

# 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

X legislatura

N. 164

21 aprile 2017

## PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI BIGNAMI, AIMI

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

Oggetto assembleare n. 4507

## Relazione

Il presente progetto di legge interviene in modifica della LR 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" in particolare ai fini di una revisione dei criteri di accesso alle graduatorie Erp e per favorire la partecipazione degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica alla vita e alle attività delle ACER o dei soggetti gestori degli immobili Erp.

Per quanto attiene la revisione dei criteri di accesso alle graduatorie Erp, essa si rivela fondamentale anche alla luce del mutato contesto socio-economico degli ultimi anni e in relazione alle criticità segnalate dai recenti studi del dipartimento di sociologia dell'Alma Mater di Bologna che hanno preso in esame le graduatorie Erp del 2015 del Comune di Bologna, evidenziando come il numero dei richiedenti stranieri, pari al 60% del totale, avesse di fatto per la prima volta superato quello degli italiani. Contestualmente, anche diversi Comuni del territorio regionale hanno evidenziato tali criticità chiedendo un intervento del legislatore regionale per introdurre meccanismi di correzione atti a garantire una maggiore equità per i cittadini italiani nell'accesso alle graduatorie Erp.

La Regione Emilia-Romagna, invero, ha già introdotto con la delibera assembleare oggetto n. 482 del 9 giugno 2015, il criterio della residenzialità storica per l'accesso alle graduatorie Erp stabilendo che possono accedere a tale graduatoria i richiedenti che vivano o lavorino stabilmente sul territorio regionale da almeno tre anni. Con il presente progetto di legge si mira, con la modifica dell'articolo 15 della LR 24/2001, a introdurre il criterio di residenzialità storica e di premialità rispetto agli anni di residenza o di attività lavorativa, innalzando la soglia a cinque anni al fine di tutelare maggiormente chi risiede o lavora da più tempo sul nostro territorio: tale criterio, del resto, è già contemplato nella LR 96/1996 della Regione Toscana "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" modificata con LR 41/2015 e che prevede proprio la residenza da almeno cinque anni sul territorio regionale del nucleo richiedente ai fini dell'assegnazione di un alloggio Erp (Allegato A).

La stessa legge della Regione Toscana ha altresì introdotto tra i requisiti per la partecipazione al bando di concorso Erp (sempre come da Allegato A) "l'assenza di titolarità di diritti

di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero". La presente proposta si ispira nuovamente a tale criterio prevedendo l'introduzione di "limiti alla titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero" demandando poi a una successiva delibera dell'Assemblea Legislativa (come già stabilito dall'articolo 15 c.2 della LR 2472001) il compito di meglio definire i requisiti per la partecipazione al bando per l'assegnazione dell'alloggio Erp. Inoltre la presente proposta mira a introdurre un meccanismo di premialità nell'assegnazione del punteggio il quale diventa crescente con l'aumento degli anni di residenza o di attività lavorativa sul territorio regionale.

La presente proposta, inoltre, interviene anche in modifica di altri e diversi articoli al fine di: favorire la partecipazione degli assegnatari di alloggi Erp mediante la costituzione del Comitato degli Inquilini, garantire il rispetto delle autentiche finalità delle politiche abitative perseguite dalla L.R. 24/2001 e punire le gestioni immobiliari negligenti ed ingiustificatamente infruttuose, imponendo agli Enti proprietari l'immediata dismissione sia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sia degli altri beni immobiliari comunque ricadenti nel patrimonio ACER, responsabilizzare gli Enti proprietari per quanto attiene alla sicurezza e salubrità dei singoli fabbricati in cui, in tutto od in parte, insistano alloggi di ERP comunque denominati. In più, si mira a valorizzare e rafforzare il dettato di cui all'art. 22, commi 1° e 2° del vigente testo di legge e la ivi riconosciuta partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio, prevedendo che:

- per gli stabili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni venga di regola assunta dagli assegnatari appartenenti al medesimo organismo abitativo nelle forme della cd. Autogestione per la quale viene proposto un articolo specifico;

- per gli stabili a proprietà mista, il corretto svolgimento del già previsto modello della cd. Gestione condominiale venga idoneamente garantito da un obbligo ex legge di partecipazione attiva dell'Ente proprietario e del soggetto gestore (con contestuale introduzione di un'innovativa forma sanzionatoria: in caso di assenza reiterata per tre sedute consecutive aventi ad oggetto il medesimo ordine del giorno, lo stesso si ritiene approvato dal Comune o dal soggetto gestore assente).

Il presente progetto di legge rappresenta altresì una propizia occasione per intervenire sull'annoso tema della verifica della presenza di amianto negli edifici in cui, in tutto od in parte, insistano alloggi di ERP. Un simile intervento, tra l'altro, appare particolarmente innovativo, atteso che, per fabbricati di questo tipo (cioè, non definibili né edifici pubblici né edifici privati aperti al pubblico), è la prima volta che il legislatore regionale prevede un censimento degli immobili a rischio amianto. Inserito fra i principi generali in tema di gestione degli alloggi di ERP (titolo III, capo I della legge) e volutamente posto a chiusura dell'art. 20 titolato "ambito di applicazione", il nuovo comma 8 riporta una previsione generale valevole per tutti gli edifici costruiti fino all'anno 1995 incluso, in cui, a prescindere dalla sussistenza o meno di proprietà mista, si trovino alloggi di ERP comunque denominati.

Appare sin d'ora opportuno precisare perché si sia scelto di individuare proprio nell'anno 1996 la data a partire dalla quale supporre l'assenza di amianto negli edifici. Come noto, l'entrata in vigore della L. 257/1992 (recante Norme relative alla cessazione

dell'impiego dell'amianto) lascerebbe supporre che, in tutti gli edifici costruiti dopo il 1992, non possano essere presenti materiali contenenti amianto (MCA).

Tuttavia, poiché la tabella in allegato alla L. 257/1992 procrastinava la cessazione della commercializzazione di taluni manufatti contenenti MCA (lastre piane o ondulate, tubi, canalizzazioni, ecc.) alla data del 24 aprile 1994 e poiché non si può escludere l'utilizzo di fondi di magazzino anche dopo tale data, si ritiene che, per essere ragionevolmente sicuri che non siano stati impiegati materiali o manufatti contenenti amianto, l'anno di costruzione di un edificio da considerare sia proprio il 1996.

L'articolo 1 propone la modifica all'articolo 15 della LR 24/2001 introducendo il criterio della residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale sul territorio regionale da almeno cinque anni ai fini della partecipazione alla domanda per l'assegnazione di un alloggio Erp o per l'assegnazione di altri contributi. Il comma 2 introduce limiti alla titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero mentre il comma 3 prevede che la delibera di competenza dell'Assemblea Legislativa preveda meccanismi di premialità nell'assegnazione del punteggio il quale diventa crescente all'aumentare degli anni di residenza o di attività lavorativa sul territorio regionale. In più la delibera deve prevedere modalità di controllo atte ad accertare, per i cittadini stranieri, l'assenza di titolarità di diritti su beni immobili nel loro Paese di origine.

L'articolo 2 prevede un'integrazione all'articolo 20 della LR 24/2001 introducendo con il comma 7bis l'obbligo di verifica da parte dell'Ente proprietario della presenza di amianto negli edifici in cui siano posti, anche solo in parte, alloggi di Erp con successivo obbligo di bonifica in caso di accertata presenza di amianto.

Il comma 7ter demanda alla Giunta regionale il compito di determinare le modalità tecniche e operative della verifica circa la presenza di amianto, di definire termini e modalità per la bonifica, di stabilire forme di controllo e vigilanza anche coinvolgendo l'Ausl e l'Arpa.

L'articolo 3 propone l'abrogazione del comma 2 dell'articolo 22 della LR 24/2001.

L'articolo 4 agisce a integrazione della LR 24/2001 proponendo l'introduzione dell'art. 22 bis "Autogestione di servizi, spazi comuni e manutenzione ordinaria" al fine di favorire e promuovere l'autogestione degli spazi comuni ma anche dei servizi accessori e della manutenzione ordinaria da parte degli assegnatari in un'ottica di responsabilizzazione degli stessi, prevedendo altresì le modalità con le quali tale autogestione può essere realizzata sia attraverso lo stanziamento di risorse economiche che la disponibilità di assistenza tecnica, legale e amministrativa.

L'articolo 5 interviene a integrazione dell'articolo 23 della LR 24/2001 proponendo l'inserimento del comma 3 bis il quale stabilisce l'obbligatorietà della presenza del Comune o del soggetto gestore alle sedute assembleari. Tale articolo interviene per responsabilizzare il Comune e il soggetto gestore introducendo anche l'automatica approvazione dell'ordine del giorno qualora l'assenza sia reiterata per tre sedute consecutive.

L'articolo 6 interviene in modifica dell'articolo 42 della LR 24/2001 in particolare stabilendo tutta una serie di previsioni che devono essere contenute all'interno dello Statuto dell'ACER quali le attribuzioni e il funzionamento degli organi, la composizione le modalità di costituzione e di funzionamento del comitato degli Inquilini, le modalità di nomina del Consiglio di amministrazione

e del Collegio dei revisori contabili, i criteri per l'individuazione dei compensi spettanti agli organi di vertice, le modalità di partecipazione degli utenti alla gestione dell'ACER.

L'articolo 7 interviene in modifica dell'articolo 44 della LR 24/2001 prevedendo che due componenti del consiglio di amministrazione dell'ACER siano nominati dal Comitato degli Inquilini ai quali spetta solo il rimborso per le spese sostenute per l'esercizio dell'incarico. Si specificano inoltre le modalità di rimozione e sostituzione dei membri del Cda sia di nomina della Conferenza degli Enti che del Comitato degli Inquilini.

L'articolo 8 interviene in modifica dell'articolo 46 della LR 24/2001 prevedendo al comma 5 che il Consiglio di amministrazione elegge il Vicepresidente fra i componenti designati

dalla Conferenza degli Enti.

L'articolo 9 interviene in modifica del comma 1 dell'articolo 47 della LR 24/2001 prevedendo che il collegio dei revisori dei conti sia composto da tre membri effettivi e tre supplenti di cui uno effettivo e uno supplente nominati dalla Regione avente funzioni di presidente, uno effettivo e uno supplente nominati dalla Conferenza degli Enti e uno effettivo e uno supplente nominati dal Comitato degli Inquilini.

L'articolo 10 interviene a integrazione della LR 24/2001 introducendo l'articolo 49 bis "Alienazione del patrimonio immobiliare inutilizzato" che disciplina la messa a reddito dei beni immobili che risultino sfitti o inutilizzati da almeno tre anni, stabilendo altresì le modalità dell'alienazione di tali immobili.

---

**PROGETTO DI LEGGE****Art.1***Modifica all'art. 15 della legge regionale 24/2011*

1. Il comma 1 lettera b) della legge regionale 24/2011 è così sostituito:

“la residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni”.

2. Il comma 1 lettera c) della legge regionale 24/2011 è così sostituito:

“limiti alla titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel territorio italiano o all'estero”.

3. Dopo il comma 2 dell'art.15 della legge regionale 24/2011 è inserito il seguente comma 2-bis:

“2 bis Nella delibera di cui al comma 2 l'Assemblea legislativa prevede meccanismi di premialità nell'assegnazione del punteggio il quale diventa crescente all'aumentare degli anni di residenza o di attività lavorativa sul territorio regionale. Nella medesima delibera l'Assemblea legislativa prevede altresì le modalità di controllo e verifica per i cittadini stranieri relativamente ai limiti imposti sulla titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili ad uso abitativo ubicati nel Paese di origine. Tale controllo, di norma, deve essere basato:

a) su documenti ufficiali rilasciati dal Paese di origine, comprese ambasciate e rappresentanze consolari e attraverso traduzione giurata;

b) autocertificazione prodotta dal richiedente di cittadinanza straniera qualora impossibilitato a richiedere documentazione nel Paese di origine.”.

**Art. 2***Integrazione dell'articolo 20 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Dopo il comma 7 dell'articolo 20 della legge regionale n. 24 del 2001 sono aggiunti i seguenti commi:

“7 bis. Negli edifici costruiti fino a tutto il 1995, in cui siano posti, anche solo in parte, alloggi di ERP, l'Ente proprietario deve verificare, a proprie spese ed entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, l'eventuale presenza di materiali o manufatti contenenti amianto (MCA). In caso di accertata presenza di amianto, l'Ente proprietario, anche avvalendosi di ACER, deve effettuare i necessari interventi di bonifica nel rispetto dei termini e delle modalità previste dalla delibera della Giunta regionale di cui al comma 7 ter.

7 ter. Con delibera da emanarsi entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale:

a) determina le modalità tecniche ed operative in base alle quali deve essere effettuata la verifica di cui al comma 7 bis, nonché la procedura, il cui esito, anche negativo, deve essere comunicato all'Agenzia regionale per la prevenzione e l'ambiente (ARPAE) per la predisposizione di una mappatura periodicamente aggiornata degli edifici a rischio;

b) definisce termini e modalità per l'attività di bonifica;

c) stabilisce forme di controllo e vigilanza, disponendo, anche mediante il coinvolgimento dell'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) e dell'ARPAE, un monitoraggio con periodicità triennale degli edifici interessati dalla presenza di amianto.”.

**Art. 3***Modifica dell'articolo 22 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Il comma 2, dell'articolo 22 della legge regionale n. 24 del 2001 è abrogato.

**Art. 4***Integrazione della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale n. 24 del 2001 è inserito il seguente articolo:

**“Art. 22 bis***Autogestione di servizi, spazi comuni e manutenzione ordinaria*

1. Negli stabili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, l'Ente gestore favorisce e promuove l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili, sulla base dei criteri indicati nel presente articolo e conformemente a quanto previsto dal Regolamento tipo della Giunta regionale, da adottarsi entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentiti gli organismi rappresentativi degli utenti e gli organismi di autogestione, ove costituiti.

2. Per gli alloggi di nuova costruzione o recuperati, il contratto di locazione prevede l'assunzione diretta della gestione dei servizi da parte degli assegnatari.

3. Per gli alloggi già assegnati, l'Ente gestore realizza il decentramento delle attività di gestione dei servizi entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge e comunque non oltre la chiusura del bilancio per l'anno successivo a quello in cui almeno il 60 per cento degli assegnatari di un medesimo organismo abitativo abbia espresso richiesta in tal senso.

4. L'ente gestore fornisce alle autogestioni:

a) le relative risorse finanziarie, accreditando, in particolare, almeno il 30 per cento della quota di amministrazione per la piccola manutenzione;

b) l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessaria per la loro costituzione e funzionamento.”.

**Art. 5***Integrazione dell'articolo 23 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale n. 24 del 2001 è inserito il seguente comma:

“3 bis. Nelle sedute assembleari, anche a convocazione straordinaria, aventi, all'ordine del giorno, la discussione ed approvazione di interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, la presenza, anche a mezzo delega, del Comune o del soggetto gestore è obbligatoria. In caso di assenza reiterata per tre sedute consecutive aventi ad oggetto il medesimo ordine del giorno, lo stesso si ritiene automaticamente approvato dal Comune o dal soggetto gestore assente.”.

**Art. 6***Modifica dell'articolo 42 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Il comma 1, dell'art.42 della legge regionale n. 24 del 2001 è così sostituito:

“1. L'ACER è dotata di uno Statuto che ne specifica le finalità, in conformità alle disposizioni della presente legge. Lo Statuto stabilisce, inoltre, le norme fondamentali per l'organizzazione dell'ACER e, in particolare:

- a) definisce le attribuzioni e il funzionamento degli organi;
- b) determina la composizione, le modalità di costituzione e funzionamento del Comitato degli Inquilini che, in rappresentanza di tutti gli assegnatari di alloggi ERP dell'ACER di riferimento e senza erogazione di alcun compenso, gettone di presenza o rimborso altrimenti denominato per l'attività svolta, elegge i componenti degli organi di cui agli artt. 44 e 47;
- c) stabilisce le modalità di nomina del Consiglio di amministrazione e del Collegio dei revisori contabili, secondo quanto previsto agli artt. 44 e 47 della presente legge;
- d) individua i criteri per la determinazione del compenso dei tre membri del Consiglio di Amministrazione nominati dalla Conferenza degli Enti, rispettando comunque i seguenti parametri:

1) il compenso deve essere commisurato alla complessità organizzativa e alla dimensione economica di ciascuna ACER, all'estensione dell'ambito territoriale di competenza, nonché all'entità delle risorse finanziarie e patrimoniali da gestire;

2) al Presidente spetta un compenso il cui ammontare non può in ogni caso superare l'indennità di funzione prevista per il sindaco del Comune capoluogo di Provincia o Città metropolitana di riferimento;

3) al Vicepresidente ed al terzo componente spetta un compenso il cui ammontare è determinato nella misura massima, rispettivamente, del 50 per cento e del 25 per cento del compenso del Presidente;

- e) individua i limiti all'accumulo di cariche;

- f) definisce le forme di partecipazione degli utenti alla gestione dell'ACER.

Lo Statuto prevede altresì le modalità di trasformazione e di scioglimento dell'ACER, prevedendo che queste determinazioni siano assunte dalla Conferenza degli Enti con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei due terzi del valore dell'ACER.”.

#### Art. 7

##### *Modifiche all'art.44 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Il comma 1 dell'art.44 della legge regionale n.24 del 2001 è così sostituito:

“1. Il Consiglio di amministrazione dell'ACER è formato dal Presidente, dal Vicepresidente e da altri tre componenti. La Conferenza degli Enti procede alla nomina del Presidente e di due componenti, uno dei quali eletto Vicepresidente secondo le modalità di cui all'art. 46, comma 5. Il Comitato degli Inquilini elegge gli altri due componenti, ai quali, esclusa la corresponsione di qualsivoglia indennità di funzione o compenso comunque denominato, spetta il solo rimborso delle spese sostenute nell'esercizio dell'incarico. Il Consiglio di amministrazione dura in carica cinque anni.”.

2. Al comma 2 dell'art. 44 della legge regionale n.24 del 2001 le parole “il Consiglio di amministrazione e sostituirlo immediatamente” sono così sostituite: “i tre membri di propria nomina e sostituirli immediatamente”.

3. Dopo il comma 2 è aggiunto il seguente comma 2bis:

“2 bis. Il Comitato degli Inquilini può procedere alla rimozione dei due membri di propria nomina analogamente a quanto previsto al comma 2.”.

#### Art. 8

##### *Modifica dell'articolo 46 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Al comma 5, dell'art. 46 della legge regionale n. 24 del 2001 il primo periodo è così sostituito:

“Il Consiglio di Amministrazione elegge il Vicepresidente fra i componenti designati dalla Conferenza degli Enti.”.

#### Art. 9

##### *Modifica dell'articolo 47 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Il comma 1 dell'art. 47 della legge regionale n. 24 del 2001 è così sostituito:

“1. Il Collegio dei revisori dei conti è composto da tre membri effettivi e tre supplenti, di cui uno effettivo ed uno supplente nominati dalla Regione, con funzioni di Presidente, uno effettivo e uno supplente nominati dalla Conferenza degli Enti, ed uno effettivo e uno supplente eletti dal Comitato degli Inquilini. I revisori sono scelti tra i revisori contabili iscritti nel registro previsto dal decreto legislativo 27 gennaio 2010 n. 39 (Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE).”.

#### Art. 10

##### *Integrazione della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. Dopo l'articolo 49 della legge regionale n. 24 del 2001 è inserito il seguente articolo:

#### “Art. 49 bis

##### *Alienazione del patrimonio immobiliare inutilizzato*

1. I beni immobiliari di cui all'art. 49, comma 1, lettere a) e c) che, al momento dell'entrata in vigore della presente legge, risultino essere sfitti e non altrimenti utilizzati da almeno tre anni, devono essere messi a reddito entro i successivi ventiquattro mesi.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al precedente comma, è fatto obbligo all'Ente proprietario di alienare, nel primo piano di vendita utile, il patrimonio immobiliare inutilizzato. In deroga a quanto previsto dall'art. 37, i proventi delle alienazioni di cui al presente articolo sono conferiti, al netto delle spese sostenute per la vendita, alla Regione, che provvede poi a destinarli, nella misura di due terzi, al fondo di cui all'art. 11 e, nella misura del restante terzo, al fondo di cui all'art. 56.

3. Il mancato rispetto del termine di cui al comma 1 del presente articolo, determina, inoltre, la nullità dei contratti, dei patti o di qualsiasi altro atto di disposizione patrimoniale che comportino, a titolo gratuito od oneroso, il tardivo utilizzo da parte di terzi dei beni immobiliari di cui al primo comma.”.