

# 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

IX legislatura

N. 207

13 settembre 2013

## PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

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

Oggetto assembleare n. 4451

## Relazione

Il presente progetto di legge modifica la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo).

A dodici anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2001 si rendono opportune alcune modifiche alla legge regionale, che tendono a:

1. ampliare l'ambito di intervento delle politiche abitative, cogliendo e recependo le innovazioni introdotte dal D.M. 22 agosto 2008 ("Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea."), che definisce il sistema di edilizia residenziale sociale e dà la definizione di alloggio sociale;

2. accrescere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante interventi di recupero del patrimonio esistente, di sostenibilità ambientale, di riequilibrio territoriale, di sviluppo di Programmi di Riqualificazione Urbana;

3. ridefinire in parte compiti e ruoli degli enti e dei soggetti interessati alle politiche abitative, anche alla luce del quadro istituzionale in profonda evoluzione;

4. rispondere ad un pluralità di questioni relative alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che si è andata delineando nell'applicazione della L.R. n. 24 del 2001;

Per quanto attiene al primo aspetto si deve sottolineare che nel progetto di legge viene stabilito che la disciplina delle politiche abitative attiene al sistema di edilizia residenziale sociale, di cui ne è parte la tradizionale edilizia residenziale pubblica (erp). L'obiettivo dell'Edilizia residenziale sociale (ERS) è quello di fare accedere ai servizi abitativi i soggetti che non sarebbero in grado di farlo alle condizioni ordinarie di mercato, grazie alla presenza di una contribuzione pubblica. Questo segmento del più generale mercato dell'edilizia residenziale ha le sue proprie peculiarità, in primo luogo, nelle condizioni economiche dell'offerta dei servizi abitativi, più accessibili di quelle di mercato e nella debolezza economica della domanda che con essa ci si propone di soddisfare. Di conseguenza è necessario un intervento finanziario pubblico, diretto o indiretto, per rendere compatibili le peculiari caratteristiche dell'offerta con le peculiari caratteristiche della domanda. È dunque la contribuzione pubblica che permette di abbassare i

costi di realizzazione degli alloggi e conseguentemente i prezzi di erogazione dei servizi abitativi con essi offerti. La partecipazione del settore pubblico alla realizzazione di questo tipo di alloggi può tradursi anche nella messa a disposizione, attraverso la vendita o la concessione di diritto di superficie, di terreni edificabili o di edifici a condizioni molto più vantaggiose rispetto a quelle di mercato, ovvero in uno sconto praticato dal Comune sugli oneri di urbanizzazione e/o sul contributo sul costo di costruzione.

L'ERS è dunque costituita dall'insieme degli alloggi realizzati con il contributo pubblico, grazie al quale vengono erogati, a soggetti che versano in condizioni economiche disagiate, servizi abitativi a condizioni più favorevoli di quelle di mercato.

Per aggiornare l'ambito delle politiche abitative, e dunque l'oggetto della L.R. n. 24/2001, ci si è agganciati al decreto ministeriale del 22 aprile 2008 contenente la *"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea"*.

Il decreto ministeriale definisce il sistema di edilizia residenziale sociale, cui la legge si ispira, e nell'ambito di tale sistema definisce l'alloggio sociale.

L'articolo 1 del decreto citato dà la seguente definizione di alloggio sociale: *"l'unità immobiliare in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e di nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"*. La disposizione continua affermando che rientrano nella definizione di alloggio sociale *"gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà"*.

Per quanto attiene al secondo aspetto nel progetto di legge si evidenzia che le politiche per la casa devono contribuire ad accrescere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale soprattutto attraverso il recupero del patrimonio esistente, contenendo in tal modo il consumo del suolo, ed anche attraverso la realizzazione di nuovi interventi localizzati soprattutto in aree oggetto di Riqualificazione Urbana. L'intervento pubblico deve contribuire a eliminare il degrado urbano ed edilizio, deve incentivare interventi che promuovono tecnologie innovative, materiali che rispettino l'ambiente, la bioarchitettura e l'applicazione di tecnologie che riducono il consumo di combustibile ed accrescono gli standard energetici degli edifici. Si valorizza inoltre la collaborazione fra soggetti pubblici e privati nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nell'ambito dei programmi attuativi delle politiche per la casa.

Per quanto attiene al terzo aspetto, alla luce anche del quadro istituzionale in profonda evoluzione in cui si colloca il riordino territoriale regionale attuato con la legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), ed altresì l'attuale disegno di legge costituzionale relativo all'abolizione delle Province, si è inteso concentrare le funzioni di coordinamento delle politiche sul territorio nel Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative. Tale soggetto si configura quale interlocutore della

Regione nella definizione e valutazione dei fabbisogni abitativi e nella indicazione delle priorità da perseguire con le politiche regionali abitative.

Un altro elemento rilevante è il ruolo delle Acer, che nel panorama dei soggetti coinvolti nel settore delle politiche abitative, si configura quale strumento operativo del Comune nel realizzare le politiche e gli interventi nel settore abitativo. Il Comune può avvalersi delle Acer per la gestione del patrimonio pubblico e per lo svolgimento delle funzioni tecniche-amministrative attinenti la gestione degli alloggi pubblici. Viene inoltre rafforzato e ribadito il principio dell'esercizio associato delle funzioni in capo ai Comuni, in coerenza con il sistema di riordino territoriale regionale attuato con la L.R. n. 21/2012.

Per quanto attiene al quarto aspetto, si segnala che il progetto di legge modifica diverse disposizioni con la finalità complessiva di realizzare una migliore gestione ed utilizzazione degli alloggi erp. Tale risultato viene perseguito attraverso diversi meccanismi: si tende a rafforzare e valorizzare la partecipazione degli assegnatari alle scelte relative agli alloggi in modo da ottenere una maggiore responsabilizzazione degli stessi; si cerca di incentivare la mobilità d'ufficio per evitare la sottoutilizzazione degli alloggi, offrendo, compatibilmente con le caratteristiche del patrimonio abitativo comunale, soluzioni abitative che determinino il minor cambiamento possibile per l'assegnatario e d'altra parte aumentando il canone di affitto o dichiarando la decadenza se i rifiuti sono ingiustificati e ripetuti; si cerca di disincentivare quei comportamenti degli assegnatari che possono danneggiare il patrimonio, ad esempio non acconsentendo all'esecuzione di opere di manutenzione; si tende a limitare il diritto al subentro solo a coloro che vengono a far parte del nucleo originario per matrimonio, per convivenza more uxorio e per sopravvenienza di figli. Si sottolinea infine che viene rafforzato il profilo sanzionatorio, dettando una disciplina organica, ponendo in capo al Comune la possibilità di prevedere con apposito regolamento sanzioni da applicare nei casi in cui gli assegnatari mettano in atto comportamenti in violazione dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

Infine si sottolinea che le modifiche apportate si svolgono nell'ottica della complessiva semplificazione del sistema amministrativo regionale, avviata con la L.R. n. 18 del 2011 (Misure per l'attuazione degli obiettivi di semplificazione del sistema amministrativo regionale e locale. Istituzione della sessione di semplificazione.). Costituisce esempio di semplificazione la disciplina organica relativa alle modalità di svolgimento dell'attività di controllo e di ispezione prevista dall'art. 26 del progetto di legge che introduce l'art. 34 bis.

Il presente progetto di legge regionale è composto da 36 articoli.

L'articolo 1 prevede la sostituzione dell'articolo 1 della L.R. 24/2001, ridefinendo l'oggetto della legge. Si amplia il campo delle politiche abitative, facendolo coincidere con il sistema dell'edilizia residenziale sociale, di cui ne è parte l'edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 2 prevede la sostituzione dell'articolo 2 della L.R. 24/2001, nel senso di valorizzare, quale finalità della programmazione degli interventi dell'edilizia residenziale sociale, la necessaria integrazione delle politiche abitative con le politiche sociali e la pianificazione urbanistica al fine di promuovere, con il concorso degli operatori privati, prioritariamente interventi di riqualificazione urbana e di rigenerazione del patrimonio esistente. In questo quadro la Regione ha il compito di programmare le

politiche abitative indirizzando le risorse pubbliche disponibili in primo luogo per sostenere gli interventi di adeguamento del patrimonio pubblico di alloggi alle esigenze di risparmio energetico, sicurezza sismica e accessibilità ed in secondo luogo per contribuire all'innalzamento della qualità urbana e dei servizi complementari alla residenza.

L'articolo 3, di modifica dell'articolo 3 della L.R. 24/2001, stabilisce che la materia della gestione del patrimonio erp e le funzioni amministrative inerenti, conferite ai Comuni, vengano esercitate in coerenza con il sistema di riordino territoriale regionale attuato con la L.R. 21/2012.

L'articolo 4 prevede la sostituzione dell'articolo 4 della L.R. 24/2001, che disciplina le funzioni in capo alla Regione. Viene specificato che le proposte di atti di indirizzo di competenza della Giunta siano oggetto di previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale.

L'articolo 5 prevede la sostituzione dell'articolo 5 della L.R. 24/2001, attribuendo le funzioni di coordinamento delle politiche abitative che erano in capo alle Province al Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative. Il Tavolo viene istituito dalla Regione per ogni territorio provinciale e con successivo atto di Giunta regionale verranno definite composizione e modalità di funzionamento. Il Tavolo territoriale svolgerà anche le funzioni che nel testo originario della legge erano attribuite al Tavolo di concertazione.

L'art. 6 prevede la sostituzione dell'articolo 6 della L.R. 24/2001, ribadendo che il Comune esercita le funzioni attribuite dalla legge in forma associata obbligatoria nei casi e secondo le modalità previste dall'articolo 7 della legge regionale n. 21 del 2012.

I Comuni (o le forme associative) possono avvalersi, tramite convenzione, delle Acer per lo svolgimento di compiti tecnici e delle funzioni amministrative relative alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici. Viene quindi chiarito e rafforzato il concetto che le Acer operano quali strumenti operativi del Comune (o delle forme associative). Una ulteriore modifica riguarda la eliminazione dell'attribuzione all'Assemblea Legislativa della definizione degli ambiti ottimali per la gestione del patrimonio erp.

E' inoltre previsto che, ai fini della semplificazione dei procedimenti, sono poste in essere le misure necessarie per il coordinamento tra la Regione ed i Comuni ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 2 della legge regionale n. 18 del 2011.

L'art. 7 prevede la sostituzione dell'articolo 8 della L.R. 24/2001, dedicato al programma regionale per le politiche abitative. Viene rafforzata la partecipazione al procedimento di approvazione del Programma, stabilendo da un lato che debbano essere sentiti i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative e dall'altro che verranno definite, con successivo atto di Giunta regionale, le modalità e le forme di partecipazione al procedimento da parte delle associazioni degli enti locali e delle associazioni economiche e sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale.

Inoltre fra le priorità per l'assegnazione dei contributi viene introdotta la rigenerazione e l'adeguamento energetico e sismico del patrimonio esistente.

L'art. 8 modifica l'articolo 9 della L.R. 24/2001 di disciplina dei procedimenti attuativi, eliminando il riferimento alla Provincia, in coerenza con l'art. 5 della legge.

L'art. 9 modifica l'articolo 10 della L.R. 24/2001 dedicato

all'inizi lavori, stabilendo che qualora i lavori da realizzare con i finanziamenti regionali non inizino entro i termini previsti, la Regione deve convocare, per valutare le ragioni del ritardo, non solo i Comuni e le altre amministrazioni interessate ma anche gli operatori privati interessati.

L'art. 10 e l'art. 11 modificano rispettivamente l'articolo 12 e l'art. 13 della L.R. 24/2001, apportando una specificazione in coerenza con l'art. 1 che, come indicato in precedenza, ha ampliato l'oggetto della legge, dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia residenziale sociale. La disposizione prevede infatti che, al fine di aumentare l'offerta di alloggi pubblici destinati alla locazione e di promuovere la proprietà della prima casa, il programma regionale prevede la concessione di contributi per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione e l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale sociale.

L'art. 12 sostituisce l'art. 14 della L.R. n. 24/2001 che detta la disciplina degli operatori. Viene specificato che i Comuni possono realizzare, recuperare o acquisire le abitazioni da destinare alla locazione permanente anche avvalendosi delle Acer, le quali quindi possono agire solo quali strumenti operativi del Comune non potendo essere destinatari dei finanziamenti regionali. Inoltre viene specificato che le imprese, o loro consorzi, che possono ricevere i contributi o le agevolazioni per il recupero o la realizzazione di abitazioni di edilizia residenziale sociale da cedere in locazione a termine debbano essere di costruzione.

L'art. 13 modifica l'articolo 15 della L.R. 24/2001, che disciplina gli utenti, aggiungendo quale contenuto del programma regionale anche la definizione di criteri omogenei di formazione delle graduatorie.

L'art. 14 modifica l'articolo 16 della L.R. 24/2001, il quale disciplina l'Osservatorio regionale del sistema abitativo. In coerenza con il precedente art. 5, la Provincia viene sostituita dai Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative nella definizione ad opera della Regione dei compiti e obiettivi dell'Osservatorio.

L'art. 15 sostituisce l'art. 17 della L.R. n. 24/2001, relativo all'anagrafe dell'intervento pubblico. Viene ampliato il contenuto dell'anagrafe, stabilendo che debbano essere raccolti i dati riguardanti il patrimonio pubblico destinato sia all'erp che alla locazione permanente e relativi utenti ed inoltre i dati relativi alle domande di assegnazione degli alloggi pubblici, sia quelle soddisfatte che quelle rimaste inevase.

L'art. 16 modifica l'articolo 19 della L.R. 24/2001, relativo alla qualificazione degli operatori, specificando che come i Comuni neanche le Acer siano soggette alla qualificazione, in quanto operano quali strumenti operativi del Comune non potendo essere destinatari dei finanziamenti regionali.

L'art. 17 modifica l'articolo 20 della L.R. 24/2001, per gli alloggi realizzati in attuazione della legge n. 52 del 1976 (ossia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri ecc.) stabilendo che la disciplina dettata dalla stessa legge sulle modalità e sui criteri di assegnazione degli alloggi si applica limitatamente ad un periodo di 12 mesi dalla disponibilità di detti alloggi.

L'art. 18 modifica l'articolo 22 della L.R. n. 24/2001, nel senso di rafforzare la partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio erp, da un lato in quanto viene stabilito che il soggetto gestore deve garantire agli assegnatari la stessa partecipazione che è assicurata dai Comuni, dall'altro viene previsto che i Comuni e i soggetti gestori devono garantire ai singoli utenti l'accesso a tutte le informazioni relative al proprio rapporto di

locazione, all'alloggio occupato e alla relativa gestione favorendo la modalità di accesso on line.

L'art. 19 modifica l'articolo 23 della L.R. n. 24/2001, stabilendo per gli edifici di proprietà mista che il Comune o il soggetto gestore o l'amministratore, nei casi previsti dalla normativa vigente, provveda alla necessaria convocazione dell'assemblea del condominio.

L'art. 20 modifica l'articolo 24 della L.R. n. 24/2001, relativo ai requisiti per l'accesso agli alloggi erp. La regola secondo la quale per avere diritto all'accesso occorre una convivenza instaurata almeno due anni prima della presentazione della domanda non si applica qualora dalla medesima convivenza ne sia derivata la nascita di figli.

L'art. 21 sostituisce l'art. 25 della L.R. n. 24/2001, che disciplina l'assegnazione e la gestione degli alloggi. Viene stabilito che non possono presentare istanza di assegnazione di un alloggio di erp né gli occupanti abusivi né i componenti del nucleo assegnatario di un alloggio erp; viene previsto che il regolamento definisca un termine entro il quale l'assegnatario deve comunicare l'accettazione dell'assegnazione, se non vuole incorrere nella decadenza e che il regolamento può anche inibire, per un determinato periodo di tempo, la partecipazione ai bandi per l'assegnazione degli alloggi di erp ai soggetti per i quali sia stata dichiarata la decadenza per i motivi appena indicati. Viene anche ribadito che il Comune non può prevedere ulteriori o diversi requisiti per l'assegnazione degli alloggi erp rispetto a quelli già richiesti ai sensi dell'art. 15, commi 1 e 2. Infine il Comune è tenuto promuovere l'istituto della mediazione sociale per prevenire i conflitti tra gli assegnatari.

L'art. 22 sostituisce l'art. 27 della L.R. n. 24/2001, relativo al subentro, ospitalità temporanea e coabitazione. In particolare circoscrive il diritto al subentro nell'alloggio per ampliamento del nucleo solo a favore di coloro che sono venuti a far parte del nucleo originario a seguito di matrimonio, convivenza more-uxorio (di cui sia data comunicazione al Comune almeno due anni prima della richiesta del subentro), nascita, ricongiungimento di figli minori, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o disabili.

L'art. 23 sostituisce l'art. 28 della L.R. n. 24/2001 relativo alla mobilità, con l'obiettivo di migliorare l'utilizzo del patrimonio erp. Viene disincentivato il rifiuto non giustificato da gravi motivi della mobilità d'ufficio, mediante un meccanismo di aumento del canone di affitto al primo rifiuto o di decadenza al secondo rifiuto. Viene anche stabilito qualora il Comune attivi una mobilità d'ufficio per sottoutilizzazione degli alloggi che debba proporre all'assegnatario soluzioni abitative che possibilmente garantiscano di rimanere nella stesso edificio o quartiere. Inoltre viene stabilito che in caso di mobilità per ristrutturazione dell'alloggio le spese di trasloco sono a carico del Comune limitatamente a favore degli assegnatari che abbiano un reddito inferiore ai valori determinati per l'accesso all'erp.

L'art. 24 modifica l'art. 30 della L.R. n. 24/2001 relativo alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio erp. Tra le cause di decadenza viene aggiunto:

- il caso del rifiuto da parte dell'assegnatario di acconsentire l'accesso all'alloggio degli agenti accertatori e della polizia municipale per periodiche verifiche;
- il caso del rifiuto all'esecuzione di opere di manutenzione

che comporti danni gravi all'alloggio.

Infine viene stabilito che nel caso di decadenza dall'assegnazione per superamento dei limiti di reddito per la permanenza negli alloggi erp il Comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e non il canone maggiorato come nelle altre ipotesi di decadenza.

L'art. 25 modifica l'art. 33 della L.R. n. 24/2001 relativo all'accertamento periodico dei requisiti, dando la possibilità al Comune di prevedere per l'assegnatario l'aggiornamento della propria condizione reddituale al fine della anticipata rideterminazione del canone qualora abbia subito una riduzione del reddito per difficoltà lavorativa, in misura da stabilirsi con regolamento comunale.

L'art. 26 introduce l'art. 34 bis della L.R. n. 24/2001, dettando una disciplina organica per l'attività di ispezione, di controllo e delle sanzioni amministrative. Viene previsto che il Comune o il soggetto gestore esercita l'attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni nonché l'applicazione delle relative sanzioni amministrative. Con apposito regolamento il Comune stabilisce le sanzioni amministrative ed altresì individua i soggetti incaricati delle attività di ispezione, controllo e irrogazione delle sanzioni. A tali soggetti è riconosciuta la qualifica di agenti accertatori, secondo la disciplina dell'art. 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21, recante "Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale."

L'art. 27 sostituisce l'art. 35 della L.R. n. 24/2001 relativo ai canoni di locazione. Il canone di locazione è determinato dal Comune sulla base di parametri oggettivi definiti dall'Assemblea legislativa, tendo conto del valore dell'immobile, del reddito del nucleo dell'assegnatario, della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti. L'Assemblea legislativa definisce i parametri oggettivi previo parere del Consiglio delle Autonomie locali e sentite le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale. I Comuni con propri regolamenti definiscono l'applicazione di tali canoni tenendo conto delle condizioni economiche degli assegnatari.

L'art. 28 modifica l'art. 36 della L.R. n. 24/2001, introducendo in relazione alla destinazione dei proventi dei canoni la possibilità da parte dei Comuni di destinare tali proventi al finanziamento di ogni iniziativa volta a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di erp o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dai Comuni.

L'art. 29 modifica l'art. 37 della L.R. n. 24/2001 relativo all'alienazione degli alloggi erp, introducendo la disposizione secondo cui se a seguito di alienazione dell'alloggio viene attivata la mobilità dell'assegnatario le spese di trasloco sono a carico del Comune nei casi in cui l'assegnatario abbia un reddito inferiore ai valori determinati per l'accesso all'erp.

L'art. 30 modifica l'art. 41 relativo alle attività delle Acer. Per quanto riguarda lo svolgimento da parte delle Acer dei compiti amministrativi inerenti la gestione degli alloggi erp per conto dei Comuni, si rinvia al commento dell'art. 6 in cui si tratta delle funzioni che i Comuni possono far svolgere alle Acer, quali strumenti operativi degli stessi. Inoltre è stata eliminata la possibilità per le Acer di costituire o partecipare a società di scopo.

L'art. 31 modifica l'art. 43 della L.R. n. 24/2001 relativo

alla Conferenza degli enti, eliminando, in coerenza con l'art. 41 appena citato, tra le competenze della Conferenza quella della costituzione o partecipazione alle società di scopo.

L'art. 32 modifica l'art. 47 della L.R. n. 24/2001, relativo al Collegio dei revisori dei conti richiamando la normativa attualmente vigente in materia.

L'art. 33 modifica l'art. 50 della L.R. n. 24/2001 eliminando, in coerenza con l'art. 41 sopra citato, il riferimento al personale delle ACER interessato dalla costituzione delle società di scopo.

L'art. 34 modifica l'art. 57 della L.R. n. 24/2001, relativo alle norme finanziarie richiamando la normativa attualmente vigente in materia di ordinamento contabile della Regione.

L'art. 35 modifica l'art. 58 della L.R. n. 24/2001, eliminando il riferimento ad una legge regionale ora abrogata.

L'art. 36, contenente le norme transitorie, prevede che fino all'istituzione dei nuovi Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, di cui all'art. 5 della legge regionale, le funzioni ad essi assegnati sono svolte dai Tavoli di concertazione.

---

**PROGETTO DI LEGGE****Art. 1***Sostituzione dell'articolo 1  
della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24*

1. L'articolo 1 della legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo), è sostituito dal seguente:

## "Art. 1

*Oggetto*

1. La presente legge disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, dando attuazione alle disposizioni contenute nel Titolo III, Capo II, Sezione III, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della L. 15 marzo 1997, n. 59), in coerenza con i principi definiti dall'articolo 95 della legge regionale 21 aprile 1999, n. 3 (Riforma del sistema regionale e locale).

2. La presente disciplina attiene al sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie così come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea) e in particolare:

- a) alla programmazione regionale degli interventi pubblici di edilizia residenziale sociale;
- b) alla definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica, di seguito denominati alloggi di erp;
- c) al riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, in conformità ai principi stabiliti dalla legislazione sulle autonomie locali, a norma dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616 (Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382)."

**Art. 2***Sostituzione dell'articolo 2  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 2 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

## "Art. 2

*Finalità della programmazione  
degli interventi dell'edilizia residenziale sociale*

1. La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale. In particolare le politiche abitative della Regione e degli Enti locali dell'Emilia-Romagna sono dirette:

- a) a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi;
- b) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche

attraverso il concorso dei soggetti privati, promotori di interventi di riqualificazione o di nuovi insediamenti, al raggiungimento della quota di alloggi di edilizia residenziale sociale stabiliti dai Piani Strutturali Comunali (PSC), in attuazione dell'articolo 7-bis, comma 1, della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), e degli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, anche a seguito di accordi di cui all'articolo 18 della medesima legge regionale;

c) ad assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione;

d) a favorire la permanenza in alloggi di erp di assegnatari che necessitano di sostegno sanitario o sociale, anche tramite l'adeguamento degli alloggi stessi ovvero la mobilità prioritariamente in alloggio del medesimo immobile;

e) a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di sicurezza sismica e accessibilità stabiliti dalle norme vigenti in materia, in base alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale;

f) a favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di edilizia residenziale sociale;

g) a realizzare, completare o adeguare le dotazioni territoriali, di cui agli articoli A-22, A-23, A-24 e A-25 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ivi compresi gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale anche ai fini della sicurezza urbana, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici, nonché a promuovere l'acquisizione di aree a basso costo per l'attuazione degli interventi e la loro messa a disposizione degli operatori;

h) a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura, nonché il raggiungimento di elevati standard di sostenibilità ambientale.

2. La Regione promuove il coordinamento delle funzioni e dei servizi complementari alla residenza e il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, sostenendo lo sviluppo di programmi di riqualificazione urbana di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana). Nella programmazione delle risorse destinate alla riqualificazione urbana la Regione favorisce le iniziative che a livello locale promuovono la partecipazione di cui alla legge regionale 9 febbraio 2010, n. 3 (Norme per la definizione, riordino e promozione delle procedure di consultazione e partecipazione alla elaborazione delle politiche regionali e locali) e l'associazionismo dei cittadini.

3. La Regione favorisce il raccordo della programmazione degli interventi abitativi con le politiche sociali e sanitarie, anche attraverso la promozione di progetti di assistenza domiciliare integrata per gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sociale quali condomini solidali, cohousing, patti e protocolli antisfratto, nonché con le politiche per il diritto allo studio, per il lavoro e per l'immigrazione."

**Art. 3***Modifiche all'articolo 3  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. La lettera a) del comma 1 dell'articolo 3 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituita dalla seguente lettera:

"a) conferire ai Comuni il compito di disciplinare la materia con

i propri regolamenti e di esercitare tutte le funzioni amministrative che ad essa ineriscono, nell'ambito dei principi previsti dalla presente legge, in coerenza con quanto previsto dalla legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), anche con riferimento alle funzioni della Città metropolitana di Bologna secondo la legislazione statale e regionale;”.

Art. 4

*Sostituzione dell'articolo 4  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 4 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“Art. 4

*Funzioni della Regione*

1. La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi per le politiche abitative e di indirizzo e coordinamento delle funzioni conferite ai Comuni dalla presente legge.

2. Sono di competenza della Regione, in particolare, le seguenti funzioni nel campo degli interventi per le politiche abitative:

a) la predisposizione e l'approvazione del programma regionale per le politiche abitative e dei conseguenti provvedimenti attuativi, ai sensi del Titolo II, Capo I, della presente legge;

b) il concorso, con le competenti amministrazioni dello Stato e con gli Enti locali interessati, nell'elaborazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse comunitario e statale;

c) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi nonché la verifica dell'attuazione dei programmi e dell'utilizzo delle risorse finanziarie;

d) la promozione ed il coordinamento di iniziative di ricerca e sperimentazione nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;

e) la determinazione dei requisiti economico finanziari e di qualificazione tecnica ed organizzativa degli operatori fruitori di contributi pubblici e la definizione delle modalità di accertamento e di verifica della permanenza degli stessi.

3. La Regione adotta, con delibera dell'Assemblea Legislativa, i seguenti atti di indirizzo e coordinamento per l'attuazione della presente legge e per la specificazione dei suoi contenuti:

a) lo schema di convenzione per le abitazioni in locazione permanente e a termine, di cui dell'articolo 12, comma 4, e gli elementi essenziali del relativo contratto di locazione;

b) la definizione e l'aggiornamento dei requisiti degli utenti di cui all'articolo 15;

c) i criteri generali per la determinazione del canone degli alloggi di erp e i massimali dei costi di gestione degli stessi, con riferimento ai capitolati prestazionali dei servizi forniti.

4. La Giunta regionale predispose le proposte degli atti di indirizzo di cui al comma 3 previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, ai sensi della legge regionale 9 ottobre 2009, n. 13 (Istituzione del Consiglio delle Autonomie locali), e previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale. Gli atti di indirizzo sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

5. Gli atti della Giunta regionale relativi alle funzioni di cui al comma 2, lettere c) ed e), sono assunti sentito il parere della

Commissione assembleare competente.”.

Art. 5

*Sostituzione dell'articolo 5  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 5 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“Art. 5

*Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative*

1. Compete alla Regione provvedere, anche attraverso l'Osservatorio di cui all'articolo 16, alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello provinciale e alla conseguente individuazione dei Comuni o degli ambiti sovracomunali nei quali localizzare in via prioritaria gli interventi per le politiche abitative, sentito il Tavolo territoriale di concertazione di cui al comma 3.

2. Nell'individuazione delle priorità la Regione valuta la coerenza della previsione dei nuovi interventi con gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriali e la loro compatibilità con i sistemi ambientale, insediativo, della mobilità, infrastrutturale, sociale ed economico.

3. Al fine di promuovere l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative a livello locale, ivi comprese le modalità di gestione del patrimonio pubblico, la Regione istituisce, senza oneri aggiuntivi sul bilancio, un Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative per ciascun territorio provinciale con i Comuni, anche in forma associata, che ne fanno parte. Con successivo atto di Giunta regionale saranno definite la composizione e le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione.

4. Nell'individuare le modalità di funzionamento del Tavolo territoriale di concertazione, vengono definite la partecipazione delle parti sociali, sviluppando l'articolazione del confronto anche per specifiche materie e competenze. Il Tavolo territoriale di concertazione provvede, in particolare:

a) ad esprimere il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative, di cui al comma 1;

b) ad esprimere l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di erp di cui all'articolo 37;

c) a sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di erp, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, la individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di erp;

d) promuovere sinergie fra soggetti deputati a realizzare programmi di edilizia residenziale sociale, valorizzando la collaborazione tra pubblico e privato.”.

Art. 6

*Sostituzione dell'articolo 6  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 6 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“Art. 6

*Funzioni dei Comuni*

1. I Comuni esercitano le funzioni di promozione degli interventi per le politiche abitative ed i compiti attinenti alla attuazione e gestione degli stessi. A tale scopo i Comuni provvedono, in particolare:

- a) alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli;
- b) alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali, assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali;
- c) alla predisposizione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di erp;
- d) alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine e di edilizia residenziale pubblica;
- e) alla individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi, tra i soggetti in possesso dei requisiti di affidabilità e qualificazione definiti dalla Regione, attraverso lo svolgimento di procedure ad evidenza pubblica ovvero negoziali, nei casi previsti dalla legge;
- f) all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti alla concessione e alla revoca dei contributi agli operatori di cui alla lettera e) e dei contributi ai singoli cittadini di cui all'articolo 13, comma 2, nonché alla gestione dei relativi flussi finanziari;
- g) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- h) alla costituzione di agenzie per la locazione ovvero allo sviluppo di iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione.

2. I Comuni disciplinano la gestione degli alloggi di erp ed esercitano le funzioni amministrative in materia, secondo quanto previsto dal Titolo III della presente legge.

3. I Comuni o loro forme associative possono avvalersi, sulla base di apposita convenzione, delle ACER per lo svolgimento delle funzioni amministrative ad essi assegnate dal comma 1, lettere c), e), g), h), e delle attività amministrative attinenti alla assegnazione e gestione del patrimonio di alloggi pubblici con la possibilità per le ACER di incassare direttamente i contributi concessi, sulla base di quanto stabilito nel programma regionale di cui all'articolo 8.

4. I Comuni esercitano le funzioni di cui ai commi 1 e 2 in forma associata obbligatoria nei casi e secondo le modalità previste dall'articolo 7 della legge regionale n. 21 del 2012.

5. Ai fini della semplificazione dei procedimenti di cui al presente articolo, sono poste in essere le misure necessarie per il coordinamento tra la Regione ed i Comuni ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 2 della legge regionale 7 dicembre 2011, n. 18 (Misure per l'attuazione degli obiettivi di semplificazione del sistema amministrativo regionale e locale. Istituzione della sessione di semplificazione).”.

#### Art. 7

##### *Sostituzione dell'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 8 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### “Art. 8

##### *Contenuto del programma*

1. Il programma regionale per le politiche abitative costituisce lo strumento di programmazione, volto al coordinamento e all'integrazione degli interventi per le politiche abitative. Il programma ha contenuti pluriennali ed è approvato dal dall'Assemblea Legislativa.

2. Il programma determina con riferimento ai fabbisogni rilevati, sentiti i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative:

- a) le linee di intervento nel settore delle politiche abitative e i criteri per la loro integrazione con l'insieme delle politiche locali, dando comunque priorità al recupero, acquisto o realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, anche nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana;
- b) le tipologie dei contributi da assegnare, nell'ambito di quelle previste dalla presente legge, e la percentuale massima di finanziamento ammissibile;
- c) i criteri generali relativi alle modalità di ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento, ivi compresa la realizzazione di abitazioni in locazione destinate a particolari categorie sociali;
- d) i requisiti di ammissibilità delle proposte comunali.

3. Il programma stabilisce altresì i criteri generali per la valutazione delle proposte comunali, ai fini dell'assegnazione dei contributi nel corso dei procedimenti attuativi disciplinati dall'articolo 9, nel rispetto dei seguenti criteri di priorità:

- a) l'integrazione degli interventi con le politiche sociali della Regione;
- b) la previsione del cofinanziamento comunale nell'attuazione dell'intervento;
- c) la rigenerazione e l'adeguamento energetico e sismico del patrimonio abitativo anche attraverso programmi di riqualificazione urbana.

4. Il programma definisce la procedura per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento. A tal fine sono considerati, in particolare, i seguenti indicatori:

- a) la durata delle diverse fasi in cui si articola il processo di attuazione del programma, con l'obiettivo di perseguire l'ottimizzazione dei tempi e la semplificazione delle procedure;
- b) il rapporto tra le risorse impegnate e l'incremento della disponibilità di alloggi sociali realizzati;
- c) il grado di soddisfacimento dell'utenza degli interventi delle politiche abitative.

5. Il programma è predisposto previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, ai sensi della legge regionale n. 13 del 2009. Con successivo atto di Giunta regionale saranno definite le modalità e le forme di partecipazione al procedimento da parte delle associazioni degli enti locali e delle associazioni economiche e sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale.”.

#### Art. 8

##### *Modifiche all'articolo 9 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 9 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al secondo periodo del comma 1, la parola “BUR” è sostituita dalla parola “BURERT”;
- b) il comma 3 è sostituito dal seguente comma:

“3. La Giunta regionale, tenuto conto delle priorità definite ai sensi dell'articolo 5, comma 1, approva l'assegnazione dei contributi fissandone l'entità e le modalità di erogazione, anche avvalendosi di un nucleo di valutazione.”.

## Art. 9

*Modifiche all'articolo 10  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 10 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, la parola "BUR" è sostituita dalla parola "BURERT";
- b) al primo periodo del comma 2, dopo le parole "Amministrazioni interessate" sono inserite le seguenti parole "e gli operatori privati interessati".

## Art. 10

*Modifiche all'articolo 12  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il primo periodo del comma 1 dell'articolo 12 della legge è sostituito dal seguente periodo:

"Al fine di aumentare l'offerta di alloggi pubblici destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo dei nuclei meno abbienti, il programma regionale per le politiche abitative prevede la concessione di contributi per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione e l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale sociale, sulla base dei programmi deliberati dai Comuni."

## Art. 11

*Modifiche all'articolo 13  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 13 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) il comma 1 è sostituito dal seguente comma:  
"1. Al fine di promuovere la proprietà della prima casa il programma regionale può prevedere l'erogazione agli operatori di cui all'articolo 14, comma 3, di contributi, in conto capitale ovvero in conto interessi, per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni di edilizia residenziale sociale.";
- b) alla fine del comma 2 sono aggiunte le seguenti parole: "e autorecupero".

## Art. 12

*Sostituzione dell'articolo 14  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

"Art. 14

*Operatori*

1. Le abitazioni in locazione permanente sono recuperate, realizzate o acquisite dai Comuni, anche avvalendosi dalle Acer, da cooperative di abitazione a proprietà indivisa o loro Consorzi, da imprese di costruzione o loro consorzi e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale, individuate dall'articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), i quali presentino i requisiti di cui all'articolo 19 e, in caso di cessazione o cambiamento di attività, siano tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nella convenzione di cui all'articolo 12, comma 4, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al Comune. Sono fatti salvi i casi di fusione tra operatori che presentino le predette caratteristiche nonché i casi di cessione delle abitazioni, qualora ciò sia consentito dalla convenzione debitamente trascritta nei registri immobiliari, la vendita riguardi immobili costituenti complessi

unitari, con esclusione delle vendite frazionate e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo quanto previsto dalla convenzione e alla cessione degli immobili a titolo gratuito al Comune in caso di cessazione o cambiamento di attività.

2. Per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari, i contributi per la realizzazione, l'acquisto e il recupero di strutture in locazione permanente, possono essere assegnati anche all'Azienda regionale per il diritto agli studi superiori (ER. GO), di cui alla legge regionale 27 luglio 2007, n. 15 (Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione).

3. I contributi e le agevolazioni per il recupero o la realizzazione di abitazioni di edilizia residenziale sociale da cedere in locazione a termine e in proprietà, anche differita, sono concesse a imprese di costruzioni o loro consorzi, a cooperative di abitazione o loro consorzi, nonché agli altri soggetti privati, che presentano i requisiti di cui all'articolo 19.

4. I contributi per il recupero di abitazioni da destinare alla locazione a termine possono essere concessi a singoli cittadini previa stipula di apposita convenzione con il Comune."

## Art. 13

*Modifiche all'articolo 15  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 15 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 2, le parole "Il Consiglio regionale" sono sostituite dalle parole "L'Assemblea legislativa";
- b) alla fine del comma 3 sono aggiunte le seguenti parole: "e criteri omogenei di formazione della graduatoria".

## Art. 14

*Modifiche all'articolo 16  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Al primo periodo del comma 3 dell'articolo 16 della legge le parole "d'intesa con le Province" sono sostituite dalle parole "sentiti i Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative".

## Art. 15

*Sostituzione dell'articolo 17  
della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 17 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

"Art. 17

*Anagrafe dell'intervento pubblico*

1. Al fine di disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore edilizio e l'utilizzo del patrimonio pubblico, la Regione costituisce e gestisce un'apposita anagrafe.

2. I dati riguardano in particolare:

- a) il patrimonio pubblico destinato all'erp e alla locazione permanente ed i relativi utenti;
- b) le domande di assegnazione di alloggi pubblici, sia soddisfatte che inevase;
- c) i beneficiari dei contributi del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione, di cui all'articolo 38, e le domande presentate;
- d) i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica, per costruire, risanare o acquistare la propria abitazione;
- e) i beneficiari di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati a riscatto o in proprietà.

3. Gli Enti locali ed i soggetti cui è affidata la gestione del patrimonio sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui al comma 2 alla Regione, la quale provvede alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio di cui all'articolo 16. L'aver adempiuto a tale obbligo costituisce requisito per l'ammissione ai contributi regionali.

4. La Regione, gli Enti locali e il soggetto gestore sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, nei limiti di quanto previsto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).”.

#### Art. 16

##### *Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente comma:

“1. La Regione persegue l'obiettivo della qualificazione degli operatori di cui all'articolo 14, ad esclusione dei Comuni e delle Acer, attraverso l'istituzione di un sistema di accreditamento.”.

#### Art. 17

##### *Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 20 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 3 è sostituito dal seguente comma:

“3. Gli alloggi realizzati in attuazione della legge 6 marzo 1976, n. 52 (Interventi straordinari per l'edilizia a favore del personale civile e militare della pubblica sicurezza, dell'Arma dei carabinieri, del Corpo della guardia di finanza, del Corpo degli agenti di custodia e del Corpo forestale dello Stato) sono assoggettati a quanto previsto dalla presente legge, fatta salva l'applicazione, per un periodo di 12 mesi dalla disponibilità degli alloggi, della disciplina dell'articolo 3 della legge n. 52 del 1976 sulle modalità e sui criteri di assegnazione di detti alloggi.”;

b) al comma 5-bis, le parole “legge n. 338” sono sostituite dalle parole “legge n. 388”.

#### Art. 18

##### *Modifiche all'articolo 22 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 22 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

c) ai commi 1, 2 e 5, dopo le parole “I Comuni” sono aggiunte le seguenti parole: “e i soggetti gestori”;

d) alla fine del comma 4 è aggiunto il seguente periodo:

“I Comuni e i soggetti gestori garantiscono ai singoli utenti l'accesso a tutte le informazioni relative al proprio rapporto di locazione, all'alloggio occupato e alla relativa gestione, favorendo la modalità di accesso on line.”.

#### Art. 19

##### *Modifiche all'articolo 23 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Alla fine del comma 3 dell'articolo 23 della legge regionale n. 24 del 2001 è aggiunto il seguente periodo: “A tal fine il Comune o il soggetto gestore o l'amministratore condominiale, nei casi previsti dalla normativa vigente, provvede alla necessaria convocazione della assemblea.”.

#### Art. 20

##### *Modifiche all'articolo 24 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il secondo periodo del comma 4 dell'articolo 24 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente periodo: “Tale forma di convivenza, salvo che ne sia derivata la nascita di figli, deve, ai fini dell'inclusione economica e normativa del nucleo, essere stata instaurata almeno due anni prima della data di presentazione della domanda di assegnazione ed essere comprovata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.”.

#### Art. 21

##### *Sostituzione dell'articolo 25 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 25 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### “Art. 25

##### *Disciplina delle assegnazioni e gestione*

1. Il Comune assegna gli alloggi di erp su istanza degli interessati, con una delle seguenti modalità:

a) il concorso pubblico, da emanarsi anche per ambiti sovra-comunali;

b) la formazione di una graduatoria aperta, secondo quanto previsto dal comma 5.

2. Non possono presentare istanza di assegnazione di un alloggio di erp:

a) gli occupanti abusivi di un alloggio di erp;

b) i componenti del nucleo assegnatario di un alloggio erp.

3. Il Comune provvede con apposito regolamento alla individuazione della modalità di assegnazione degli alloggi, entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, disciplinando in particolare:

a) i contenuti della domanda e le modalità di presentazione della stessa;

b) i criteri di priorità per l'assegnazione ed i relativi punteggi da attribuire alle domande in relazione alle condizioni soggettive ed oggettive dei nuclei richiedenti, fermo restando il divieto di prevedere ulteriori o diversi requisiti rispetto a quelli definiti ai sensi dell'articolo 15, commi 1 e 2;

c) il contenuto del bando e le forme di pubblicizzazione dello stesso, ove si opti per l'assegnazione mediante concorso pubblico;

d) il procedimento di formazione e pubblicazione della graduatoria e le modalità di aggiornamento della stessa;

e) le forme di assegnazione degli alloggi, tra cui l'istituzione di apposite commissioni per la formazione delle graduatorie di assegnazione;

f) le modalità di modificazione o integrazione della domanda al mutare delle condizioni soggettive ed oggettive;

g) le modalità di individuazione dell'alloggio, con particolare riguardo alla scelta, alla consegna, alla rinuncia ed ai termini per l'occupazione;

h) le assegnazioni in deroga alla graduatoria nelle situazioni di emergenza abitativa, ove si sia optato per l'assegnazione mediante concorso pubblico.

4. I criteri di cui al comma 3, lettera b), sono definiti dal Comune, sentite le organizzazioni sindacali.

5. Qualora il Comune non si avvalga della procedura del bando di concorso pubblico di cui al comma 1, lettera a), le domande

di assegnazione sono inserite, in base ai punteggi attribuiti, in una graduatoria aperta, aggiornata con cadenza periodica. Gli alloggi disponibili sono assegnati dal Comune secondo l'ordine stabilito nella graduatoria, come risulta a seguito dell'ultimo aggiornamento.

6. Nella scelta dell'alloggio da assegnare ai richiedenti collocati in posizione utile, il Comune persegue l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle esigenze abitative del nucleo avente diritto, in rapporto alla sua composizione e preferenza.

7. Il regolamento di cui al comma 3 stabilisce anche il termine entro il quale l'assegnatario deve comunicare l'accettazione dell'assegnazione e dell'occupazione dell'alloggio, pena la decadenza dall'assegnazione stessa.

8. Il regolamento di cui al comma 3 può anche inibire, per un determinato periodo di tempo, la partecipazione ai bandi per l'assegnazione degli alloggi di erp ai soggetti per i quali sia stata dichiarata la decadenza per i motivi di cui al comma 7.

9. Il Comune, sentite le parti sociali, ai sensi dell'articolo 22, comma 1, e sulla base dei criteri stabiliti con delibera dell'Assemblea Legislativa, disciplina con appositi regolamenti:

- a) le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- b) la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari;
- c) l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, la convocazione e gestione dell'assemblea annua degli assegnatari;
- d) la durata e le modalità di attuazione della ospitalità;
- e) le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti.

10. Il Comune, nel caso in cui proceda all'assegnazione di alloggi a persone che abbisognano di assistenza sanitaria e sociale ovvero constatati la loro presenza negli stessi, predispone, d'intesa con il soggetto gestore, appositi progetti di sostegno al nucleo avente diritto e di intervento per attenuare le eventuali situazioni di disagio anche per gli altri assegnatari.

11. Il Comune, al fine di prevenire l'insorgere di conflitto e di tensione nei rapporti di convivenza tra gli assegnatari degli alloggi, promuove funzioni ed attività di mediazione sociale.

12. Le opere di miglioramento realizzate dall'assegnatario con il consenso del Comune o del soggetto gestore a ciò delegato, danno diritto ad indennizzo, secondo quanto previsto dal regolamento comunale. L'indennizzo è di norma compensato con le somme dovute dall'assegnatario nel corso del rapporto di locazione ovvero, su sua richiesta, è liquidato all'atto del rilascio dell'alloggio.”.

#### Art. 22

##### *Sostituzione dell'articolo 27 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 27 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### “Art. 27

##### *Subentro, ospitalità temporanea e coabitazione*

1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio. Hanno diritto al subentro anche coloro che siano venuti a fare parte del nucleo per ampliamento dello stesso a seguito di matrimonio, convivenza more-uxorio nei casi previsti dal comma 2, nascita, ricongiungimento di figli minori, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per

accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o disabili.

2. La convivenza more-uxorio dà diritto al subentro se di essa è stata data comunicazione al comune almeno due anni prima della richiesta di subentro.

3. Nel caso di decesso dell'assegnatario prima della decorrenza del termine di cui al comma 2, il Comune può concedere al convivente il subentro, in presenza di particolari condizioni di bisogno oggettivamente accertate.

4. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili dello stesso, si provvede all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione, anche provvisoria, del giudice.

5. Fuori dall'ipotesi di cui al comma 2, l'ospitalità temporanea e la coabitazione di soggetti esterni al nucleo dell'assegnatario, tra cui le persone che prestano assistenza a componenti del nucleo acquisendo la residenza anagrafica, si attuano secondo quanto disposto dal regolamento comunale d'uso degli alloggi. In nessun caso l'ospitalità temporanea e la coabitazione comportano modifica della composizione del nucleo avente diritto né costituiscono titolo al subentro.”.

#### Art. 23

##### *Sostituzione dell'articolo 28 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 28 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### “Art. 28

##### *Mobilità*

1. Il Comune disciplina, con regolamento, la mobilità degli assegnatari negli alloggi di erp, in conformità ai seguenti principi:

a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inedoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per obiettivo sottoutilizzo dell'alloggio rispetto al numero degli occupanti, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;

b) la mobilità può essere attivata d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.

2. In caso di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, il Comune assicura il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di erp più vicini a quello occupato oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere da lui indicato.

3. In caso di rifiuto non giustificato da gravi motivi della mobilità d'ufficio di cui alla lettera b) del comma 1, al primo rifiuto all'assegnatario viene applicato il canone massimo previsto dalla normativa, al secondo rifiuto l'assegnatario viene dichiarato decaduto.

4. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione, il Comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio e deve prestare formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori e sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio alla conclusione degli interventi. Le spese di trasloco sono a carico del Comune per quegli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non

superiore ai limiti di reddito determinati per l'accesso all'erp.”.

#### Art. 24

##### *Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Dopo la lettera h) del comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono aggiunte le seguenti lettere:

“h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;

h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio.”.

2. Il comma 2 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“2. La decadenza è dichiarata dal Comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis), h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g) ed h), l'automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.”.

3. Il comma 3 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il Comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).”.

4. Al comma 4 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 le parole “al comma 2 dell'art. 25” sono sostituite dalle parole “all'articolo 25, comma 3”.

5. Il comma 5 bis dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“5-bis. Su istanza dell'interessato, il Comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1 lettera f), qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. Non può essere considerato fattore straordinario la fuoriuscita di un componente dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il Comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.”.

#### Art. 25

##### *Modifiche all'articolo 33 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 33 della legge regionale n. 24 del 2001 è inserito il seguente comma:

“1 bis. Il Comune può prevedere per l'assegnatario che abbia subito una riduzione del reddito per difficoltà lavorativa, in misura da stabilirsi con regolamento comunale, la possibilità di

aggiornare la propria condizione reddituale al fine della anticipata rideterminazione del canone.”.

#### Art. 26

##### *Introduzione dell'articolo 34 bis della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Dopo l'articolo 34 della legge regionale n. 24 del 2001 è aggiunto il seguente:

#### “Art. 34 bis

##### *Ispezione, controllo e sanzioni*

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni amministrative sono esercitate dal Comune o dal soggetto gestore.

2. Il Comune, con apposito regolamento individua i soggetti incaricati delle attività di cui al comma 1, ai quali è riconosciuta la qualifica di agenti accertatori, secondo la disciplina dell'articolo 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. Il regolamento di cui al comma 2 stabilisce l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

4. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il Comune o il soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31.”.

#### Art. 27

##### *Sostituzione dell'articolo 35 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. L'articolo 35 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### “Art. 35

##### *Canone di locazione*

1. Il canone di locazione degli alloggi di erp è determinato dal Comune sulla base dei parametri oggettivi stabiliti dall'Assemblea Legislativa, ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera c), previo parere del Consiglio delle Autonomie locali, e sentite le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative sul territorio regionale, tenendo conto in particolare:

a) del valore dell'immobile e del reddito del nucleo dell'assegnatario valutato secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo n. 109 del 1998;

b) della necessità di una fascia di protezione per le famiglie meno abbienti, per le quali è definita l'incidenza massima del canone sul reddito.

2. Il Comune con apposito regolamento definisce le condizioni di applicazioni di tali canoni e i livelli della loro congruità alle situazioni economiche dei nuclei assegnatari. Il regolamento stabilisce anche le percentuali di maggiorazione di tali canoni da applicare ai nuclei assegnatari nel periodo intercorrente tra la data di dichiarazione di decadenza e la data di rilascio degli alloggi.

3. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati. Tramite la riscossione del canone il soggetto gestore può incassare dagli assegnatari nelle forme e misure definite dal regolamento comunale di

cui all'articolo 25, comma 6, le quote relative alle spese di manutenzione delle parti comuni, nonché una quota percentuale del risparmio dagli stessi ottenuto grazie ad interventi di risparmio energetico.”.

#### Art. 28

##### *Modifiche all'articolo 36 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 36 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

a) alla lettera b) del comma 1, le parole “Tavolo di concertazione provinciale” sono sostituite dalle parole “Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative”;

b) il comma 2 è sostituito dal seguente comma:

“2. I proventi dei canoni degli alloggi di erp possono essere destinati dal Comune anche al cofinanziamento del Fondo per l'accesso all'abitazione in locazione di cui all'articolo 38 nei limiti definiti dalla Regione, nonché al finanziamento di ogni altra iniziativa finalizzata a facilitare l'accesso alle abitazioni in locazione ai nuclei in attesa di assegnazione di alloggi di erp o che versano in particolari situazioni di disagio economico e sociale individuate dal Comune.”.

#### Art. 29

##### *Modifiche all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. All'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 2 è sostituito dal seguente:

“2. In tale caso i Comuni predispongono un programma di alienazioni e di reinvestimento per l'incremento e il recupero del patrimonio di erp. Il programma è approvato dal Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative, di cui all'articolo 5, comma 3, ed è trasmesso alla Regione, per l'aggiornamento dell'anagrafe dell'utenza di cui all'articolo 17”;

b) il comma 4 è abrogato;

c) alla fine del comma 6 è aggiunto il seguente periodo:

“Nel caso si attivi la mobilità a seguito dell'alienazione dell'immobile si applica per le spese di trasloco quanto previsto all'articolo 28, comma 3.”.

#### Art. 30

##### *Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. I commi 2 bis e 3 dell'articolo 41 della legge regionale n. 24 del 2001 sono abrogati.

#### Art. 31

##### *Modifiche all'articolo 43 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. La lettera d) del comma 3 dell'articolo 43 della legge regionale n. 24 del 2001 è abrogata.

#### Art. 32

##### *Modifiche all'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il comma 1 dell'articolo 47 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“1. Il Collegio dei revisori dei conti è composto da tre membri, di cui uno nominato dalla Regione, con funzioni di Presidente, e due nominati dalla Conferenza degli Enti. 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. 33

##### *Modifiche all'articolo 50 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il comma 8 dell'articolo 50 della legge regionale n. 24 del 2001 è abrogato.

#### Art. 34

##### *Modifiche all'articolo 57 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Al comma 1 dell'articolo 57, le parole “a norma di quanto disposto dall'art. 11, comma primo, della L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e successive modificazioni” sono sostituite dalle seguenti parole: “a norma di quanto disposto dall'articolo 37 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle l.r. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4)”.

#### Art. 35

##### *Modifiche all'articolo 58 della legge regionale n. 24 del 2001*

1. Il comma 1 dell'articolo 58 della legge regionale n. 24 del 2001 è abrogato.

#### Art. 36

##### *Norme transitorie*

1. Fino all'istituzione dei nuovi Tavoli territoriali di concertazione delle politiche abitative, le funzioni ad essi assegnate sono svolte dai Tavoli di concertazione provinciale già previsti dall'articolo 5 della legge regionale n. 24 del 2001 nel testo previgente all'entrata in vigore della presente legge.