati i seguenti tipi di canone:

- a) canone minimo;
- b) canone sociale;
- c) canone ordinario protetto;
- d) canone massimo di solidarietà.

3. Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi di tutti i componenti medesimi, al netto degli oneri deducibili ed al lordo della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui al decreto del



Gruppo assembleare

Partito Democratico

Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi). Il reddito stesso è da computarsi con le modalità di cui all'articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), determinando la detrazione per ogni figlio a carico in 1.500 euro; la detrazione è elevata a 3.000 euro per ogni figlio con disabilità a carico; la detrazione è inoltre elevata a 3.000 euro per ogni figlio a carico nel caso di famiglia composta da una sola persona oltre i figli. Sono calcolati nella misura del 50 per cento i redditi fiscalmente imponibili percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi. Qualora il nucleo familiare abbia un numero di componenti superiore a due, il reddito complessivo annuo è inoltre ridotto di 1.500 euro per ogni altro componente oltre i due; la presente disposizione non si applica ai figli a carico.

4. I nuclei familiari che, pur in assenza della qualifica di assegnatari, utilizzano temporaneamente gli alloggi disciplinati dalla presente legge, sono tenuti a corrispondere un canone di locazione determinato ai sensi degli articoli 44 bis, 44 ter, 44 quater e 44 quinquies.

5. Tutti i valori monetari di cui al presente articolo e agli articoli 44 ter, 44 quater e 44 quinquies sono aggiornati tutti gli anni pari nella misura del 75 per cento della variazione biennale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata con riferimento al mese di novembre. La variazione opera in modo automatico ed è applicata dal soggetto gestore a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della rilevazione.

6. In ogni caso l'eventuale aumento del canone determinato dalla prima applicazione delle presenti norme non potrà superare la misura del 25 per cento del canone precedentemente applicato, per ogni biennio di accertamento, fino alla completa concorrenza del canone rideterminato.

7. Al fine di tenere conto delle differenti spese di gestione dell'alloggio, in particolare per quanto riguarda i consumi energetici, ai canoni calcolati sulla base degli articoli 44 bis, 44 ter, 44 quater e 44 quinquies si applicano i seguenti correttivi in funzione della classe energetica degli edifici definita sulla base delle normative vigenti:

- a) edifici in classe A: maggiorazione del 10 per cento;
- b) edifici in classe B: maggiorazione del 5 per cento.”.

Art. 12
(Integrazione)

1. Dopo l'articolo 44 della l.r. 23/2003, sono inseriti i seguenti:

“Art. 44 bis



Gruppo assembleare

Partito Democratico

(Canone minimo)

1. Il canone minimo, determinato in 40 euro mensili, è corrisposto esclusivamente dai nuclei familiari che versino in una delle situazioni socio-economiche sotto indicate:

- a) nuclei percettori di reddito annuo costituito per almeno il 70 per cento da pensione sociale o da pensione minima INPS, o da lavoro dipendente o assimilato di importo uguale o inferiore ad una pensione minima INPS;
- b) accertato stato di disoccupazione o inoccupazione;
- c) occupazione saltuaria con reddito da lavoro dipendente inferiore al limite minimo di tassazione.

Art. 44 ter

(Canone sociale)

1. I nuclei familiari con reddito imponibile complessivo non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante per almeno il 70 per cento da lavoro dipendente, da pensione ovvero percepito a titolo di nuova assicurazione sociale per l'impiego (NASPI), di assegno di disoccupazione (ASDI), di disoccupazione collaboratori (DISCOLL), di cassa integrazione guadagni (CIG), di mobilità, 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 44, e comunque non inferiore all'importo di 40 euro.

2. Il canone di cui al comma 1 non può essere superiore all'importo risultante dal prodotto del costo convenzionale a metro quadrato, che non può essere superiore ad euro 3, moltiplicato per la superficie dell'alloggio calcolata ai sensi dell'articolo 13 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Norme per l'edilizia residenziale).

3. Il costo convenzionale a metro quadro di cui al comma 2 è definito con norme regolamentari e la sua quantificazione avviene nella salvaguardia del corretto equilibrio tra il criterio di massima convenienza per gli affittuari e il criterio di sostenibilità economica dell'ATER regionale.

4. I termini e le modalità di pagamento del canone sociale da parte dei soggetti di cui al comma 1 sono disciplinati con norme regolamentari.

Art. 44 quater

(Canone ordinario protetto)

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui all'articolo 44, non superiore a 16.500 euro, corrispondono un canone pari alla somma tra il 14 per cento del reddito complessivo convenzionale e il 18 per cento del canone oggettivo determinato sulla base dei criteri e dei parametri indicati nell'Allegato A) della presente legge.

2. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale non superiore al limite di cui al comma 1, aumentato del 75 per cento, corrispondono un canone pari alla



Gruppo assembleare

Partito Democratico

somma tra il 16 per cento del reddito complessivo convenzionale e il 19 per cento del canone oggettivo determinato sulla base dei criteri e dei parametri indicati nell'Allegato A) della presente legge.

3. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore all'importo calcolato ai sensi del comma 2 dell'articolo 44 ter.

4. Il canone protetto di cui al presente articolo non può comunque essere inferiore a 80 euro, fatto salvo quanto disposto al comma 3.

Art. 44 quinquies

(Canone massimo di solidarietà)

1. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, calcolato nei modi di cui all'articolo 44, superiore al limite di cui all'articolo 44 quater, comma 2, corrispondono un canone pari alla somma tra il 18 per cento del reddito complessivo convenzionale e il 20 per cento del canone oggettivo determinato sulla base dei criteri e dei parametri indicati nell'Allegato A) della presente legge.

2. Il canone di cui al presente articolo non può essere superiore al doppio dell'importo calcolato ai sensi dell'articolo 44 ter, comma 2.

3. Il canone massimo non può comunque essere inferiore a quello calcolato ai sensi dell'articolo 44 ter, comma 2.”.

Art. 13

(Modificazione all'articolo 45)

1. Al comma 6 dell'articolo 45 della l.r. 23/2003, dopo la parola: “riqualificazione” sono inserite le seguenti: “e rigenerazione”.

Art. 14

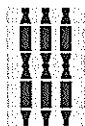
(Modificazione all'articolo 52)

1. Al comma 5 dell'articolo 52 della l.r. 23/2003, dopo la parola: “riqualificazione” sono inserite le seguenti: “e rigenerazione”.

Art. 15

(Modificazione all'articolo 59)

1. Il comma 2 dell'articolo 59 della l.r. 23/2003 (Norma finanziaria), è sostituito dal seguente:



Gruppo assembleare

Partito Democratico

“2. Al finanziamento degli altri interventi previsti dalla presente legge, ad esclusione di quelli di cui al comma 1, si fa fronte con le risorse allocate nel "Fondo regionale per le politiche abitative", di cui all'articolo 4, comma 1. All'alimentazione del Fondo concorrono risorse finanziarie comunitarie, statali e regionali.”

Art 16

(Disposizioni transitorie e finali)

1. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge gli enti di cui all'articolo 27, comma 2 bis della l.r. 23/2003, come aggiunto dall'articolo 6 della presente legge, effettuano il primo aggiornamento della consistenza del proprio patrimonio immobiliare.
2. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge i comuni adeguano le convenzioni di cui all'articolo 265 della l.r. 11/2015, agli articoli 30 e 31 della l.r. 23/2003, come modificati dagli articoli 7 e 8 della presente legge.
3. La Giunta regionale, qualora i comuni non provvedono agli adempimenti di cui al comma 2, nel termine ivi previsto, diffida l'ente inadempiente a provvedere nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della diffida.
4. La Giunta regionale, decorso inutilmente il termine di cui al comma 3, sentito il Consiglio delle Autonomie locali, esercita il potere sostitutivo anche mediante la nomina di un commissario ad acta per l'adozione degli atti necessari. La Giunta regionale comunica all'Assemblea legislativa gli atti relativi all'esercizio del potere sostitutivo.
5. Entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale adegua il regolamento di cui all'articolo 43, comma 2 della l.r. 23/2003, come modificato dall'articolo 10 della presente legge, alle disposizioni della l.r. 23/2003, come modificata dalla presente legge.
6. Nelle more della definizione del costo convenzionale a metro quadro di cui all'articolo 44 ter, come aggiunto dall'articolo 13 della presente legge, lo stesso è pari ad euro 2,50.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

Allegato A)

Criteria e parametri per la determinazione del canone oggettivo degli alloggi di ERS pubblica

Il canone oggettivo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo moltiplicato per il coefficiente fisso (0,0385).

Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati al punto C).

A) Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) 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), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

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

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

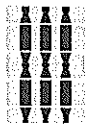
I coefficienti di cui alle lettere b) e c) non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente.

B) Costo base.

Il costo base a metro quadrato varia in base all'anno di costruzione dell'immobile.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata.

C) Coefficienti correttivi del costo base.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

I coefficienti correttivi, riportati nei punti successivi, sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

c.1) Tipologia.

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2.00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1.25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1.05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0.80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

c.2) Classe demografica dei comuni.

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti 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) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 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.

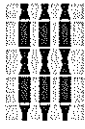
c.3) Ubicazione.

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 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.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

c.4) Livello di piano.

In relazione al 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 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.

c.5) Vetustà.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato.

c.6) Stato di conservazione e manutenzione.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

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

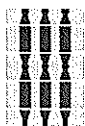
Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

- 1) pavimenti;
- 2) pareti e soffitti;
- 3) infissi;
- 4) impianto elettrico;
- 5) impianto idrico e servizi igienicosanitari;
- 6) impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

- 1) accessi, scale e ascensore;
- 2) facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare.



Gruppo assembleare

Partito Democratico

Lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

I CONSIGLIERI

Fabio Paparelli

Simona Meloni