

SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE

PER LA CONSULTAZIONE DELLA SOCIETÀ REGIONALE

Iniziative legislative, regolamentari, amministrative di rilevante importanza

Pubblicazione ai sensi dell'articolo 50 "Iniziativa legislativa" dello Statuto della Regione Emilia-Romagna

VIII Legislatura

N. 70

8 febbraio 2006

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEL CONSIGLIERE FILIPPI

MODIFICA ALLA LEGGE REGIONALE 8 AGOSTO 2001, N. 24 "DISCIPLINA GENERALE DELL'INTERVENTO PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO"

Oggetto consiliare n. 1057

RELAZIONE

La Legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001, finalizzata all'intervento pubblico nel settore abitativo contiene alcune lacune che andrebbero riviste.

Il problema casa coinvolge direttamente anche la nostra regione. Soprattutto in questi ultimi dieci anni, dove anche in Emilia-Romagna il costo della vita è aumentato notevolmente e risparmiare è sempre più difficoltoso.

Il problema diventa evidente tra le giovani coppie, soprattutto, nei centri metropolitani, dove spesso diventa proibitivo acquistare un appartamento e gli affitti sono sempre più elevati.

Secondo l'ultima rilevazione ISTAT sui consumi delle famiglie italiane (maggio 2005) nel 2004: in Italia il canone medio di affitto è cresciuto dal 1995 al 2001 del 31% con l'11% in Germania, l'8% in Francia ed il 18% della media europea. Di questi aumenti ne sanno qualcosa reggiani, bolognesi, parmigiani, ravennati ecc.

È normale che le famiglie proprietarie cerchino di ottenere dagli alloggi il rendimento più elevato possibile, si pensi ai costi delle singole stanze affittate agli studenti universitari fuori sede. Le abitazioni di proprietà dei Comuni, gli ex IACP sono praticamente inaccessibili ai giovani. Le giovani coppie sono costrette a rivolgersi al singolo proprietario privato e i costi naturalmente lievitano.

Sappiamo che in Italia, ogni anno, circa 80.000 coppie si separano, le cause sono molte ma le insicurezze sulla casa sono certamente motivo di frustrazione.

Le proprietà pubbliche non rispondono più alle esigenze per le quali erano state costruite, continuano ad assorbire risorse ingenti senza risolvere i problemi. Il sistema di edilizia residenziale pubblica poggia prevalentemente sulla proprietà degli Istituti nati dall'eredità degli IACP, oggi ACER in Emilia-Romagna. Questi enti sono accomunati da una deriva di trasformazione da ente pubblico no-profit ad "Azienda Casa" orientata al profitto. La loro vocazione originaria sembra ormai lontana.

Oggi restano in mano delle autonomie locali italiane circa 1.000.000 di alloggi. Di cui 55.586 ubicati in Emilia-Romagna, gestiti dall'ACER. Solo a Bologna l'ACER gestisce più di 18.000 unità immobiliari.

La manutenzione rappresenta uno dei punti critici della ge-

stione, i costi sono insopportabili, tenuto anche conto della bassa qualità delle costruzioni.

Il piano casa 2006-2010 approvato con la finanziaria è diventato legge dello Stato italiano, e dovrà essere applicato anche in Emilia-Romagna.

I principali destinatari della legge saranno le giovani coppie: per aiutare l'accesso alla casa da parte di famiglie in via di formazione o appena costituite; giovani in mobilità territoriale: per studenti e giovani lavoratori che si spostano sul territorio nazionale; coppie separate: per agevolare la transizione delle famiglie che si separano e con particolare attenzione ai figli; anziani: per le persone di oltre 65 anni di età, anche se proprietarie di diritti su una casa ma che intendano concederne l'uso ai figli; immigrati: per lavoratori extracomunitari in regola.

Il Fondo deciso dal Governo promuove e facilita l'accesso a diversi strumenti di agevolazione per il recupero al disagio abitativo sia come strumenti di aiuto alla persona che come forme di sostegno agli interventi di riqualificazione e valorizzazione del territorio.

La formazione di circa 1,3 milioni di nuovi proprietari delle unità immobiliari in precedenza pubbliche e di nuove costru-

zioni garantirà un flusso di entrata e una contestuale riduzione delle spese correnti per circa 4,5 ÷ 5,0 miliardi di Euro all'anno.

Oltre a riduzioni della spesa per la gestione e per i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria è infatti da prevedere l'entrata aggiuntiva delle imposte di registro, delle imposte per incremento patrimoniale e dell'ICI (determinate sia dalla maggiore consistenza che dalla maggiore mobilità del capitale derivante dall'acquisto). Queste risorse incrementalmente saranno la base finanziaria per gestire a regime i nuovi flussi di domanda.

È importante che la legge nazionale venga recepita al più presto in Emilia-Romagna. Diventa indispensabile quindi apportare alcune modifiche alla legge regionale n. 24 dell'8 agosto 2001, finalizzata all'intervento pubblico nel settore abitativo.

In particolare al terzo comma dell'articolo 13 "Abitazioni in proprietà" è fondamentale eliminare il vincolo dei dieci anni. Le abitazioni dovranno essere destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a tre anni (e non dieci), con successivo trasferimento in proprietà i conduttori o assegnatari.

PROGETTO DI LEGGE

L'art. 13, comma 3:

«Art. 13
Abitazioni in proprietà

3. Il programma regionale può prevedere la concessione dei contributi di cui al comma 1 anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprietà differita. Le abitazioni sono destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a dieci anni, con successivo trasferimento in proprietà ai conduttori o assegnatari, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 15. Il canone di locazione o di godimento ed il prezzo di cessione sono determinati nella convenzione comunale, in conformità ai

criteri definiti dal comma 8 dell'art. 12.»,
è così sostituito:

«Art. 13
Abitazioni in proprietà

3. Il programma regionale può prevedere la concessione dei contributi di cui al comma 1 anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprietà differita. Le abitazioni sono destinate alla locazione per uso abitativo primario, ovvero all'assegnazione in godimento, per un periodo non inferiore a tre anni, con successivo trasferimento in proprietà ai conduttori o assegnatari, in possesso di requisiti previsti dall'art. 15. Il canone di locazione o di godimento ed il prezzo di cessione sono determinati nella convenzione comunale, in conformità ai criteri definiti dal comma 8 dell'art. 12.».

Per annotazioni
