

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. 111

1 dicembre 2011

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEL CONSIGLIERE BIGNAMI

INTERVENTI FINALIZZATI AL REPERIMENTO DI ALLOGGI A CANONE CALMIERATO ATTRAVERSO IL CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA NON RESIDENZIALE A RESIDENZIALE

Oggetto assembleare n. 2075

Relazione

Le conseguenze della crisi economica hanno reso sempre più emergenti le problematiche relative al fabbisogno abitativo delle categorie che si trovano in condizione di più alto disagio sociale e che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato della locazione.

Soddisfare i bisogni abitativi delle famiglie e dei soggetti più disagiati attraverso un adeguato piano casa era tra gli impegni che Stato Regioni ed Enti locali hanno assunto con l'Intesa del 1 aprile 2009 per sostenere il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia.

La Regione Emilia-Romagna ha dato attuazione alla suddetta Intesa con la L.R. 6 luglio 2009, n. 6, il cui Titolo III prevede misure straordinarie, operanti fino al 31 dicembre 2010, finalizzate al rilancio dell'attività economica mediante la promozione di interventi edilizi di riqualificazione e recupero funzionale del patrimonio esistente volti a migliorarne qualità architettonica, sicurezza ed efficienza energetica.

La situazione è, dunque, tale per cui non solo risultano scaduti, e mai prorogati, i termini per la realizzazione delle suddette misure ma soprattutto è evidente che l'edilizia residenziale sociale non è mai stata compresa tra le finalità cui volgere gli interventi in questione.

D'altra parte, la stessa legge quadro in materia di tutela ed uso del territorio, la L.R. 24 marzo 2000, n. 20, si limita a considerare le politiche di edilizia residenziale sociale come oggetto cui concorre in generale la pianificazione territoriale ed urbanistica ma non come obiettivo di interesse pubblico per la qualificazione ed il recupero funzionale del patrimonio abitativo esistente.

Il presente progetto di legge intende perseguire proprio quest'ultima finalità, con la volontà di dare un'adeguata risposta alle esigenze abitative delle categorie più disagiate, le cui condizioni sono sempre più gravi a causa delle conseguenze della crisi economica.

In particolare esso consente il cambio di destinazione d'uso a residenziale, con interventi edilizi di ristrutturazione, sostituzione, demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento, per gli edifici non residenziali dismessi, al fine di riservare una quota della superficie oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, con particolare attenzione a soggetti che hanno evidenti difficoltà ad accedere al

mercato della locazione quali gli studenti universitari, gli appartenenti ai Vigili del Fuoco o alle Forze armate.

Il progetto di legge si compone di tre articoli.

L'articolo 1 chiarisce subito che la finalità del provvedimento è la realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale, nel rispetto della normativa urbanistica ed edilizia in vigore.

L'articolo 2 consente, in deroga agli strumenti urbanistici comunali, cambi di destinazione d'uso a residenziale, attraverso interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente, di edifici

non residenziali dismessi o mai utilizzati o abbandonati.

Viene poi specificato che tali interventi sono subordinati a riservare una parte della superficie complessiva oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale secondo quanto definito dalla Giunta regionale con regolamento di attuazione, con la possibilità di riservarne una quota a categorie protette e svantaggiate come studenti universitari o appartenenti ai Vigili del fuoco e alle Forze armate.

L'articolo 3, infine, specifica quali sono gli edifici che possono e quelli che non possono essere oggetto degli interventi, in applicazione della normativa vigente.

PROGETTO DI LEGGE**Art. 1***Finalità e oggetto*

La presente legge nel rispetto della normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia, nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale di cui alla L.R. 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), intende concorrere alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale mediante la previsione degli interventi di cui all'art.2.

Art.2

*Interventi finalizzati al reperimento di alloggi
a canone calmierato attraverso il cambiamento
di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale*

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei Comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente nei limiti di cui alla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo previsto dalla legge, degli edifici di cui all'art. 3 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi non possono riguardare edifici ricompresi nell'ambito di Piani degli insediamenti produttivi;
- b) gli interventi non possono riguardare gli edifici ricompresi

all'interno delle zone omogenee E, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444 del Ministro per il lavori pubblici;

c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'alinea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con regolamento di attuazione; detta quota è stabilita nella misura minima del 30 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente inferiore a 10.000 metri quadrati e nella misura minima del 35 per cento per cambi di destinazione d'uso con una superficie esistente superiore a 10.000 metri quadrati e inferiore a 15.000 metri quadrati; nelle percentuali riservate alla locazione può essere destinata una quota a studenti universitari nonché ai componenti del comparto dei Vigili del fuoco e delle Forze armate.

Art. 3*Ambito di applicazione*

1. Gli interventi di cui all'art.2 riguardano gli edifici per i quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, sussiste, ai sensi della legislazione vigente, una delle seguenti condizioni:

- a) siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati ovvero edifici non ultimati che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio;
- b) siano edifici ultimati che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, anche a seguito della formazione di silenzio-assenso.

2. Gli interventi di cui all'art 2 non sono consentiti per gli edifici realizzati abusivamente e per quelli situati negli ambiti di cui all'art.55, comma 2, della L.R. 6 luglio 2009, n. 6 (Governo e riqualificazione solidale del territorio).