

DDL 254 DEL 3.1.2007 Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo

Il presente disegno di legge ha come obiettivo la riorganizzazione dell'intervento pubblico in campo abitativo in coerenza con i principi definiti dal Titolo V della Costituzione, in particolare mediante la promozione del sistema dell'edilizia residenziale sociale (ERS). In questo ambito diventa essenziale lo strumento dell'abitazione sociale per l'attuazione dei principi di solidarietà, coesione sociale e riduzione dell'emarginazione.

L'esigenza di tale nuova disciplina scaturisce, innanzitutto, dall'analisi della domanda abitativa nella nostra regione e dalla divaricazione tra questa e le tendenze del mercato immobiliare.

Da questa analisi infatti è emersa la crescita del disagio abitativo derivante in particolare da:

- la domanda di alloggi sociali in affitto proveniente dalle fasce più deboli della popolazione;
- la domanda proveniente da ceti sociali a reddito medio-basso che non hanno i requisiti per accedere all'offerta pubblica e al tempo stesso non riescono a trovare risposte sul libero mercato dell'affitto;
- gli effetti della mobilità sociale che interessa sempre più il nostro territorio, e che riguarda lavoratori provenienti da altri Paesi e un numero crescente di studenti fuori-sede.

Queste esigenze chiedono di essere governate, oltre che con le misure offerte dal sistema dell'ERP, anche attraverso politiche più efficaci e diversificate che perseguano, accanto all'obiettivo fondamentale di garantire il diritto dell'abitazione per i ceti più deboli, quello di un ampliamento e calmieramento del mercato dell'affitto nei confronti di soggetti appartenenti a particolari aree sociali interessate da diverse tipologie di disagio abitativo.

Il processo di riforma sotteso al presente DDL, ha altresì lo scopo di coinvolgere gli Operatori pubblici, privati e cooperativi anche al fine di attivare nuove risorse finanziarie in una logica di minore dipendenza dalla spesa pubblica.

Inoltre, l'intento che si persegue con il disegno di legge è quello di far sì che le politiche abitative si integrino sempre più con gli obiettivi di riqualificazione urbana, con le nuove politiche di *welfare*, con le politiche di sostenibilità energetica e ambientale e con le stesse politiche economiche e occupazionali.

Questo significa, in primo luogo, un rapporto stretto con le scelte urbanistiche, con i servizi sociali del territorio e con l'insieme dei servizi pubblici locali.

Il sistema di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), contemplato dal presente DDL, oltre a comprendere il tradizionale patrimonio pubblico di ERP disciplinato dalle vigenti leggi regionali, promuove innovative forme di locazione che fanno riferimento al canone moderato (nella forma della locazione a termine o in quella senza limiti di tempo, cioè sul modello di quanto introdotto dagli artt. 8 e 9 della legge 179/92), ovvero alle strutture alloggiative temporanee (sul modello della locazione temporanea disciplinata dalla legge 431/98 e di quanto introdotto per gli studenti universitari dalla legge 338/2000) o, ancora, ai centri per l'inclusione sociale. Sono, inoltre, previsti interventi di sostegno al reddito per il pagamento dei canoni che incidono in maniera rilevante sulla situazione economica familiare, nonché per il pagamento delle rate dei mutui contratti per l'acquisto della prima casa. Nell'ambito delle categorie di intervento previste dalla presente legge si segnalano, in particolare, interventi innovativi a carattere sperimentale aventi come obiettivo la qualità edilizia, la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico.

Il ridisegno dell'intervento pubblico nel settore abitativo passa poi attraverso una diversa articolazione delle competenze istituzionali, attribuendo un ruolo centrale ai Comuni non solo in riferimento alle funzioni amministrative riferite all'ERP, ma anche come soggetti di governo delle politiche abitative a livello territoriale.

Anche attraverso la valorizzazione dello strumento della convenzione per la realizzazione e la gestione degli alloggi tra Ente Locale e operatore.

Alla pianificazione comunale viene quindi assegnato il compito di accertare il fabbisogno di ERS e di edilizia primaria oltre, ovviamente, a provvedere al suo soddisfacimento.

Il presente DDL contiene altresì norme di modifica alla l.r. 36/97 e s.m.i. che mirano ad assicurare che la trasformazione del territorio avvenga nel contemperamento delle diverse esigenze che a tale trasformazione sono connesse e, nello specifico, all'esigenza di far accedere al godimento dell'abitazione anche soggetti e categorie economico-sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato, ovvero perché non ammessi alle provvidenze per l'ERP.

L'obiettivo che il DDL pone quindi alla pianificazione comunale è almeno duplice.

In primo luogo, vi è l'esigenza di adempiere in forma aggiornata all'obiettivo che, tra le altre, la legge affida alla pianificazione urbanistica fin dal 1962 (legge 18 aprile 1962 n.167): rendere concretamente possibile l'accesso alla casa anche alle categorie meno "aggressive", cioè a tutti i cittadini che ricercano la locazione o che non perseguono fini di speculazione immobiliare nell'accostarsi alla proprietà dell'abitazione.

Anziché determinare tali condizioni di accesso mediante la "riserva di apposite aree edificabili", sottratte alla dinamica della rendita fondiaria urbana, come era nella tradizionale formulazione del PEEP, il PUC è

viceversa chiamato a introdurre una “riserva di interventi”, mediante l’assegnazione di una quota percentuale della superficie utile maturata con le trasformazioni urbanistiche più significative.

Tale quota – per la quale il corrispettivo non è fissato dal mercato ma da un patto bilaterale conforme a determinate regole, avente il Comune come soggetto garante - dovrà essere destinata all’ERS, pur rimanendo eventualmente nella proprietà dell’operatore.

In secondo luogo, c’è l’esigenza di superare la logica segregativa che fino a ieri ha condotto a realizzare l’edilizia pubblica in territori separati dalla città “normale”; si vuole raggiungere invece una completa integrazione di tutte le componenti del corpo urbano, inserendo l’ERS nel tessuto continuo della città, tra le altre residenze e soprattutto tra le altre funzioni e a stretto contatto con la più ampia gamma di servizi.

Riveste particolare importanza nell’architettura del DDL la questione degli strumenti finanziari di cui la Regione e, indirettamente, l’insieme degli operatori potranno disporre per finanziare programmi innovativi. Gli strumenti sono: il Fondo regionale per le politiche abitative specificamente destinato a finanziare gli interventi di cui alla presente legge, il Fondo di garanzia, destinato a ridurre quell’importante barriera allo sviluppo dell’offerta sul mercato della locazione determinata dal rischio morosità e il Fondo per lo sviluppo dell’abitare sociale (*social housing*) che, viceversa, è destinato a supportare gli operatori nella realizzazione di interventi edilizi di particolare rilevanza nell’ambito del sistema di ERS anche attraverso l’utilizzo di strumenti finanziari innovativi.

Strumento indispensabile per orientare la programmazione regionale di settore è, infine, l’Osservatorio regionale sulla condizione abitativa che, quale articolazione regionale dell’Osservatorio nazionale previsto dalla legge 431/98, provvede all’acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio.

RELAZIONE ARTICOLATA

L'art. 1 definisce le finalità della legge, disciplina le modalità di intervento della Regione Liguria nel settore abitativo e promuove, in particolare, il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.).

L'art. 2 determina l'ambito di applicazione e gli obiettivi specifici della legge.

L'art. 3 individua nel dettaglio i destinatari dell'ERS, suddivisi a seconda delle aree sociali di appartenenza sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale.

Con l'art. 4 è istituito il Tavolo di concertazione permanente per le politiche abitative, di cui sono definite le competenze, la composizione e le articolazioni territoriali.

L'art. 5 identifica nel Programma quadriennale per l'Edilizia residenziale (P.Q.R) lo strumento di programmazione delle politiche abitative regionali, specifica gli obiettivi dello stesso e la determinazione delle risorse finanziarie.

L'art. 6 individua le categorie di operatori pubblici e privati cui è demandato il compito di realizzare l'intervento pubblico nel settore abitativo.

L'art. 7 specifica i procedimenti di attuazione del P.Q.R. attribuendo, tra l'altro, alla Giunta regionale il compito di approvare il programma operativo regionale contenente gli interventi ammessi a finanziamento. Definisce inoltre la tempistica per l'effettuazione dei lavori.

L'art. 8 istituisce il Fondo regionale per le politiche abitative e ne specifica la dotazione finanziaria. Determina altresì le modalità di utilizzazione del Fondo stesso.

L'art. 9 istituisce un Fondo di garanzia per la concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento dei mutui e dei canoni di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi; tale fondo è costituito e gestito sulla base di una convenzione con FILSE.

L'art. 10 autorizza la Giunta regionale a partecipare alla costituzione di uno specifico Fondo, finanziato anche dalle fondazioni bancarie, per la realizzazione di interventi particolarmente rilevanti attraverso la concessione di contributi in conto capitale o in conto interessi. La costituzione, la gestione e il funzionamento del Fondo sono definiti con apposite convenzioni tra la Regione e gli istituti di credito.

L'art. 11 istituisce l'Osservatorio regionale del sistema abitativo che provvede alla raccolta ed alla elaborazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività edilizie, avvalendosi del supporto dei Comuni. La Regione ne definisce compiti, obiettivi, e standards di funzionamento.

L'art. 12 istituisce l'anagrafe dell'intervento pubblico nel settore abitativo e dell'utenza definendone altresì le modalità di aggiornamento e gestione

L'art. 13 regola il recupero del patrimonio edilizio abitativo, finalizzato, tra l'altro, all'insediamento di nuclei familiari nei centri urbani, che comprende sia gli interventi di recupero primario che quelli di recupero secondario definiti dalla vigente normativa regionale. Gli incentivi sono concessi in conto capitale o in conto interessi.

L'art. 14 detta disposizioni volte a favorire l'accesso alla proprietà della prima casa, attraverso la concessione di contributi – in conto capitale o in conto interessi – quantificati sulla base del costo dell'immobile e del reddito del beneficiario ai privati per interventi di recupero, acquisto e recupero, nonché agli operatori. per gli interventi di nuova costruzione da destinare a residenza primaria. Stabilisce la maggiore contribuzione a favore degli interventi di recupero rispetto a quelli finalizzati ad una nuova costruzione.

L'art. 15 prevede che i contributi di cui alla presente legge possano anche essere destinati alle ARTE e ai Comuni per la realizzazione e la riqualificazione di alloggi Erp.

L'art. 16 promuove e disciplina l'ampliamento e il calmieramento del mercato immobiliare delle locazioni attraverso la concessione di contributi – in conto capitale o in conto interessi – ad operatori, pubblici e privati, per interventi di nuova costruzione, recupero o acquisto di alloggi da destinare alla locazione – permanente o a termine - a canone moderato.

L'art. 17 prevede altresì la concessione di contributi - in conto capitale o in conto interessi – per la realizzazione di particolari tipologie di interventi, quali: a) strutture alloggiative di natura temporanea; b) centri per l'inclusione sociale; c) alloggi per anziani autosufficienti; d) alloggi per giovani in condizioni di lavoro precario.

L'art. 18 contempla la possibilità di attuare interventi di sostegno al reddito, mediante la concessione di contributi – in conto capitale e in conto interessi – che concorrano al pagamento dei canoni di locazione o delle rate di mutui che incidano in misura rilevante sulla condizione economica familiare. I Comuni provvedono all'individuazione dei beneficiari – secondo i criteri e i requisiti stabiliti dalla Regione – e all'erogazione dei contributi spettanti.

L'art. 19 disciplina la possibilità di destinare contributi in conto capitale al fine di promuovere interventi innovativi a carattere sperimentale, sia nella gestione del patrimonio di Erp che nel processo edilizio in generale, aventi l'obiettivo della sicurezza, della qualità edilizia e tipologica, della sostenibilità edilizia o del risparmio energetico.

L'art. 20 stabilisce che la Giunta regionale definisce i costi riconoscibili di produzione e costruzione relativi agli interventi di cui alla presente legge,

sulla base del Prezziario ufficiale della Camera di Commercio ed in coerenza con i dati assunti dall'Osservatorio regionale degli appalti e delle concessioni.

L'art. 21 detta alcune disposizioni comuni per operatori e beneficiari dei contributi previsti dal Titolo III, con particolare riferimento allo schema di atto convenzionale da stipularsi tra operatori e Comune, nonché alle categorie di alloggio escluse da tali benefici.

L'art. 22 elenca i requisiti generali per l'accesso ai contributi previsti dalla legge demandando alla Giunta regionale la puntuale definizione.

L'art. 23 stabilisce requisiti specifici per particolare categorie di intervento e individua nei proprietari delle unità immobiliari che compongono l'organismo edilizio e che, riuniti in condominio, in consorzio o in cooperativa, realizzano gli interventi i beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 13, commi 4 e 6.

L'art. 24 stabilisce la regola generale per la quale i soggetti attuatori, se privati, in caso di cessazione o cambiamento dell'attività sono tenuti in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nell'atto convenzionale a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio immobiliare o gli immobili oggetto dei contributi dei Comuni. Nel comma 2 sono previste eccezioni a tale regola.

L'art. 25 demanda alla Giunta regionale il compito di attivare un sistema di accreditamento degli operatori privati e determina i criteri ed i requisiti per l'eventuale individuazione dei soggetti preposti alle procedure di accreditamento. Provvede inoltre alla tenuta degli elenchi degli operatori e alle procedure di controllo.

L'art. 26 prevede l'adempimento a carico dei Comuni costieri e a quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR di provvedere alla definizione del fabbisogno abitativo di residenza primaria e alla individuazione nello strumento urbanistico comunale delle quote di ERS, tali da soddisfare tale fabbisogno, secondo le modalità previste dallo stesso articolo.

L'art. 27 reca modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. ed in particolare agli articoli 27, 28, 29, 30, 31 e 33 al fine di adeguarla alla disciplina della presente legge.

L'art. 28 reca modifiche alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 aggiungendo alcuni commi all'articolo 14 della medesima.

L'art. 29 prevede misure di incentivazione ai frazionamenti delle grandi unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, situate nei Comuni dichiarati a maggiore problematicità abitativa.

L'art. 30 detta le norme transitorie volte a regolare la disciplina applicabile ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge..

L'art. 31 individua la copertura finanziaria degli oneri derivanti dall'applicazione della legge.

L'art. 32 abroga alcune leggi regionali in materia di intervento pubblico nel settore abitativo, espressamente richiamate, nonché ogni altra norma incompatibile con l'applicazione della presente legge.

INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Finalità

Art. 2 – Obiettivi dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 3 – Destinatari dell'intervento di edilizia residenziale sociale nel settore abitativo

Art. 4 – Concertazione istituzionale e partecipazione

Titolo II – Organizzazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Capo I – Programmazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 5 – Programmazione regionale

Art. 6 – Operatori dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 7 – Procedimenti attuativi

Capo II – Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 8 – Finanziamento delle politiche abitative

Art. 9 – Fondo di garanzia

Art.10 – Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale (*social housing*)

Capo III – Supporti all'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 11 – Osservatorio regionale del sistema abitativo

Art. 12 – Anagrafe dell'intervento pubblico nel settore abitativo e dell'utenza

Titolo III – Categorie di intervento nel settore abitativo

Capo I – Interventi finanziabili

Art.13 – Recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 14 – Accesso alle abitazioni in proprietà

Art.15 – Realizzazione e riqualificazione di alloggi di Erp

Art.16 – Incremento degli alloggi in locazione a canone moderato

Art. 17 – Interventi per categorie speciali

Art.18 – Interventi di sostegno al reddito

Art.19 Iniziative di sperimentazione e promozione della qualità edilizia

Art. 20 – Costi riconoscibili di produzione e costruzione

Art. 21 – Disposizioni comuni

Titolo IV – Beneficiari dell'intervento pubblico

Capo I - Utenza

Art. 22 – Requisiti generali

Art. 23 – Requisiti specifici per particolari categorie di intervento

Capo II – Soggetti attuatori

Art. 24 – Soggetti attuatori

Art. 25 – Qualificazione degli operatori

TITOLO V - Norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo

CAPO I – Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

Art. 26 – Adeguamenti degli strumenti urbanistici al Programma Quadriennale Regionale (PQR)

Art. 27 – Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. (legge urbanistica regionale).

Art. 28 – Modifiche alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia)

Art. 29 – Misure di incentivazione ai frazionamenti

Titolo VI – Norme transitorie e finali

Art. 30 - Norme transitorie in materia di programmazione ed attuazione degli interventi

Art. 31 – Norma finanziaria

Art. 32 – Abrogazioni

Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Finalità

1. La presente legge disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo in Liguria in coerenza con i principi definiti dal Titolo V della Costituzione ed in attuazione delle disposizioni contenute nel Titolo III, Capo II, Sezione III, del D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112, e nella legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3.
2. La Regione Liguria promuove, in particolare, attraverso la concessione di contributi, il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto dell'abitazione ai soggetti appartenenti alle aree sociali di cui all'articolo 3 comma 1, ed alle particolari categorie sociali individuate dalla legislazione vigente.
3. L'abitazione sociale costituisce Servizio di interesse economico generale (SIEG) essenziale ai fini della realizzazione dei principi di solidarietà, coesione sociale e riduzione dell'emarginazione.
4. L'intervento regionale nel settore abitativo di cui alla presente legge, oltre a quanto previsto al comma 2, comprende altre azioni di sostegno al diritto all'abitazione.

Art. 2 – Obiettivi dell'intervento pubblico nel settore abitativo

1. Al fine di corrispondere alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo di cui all'articolo 3, le politiche abitative sono indirizzate a:
 - a) promuovere la realizzazione del patrimonio di ERS attraverso l'offerta di alloggi in locazione, permanente o a termine, a canone moderato rispetto ai valori di mercato, anche con particolare riguardo ai fenomeni di mobilità per studio o lavoro e di emergenza sociale riferita a donne e minori;
 - b) promuovere l'intervento nel settore abitativo dei soggetti e degli organismi senza fine di lucro riconosciuti tradizionalmente operanti nell'assistenza, raccordandosi agli indirizzi della programmazione regionale in materia sociale e assistenziale, nonché alle politiche del diritto allo studio, per il lavoro e per l'immigrazione;
 - c) incrementare e riqualificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (Erp), anche attraverso la razionalizzazione della sua gestione e l'unificazione della stessa in capo alle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (Arte) territorialmente competenti;
 - d) sostenere finanziariamente le famiglie e le persone meno abbienti locatari di alloggi di proprietà privata con canoni eccessivamente onerosi in relazione al reddito;
 - e) favorire l'acquisto della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, anche attraverso interventi di autorecupero o autocostruzione;
 - f) risolvere gravi e imprevedibili emergenze alloggiative presenti nei Comuni o espresse da particolari categorie sociali;
 - g) contribuire all'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, in attuazione della legislazione vigente;
 - h) integrare le politiche abitative con quelle di carattere sociale e con quelle riferite alla promozione dei programmi urbani complessi comunque definite dalla vigente normativa e concorrere prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non occupato, in particolare all'interno del perimetro dei centri edificati come definiti ai sensi dell'articolo 16 della legge 22.10.1971 n°865;
 - i) attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione e sulle ipotesi di intervento pubblico, anche mediante l'apporto dell'Agenzia Regionale per il Recupero Edilizio;
 - l) promuovere l'attivazione di un sistema di qualificazione degli operatori privati;
 - m) perseguire obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione e gestione, oltre a favorire la diffusione delle soluzioni di edilizia sostenibile e di risparmio energetico.
2. La pianificazione territoriale e urbanistica realizza le condizioni per lo sviluppo delle politiche pubbliche nel settore abitativo disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di abitazioni per i diversi segmenti di domanda e, in particolare, ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto e a favorire l'acquisto della prima casa, in conformità alla legislazione regionale vigente.
3. La Regione, oltre all'intervento di sostegno indirizzato ai soggetti di cui all'articolo 3, favorisce la conservazione della peculiare identità insediativa del territorio regionale contenendo il suo consumo nei limiti delle effettive necessità abitative e socio-economiche della popolazione stabilmente insediata, attraverso la disciplina delle modalità di programmazione e attuazione della realizzazione di alloggi destinati a residenza, in modo tale da privilegiare il soddisfacimento delle esigenze abitative per alloggi destinati a residenza primaria.

4. Le politiche abitative di cui alla presente legge si integrano con le politiche sociali e con quelle riferite alla promozione dei programmi urbani complessi proposti dai Comuni, dalle Province, dalla Regione o dallo Stato, e concorrono prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non occupato, in particolare all'interno del perimetro dei centri edificati come definiti ai sensi dell'articolo 16 della legge 22.10.1971 n. 865.
5. Al conseguimento degli obiettivi della presente legge possono concorrere congiuntamente le Arte, i Comuni, gli enti pubblici, le cooperative di abitazione, le imprese di costruzione, i privati singoli o associati, le organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le Fondazioni bancarie.

Art. 3 – Destinatari dell'intervento di edilizia residenziale sociale nel settore abitativo

1. La Regione promuove la realizzazione di un articolato sistema di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), finalizzato ad assicurare il diritto all'abitazione ai soggetti appartenenti alle aree sociali indicate nelle seguenti lettere ed alle particolari categorie sociali individuate dalla legislazione vigente:
 - a) area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale;
 - b) area del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato;
 - c) area del disagio diffuso, rappresentata da soggetti la cui situazione economica è meno disagiata rispetto ai soggetti di cui alla lett. b) ed è compatibile con un canone di affitto ovvero con rate di rimborsi di prestiti moderati rispetto a quelli di mercato;
 - d) area della difficoltà, rappresentata da soggetti la cui situazione economica di disagio è di breve o medio periodo, per cui è prevedibile la compatibilità con un canone di affitto ovvero con rate di rimborsi di prestiti moderati rispetto a quelli di mercato.
2. Ai fini di cui al comma 1, la Giunta regionale approva apposito provvedimento recante i criteri per la definizione e graduazione del disagio sociale ed economico relativo alle aree sociali indicate.

Art. 4 – Concertazione istituzionale e partecipazione

1. La Regione e gli Enti locali, nell'esercizio delle funzioni previste dalla presente legge, informano la propria attività al metodo della concertazione istituzionale e definiscono le forme di partecipazione dei cittadini e delle loro rappresentanze al procedimento di formazione delle decisioni.
2. È istituito presso la Regione Liguria il Tavolo di concertazione permanente per le politiche abitative, competente a formulare pareri e proposte per la programmazione regionale di cui al Titolo II della presente legge e per l'attività dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo di cui al successivo articolo 9.
3. Al Tavolo di cui al comma 2 partecipano i rappresentanti della Regione, dell'associazione nazionale Comuni d'Italia, delle Arte, delle Associazioni regionali delle imprese di costruzione, delle cooperative di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione, delle organizzazioni sindacali del settore delle costruzioni, degli inquilini e dei proprietari, della Consulta Ligure per l'handicap e degli organismi regionali per le pari opportunità, oltre alle rappresentanze dei soggetti di cui all'articolo 2, comma 4, che intendono concorrere al raggiungimento degli obiettivi fissati dalla presente legge.
4. La Giunta regionale disciplina con apposito atto il funzionamento del Tavolo.
5. Le Province istituiscono un'articolazione territoriale del Tavolo composto dal Presidente della Provincia medesima, dai Sindaci dei Comuni del proprio territorio, dall'Arte territorialmente competente e dalle rappresentanze territoriali dei membri del Tavolo regionale.
6. Il Tavolo di concertazione provinciale, oltre a coordinarsi con l'attività del Tavolo di cui al comma 2, esprime pareri in merito alla pianificazione provinciale e alla localizzazione degli interventi di Ers nei comuni ovvero ai programmi di alienazione e reinvestimento del patrimonio Erp, salvo quelli approvati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560.

Titolo II – Organizzazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Capo I – Programmazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 5 – Programmazione regionale

1. Il Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR), approvato dal Consiglio regionale, quale strumento di programmazione delle politiche abitative regionali provvede, in relazione alle risorse finanziarie disponibili a:
 - a) stabilire gli obiettivi generali nel quadriennio indicando le categorie di intervento in cui si articola la politica abitativa regionale;

- b) individuare le quote di fabbisogno abitativo espresse dalle diverse fasce della domanda che si ritiene di soddisfare prioritariamente nel corso del quadriennio, per quanto riguarda specificatamente:
 - 1) la distribuzione territoriale del fabbisogno in relazione alla specificità delle singole aree regionali;
 - 2) le tipologie di intervento edilizio;
 - 3) i settori di mercato libero, di edilizia convenzionata-agevolata, di edilizia sovvenzionata, in relazione alle condizioni economiche delle diverse fasce della domanda abitativa;
 - c) determinare i criteri generali relativi alla ripartizione delle risorse finanziarie disponibili tra le categorie di intervento della presente legge ritenute prioritarie ed eventualmente per ambiti territoriali;
 - d) favorire l'integrazione tra le politiche abitative e quelle relative ai programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana come definiti dalla vigente normativa, destinando prioritariamente le risorse finanziarie ad interventi edilizi ricompresi in detti programmi.
 - e) determinare le tipologie dei contributi da assegnare nonché la percentuale massima di finanziamento ammissibile ed i criteri di definizione dei costi massimi riconoscibili per ogni categoria di intervento;
 - f) individuare particolari categorie di beneficiari a cui destinare specifici finanziamenti;
 - g) riservare, se del caso, una quota di risorse finanziarie per gli interventi edilizi a carattere sperimentale.
2. Il PQR stabilisce altresì i criteri per l'assegnazione dei contributi nel rispetto dei seguenti elementi:
 - 1) integrazione degli interventi di politica abitativa con le politiche sociali e la sicurezza urbana;
 - 2) previsione di cofinanziamento da parte dei soggetti proponenti gli interventi;
 - 3) attivazione di un sistema di premialità rivolto alle Amministrazioni locali che maggiormente si impegnano, con proprie risorse o con normative urbanistiche ed edilizie mirate, per raggiungere gli obiettivi fissati dalla presente legge.
 3. Il PQR definisce anche la procedura per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento.
 4. Concorrono alla determinazione delle risorse finanziarie di cui al comma 1, lett. a) quelle derivanti da:
 - a) i canoni convenzionali di locazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di Erp, limitatamente alle risorse eccedenti i costi di amministrazione e di gestione;
 - b) i canoni di locazione del patrimonio non di Erp delle Arte, limitatamente alle risorse eccedenti i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, i costi della manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito;
 - c) i rientri per le cessioni di alloggi appartenenti al patrimonio di Erp conseguenti a provvedimenti di razionalizzazione della gestione a norma del Titolo IV della L.R. 29.06.2004, n.10;
 - d) i rientri per le alienazioni di altre parti del patrimonio immobiliare delle Arte conseguenti a provvedimenti di valorizzazione del patrimonio stesso.

Art. 6 – Operatori dell'intervento pubblico nel settore abitativo

1. Gli interventi previsti negli strumenti di programmazione regionale sono realizzati da operatori pubblici o privati, nonché da singoli cittadini a seconda della categoria d'intervento.
2. Per operatori pubblici si intendono i Comuni, le Arte e gli altri Enti pubblici con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di loro proprietà. Le Arte possono svolgere il ruolo di operatori per conto dei Comuni e degli altri Enti pubblici, previo convenzionamento a norma della legislazione vigente.
3. Per operatori privati si intendono le fondazioni e associazioni riconosciute, le imprese di costruzione o loro consorzi e associazioni, le cooperative di abitazione o loro consorzi, le società costituite o partecipate dalle Arte, le organizzazioni non lucrative di utilità sociale individuate dall'art. 10 del D.Lgs. 4 dicembre 1997 n°460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), i cittadini singoli o riuniti in forma associata con le modalità di cui all'articolo 23.

Art. 7 – Procedimenti attuativi

1. La Giunta regionale adotta le procedure per l'individuazione degli interventi da ammettere a finanziamento in attuazione delle previsioni del Programma di cui all'articolo 5.
2. I Comuni presentano alla Regione le proposte di intervento per l'ammissione a contributo promosse anche da soggetti o operatori pubblici e privati.
3. La Giunta regionale, sulla base delle proposte di cui al comma 2, approva il programma operativo regionale contenente gli interventi ammessi a finanziamento e assegna i contributi fissandone l'entità e le modalità di erogazione.
4. Gli interventi finanziati devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di approvazione del programma operativo regionale di cui al comma 3.
5. Nei casi di inutile decorrenza del termine di cui al comma 4, il responsabile tecnico provvede, nei trenta

giorni successivi alla scadenza del termine, a convocare i soggetti attuatori, i Comuni e le altre Amministrazioni eventualmente interessate, al fine di accertare le ragioni del ritardo e di verificare la concreta possibilità di superare gli impedimenti che si frappongono alla realizzazione degli interventi. Accertata la possibilità di pervenire in tempi rapidi all'inizio dei lavori, si concordano le iniziative da assumere per l'avvio degli interventi, attraverso la sottoscrizione di specifici accordi. In tali atti viene stabilito altresì il nuovo termine per l'inizio dei lavori, comunque non superiore a sei mesi, decorso il quale il cofinanziamento si intende revocato.

6. La Giunta regionale può dare attuazione, con propri atti, a interventi straordinari promossi a livello regionale, nazionale o comunitario che richiedono una programmazione delle risorse incompatibile, nei tempi, con le procedure ordinarie previste dalla presente legge.

Capo II – Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 8 – Finanziamento delle politiche abitative

1. Per il finanziamento degli interventi di cui alla presente legge è istituito il fondo regionale per le politiche abitative finanziato con:
 - a) le risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge
 - b) le risorse statali di cui all'articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 112 nonché le risorse attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative, ivi comprese quelle finalizzate al sostegno alla locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i
 - c) i rientri derivanti dall'applicazione dell'articolo 5 della legge 17 febbraio 1992 n. 179 e dal fondo di garanzia di cui all'articolo 9 della presente legge;
 - d) le risorse regionali previste con legge finanziaria annuale.
2. Il fondo è utilizzato, con le modalità individuate nei successivi articoli per:
 - a) investimenti nel settore abitativo, compreso il cofinanziamento di programmi comunitari o statali, mediante la concessione di contributi in conto capitale ovvero in conto interessi, per un periodo massimo di quindici anni;
 - b) integrazioni delle risorse finanziarie statali per le finalità di cui all'articolo 10 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 al fine di soddisfare il maggiore fabbisogno dei Comuni;
 - c) sostegno al reddito per favorire l'accesso all'abitazione privata in locazione da parte di nuclei familiari meno abbienti;
 - d) sostegno di particolari categorie sociali per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa.

Art. 9 – Fondo di garanzia

1. Al fine di favorire il perseguimento delle finalità della presente legge, è istituito un fondo di garanzia per la concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento delle rate dei mutui o dei canoni di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo delle risorse del fondo regionale di cui all'articolo 8.
2. La Giunta regionale stipula con la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico -Società per azioni (Filse S.p.A.) apposita convenzione per la costituzione e la gestione del fondo di cui al comma 1 e definisce le modalità di concessione delle garanzie.

Art.10 – Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale (*social housing*)

1. Al fine di favorire la realizzazione delle politiche abitative regionali, la Giunta Regionale è autorizzata a partecipare alla costituzione di uno specifico fondo per la realizzazione di interventi edilizi di particolare rilevanza, caratterizzati da alloggi prevalentemente destinati all'assegnazione in locazione permanente e temporanea, a canone moderato o comunque inferiore a quello di mercato, coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale, attraverso la concessione di contributi in conto capitale ovvero in conto interessi.
2. Il fondo di cui al comma 1 contribuisce a contenere l'onere degli interessi sui mutui concorrendo alla provvista del capitale impiegato dagli istituti di credito per la concessione dei mutui agevolati ai soggetti attuatori degli interventi edilizi.
3. Concorrono al finanziamento del fondo le risorse economiche stanziare dalle fondazioni bancarie per le finalità di cui alla presente legge.
4. L'impiego delle risorse finanziarie di cui al comma 3 è disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi tra la Regione e le fondazioni stesse.
5. I soggetti attuatori, degli interventi in possesso dei requisiti di cui al successivo articolo 25, sono individuati sulla base di criteri e modalità determinate dalla Regione.
6. Al finanziamento del fondo si provvede con le risorse di cui all'articolo 8, comma 1.

7. Le modalità di costituzione, gestione e funzionamento del fondo di cui al presente articolo sono definite con apposite convenzioni tra la Regione e gli istituti di credito erogatori dei mutui agevolati.

Capo III – Supporti all'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 11 – Osservatorio regionale del sistema abitativo

1. È istituito l'Osservatorio regionale del sistema abitativo che provvede alla acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio. In particolare l'Osservatorio integra, rielaborandoli su base provinciale e regionale, i dati e le informazioni che attengono:
 - a) ai fabbisogni abitativi articolati sulla base dei diversi segmenti di domanda di cui all'articolo 3, comma 1, sulla base dei flussi informativi locali;
 - b) all'intervento pubblico nel settore abitativo;
 - c) alle rilevazioni congiunturali e strutturali sugli scenari abitativi;
 - d) alla verifica e al monitoraggio dell'attuazione dei programmi e dei procedimenti attuativi di cui all'articolo 6, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;
 - e) alle modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.
2. La Regione definisce gli obiettivi ed i compiti dell'Osservatorio, individuando forme di coordinamento dello stesso con gli altri Osservatori e organismi di monitoraggio previsti dalla legislazione vigente, al fine di costituire un idoneo strumento per l'accertamento dei fabbisogni abitativi, per l'elaborazione delle politiche abitative e per il monitoraggio della loro efficacia.
3. La Regione provvede, altresì, alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati.
4. Per lo svolgimento dei compiti dell'Osservatorio la Regione può avvalersi dell'attività di soggetti pubblici e privati, mediante la stipula di apposite convenzioni.
5. In riferimento alla determinazione dei fabbisogni abitativi di cui al comma 1, lett. a), i Comuni trasmettono alla Regione, i documenti di ricognizione comunale che contengono:
 - a) gli indicatori del fabbisogno fisico nel breve e medio termine espresso anche dalle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi in locazione, nonché del fabbisogno delle risorse economiche necessarie;
 - b) l'indicazione della disponibilità di aree o immobili sui quali è possibile localizzare ciascuna categoria di intervento;

Art. 12 – Anagrafe dell'intervento pubblico nel settore abitativo e dell'utenza

1. Al fine di disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore abitativo e l'utilizzo del patrimonio di Ers, la Regione costituisce, aggiorna e gestisce un'apposita anagrafe.
2. I dati riguardano in particolare:
 - a) il patrimonio di alloggi realizzato ai sensi della presente legge e la relativa utenza;
 - b) il patrimonio di alloggi Erp e relativi assegnatari;
 - c) il patrimonio di alloggi in locazione permanente o temporanea e i relativi utenti;
 - d) i beneficiari dell'intervento di sostegno al reddito per l'accesso all'abitazione in locazione, di cui all'articolo 15, e le domande presentate;
 - e) i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica, per costruire, recuperare o acquistare la propria abitazione.
3. Le Arte, gli Enti locali e 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 9.
4. Gli operatori che non forniscono i dati occorrenti alla formazione dell'anagrafe dell'intervento pubblico secondo le modalità di cui al presente articolo o che li forniscono in modo ampiamente carente sono esclusi dall'assegnazione dei finanziamenti disposti dalla Regione ai sensi della presente legge fino a che i dati non vengano forniti.
5. La Regione, gli Enti locali, le Arte e gli altri soggetti gestori degli interventi 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).

Titolo III – Categorie di intervento nel settore abitativo

Capo I – Interventi finanziabili

Art.13 – Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. La Regione incentiva gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, finalizzati al reinsediamento di nuclei familiari nei centri urbani, all'integrazione tra diverse categorie sociali, all'eliminazione del degrado edilizio comprensivo della salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico.
2. Il recupero di cui al comma 1 comprende gli interventi di recupero primario e secondario definiti dalla vigente normativa regionale.
3. Gli interventi di cui al comma 2 devono assicurare la tutela degli aspetti architettonici, storici, paesistici, il conseguimento della sicurezza statica, la rifunzionalizzazione e il miglioramento della qualità degli spazi abitativi.
4. Agli interventi di recupero primario è concesso un contributo in conto capitale o in conto interessi proporzionato al costo riconoscibile.
5. I contributi di cui al comma 4 possono essere concessi anche per il recupero primario di unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale
6. Agli interventi di recupero secondario è concesso un contributo in conto capitale o in conto interessi riferito al costo riconoscibile e commisurato alla situazione economica del nucleo familiare del proprietario.
7. La concessione dei contributi di cui al comma 4 comporta la destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario, ovvero alla locazione o alla vendita a prezzi convenzionati a famiglie in possesso dei requisiti previsti.
8. I contributi di cui ai commi 4 e 6 possono essere oggetto di una maggiorazione nel caso in cui gli interventi siano ricompresi all'interno di Programmi urbani complessi ovvero di Progetti colore come definiti dalla vigente normativa statale e regionale.
9. La Giunta regionale al fine di soddisfare le peculiari esigenze di anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, può prevedere la concessione di contributi anche in deroga a quanto stabilito a norma dell'articolo 22, comma 7, per l'adeguamento dell'abitazione ove risiedono e di cui sono proprietari, comproprietari o usufruttuari, alla vigente normativa.

Art. 14 – Accesso alle abitazioni in proprietà

1. Per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa, sono concessi contributi in conto capitale o in conto interessi, a soggetti privati per recupero, acquisto e recupero o, solo a operatori, per la nuova costruzione di abitazioni da destinare a residenza primaria dei nuclei familiari di cui all'articolo 3, comma 1 lett. c).
2. Contributi in conto capitale o in conto interessi possono, altresì, essere concessi direttamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 22 per il recupero, l'acquisto o la nuova costruzione della prima casa di abitazione, anche attraverso interventi di autocostruzione o autorecupero.
3. Il contributo è in ogni caso determinato sulla base del costo riconoscibile e del reddito del beneficiario.
4. Gli interventi di recupero o di acquisto e recupero godono di una maggiore contribuzione regionale rispetto a quelli di nuova costruzione.
5. I contributi possono essere altresì concessi per il recupero, l'acquisto ed il recupero o per la nuova costruzione di abitazioni a proprietà differita, trascorso un periodo di locazione di almeno dieci anni.
6. Trascorso il termine di cui al comma 5, in presenza dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 22, è consentita la cessione in proprietà ai locatari.
7. Il canone di locazione e il prezzo di cessione delle abitazioni a proprietà differita di cui al comma 5 sono stabiliti nell'atto convenzionale di cui all'articolo 21 che disciplina i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento.
8. La Giunta Regionale approva lo schema di atto convenzionale ai sensi della vigente normativa da stipularsi da parte del beneficiario al fine dell'erogazione dei contributi di cui al presente articolo.

Art.15 – Realizzazione e riqualificazione di alloggi di Erp

1. I contributi di cui alla presente legge possono essere destinati alle ARTE ed ai Comuni per la realizzazione di alloggi di ERP, per l'acquisto delle aree relative, di immobili da recuperare nonché per la realizzazione, l'adeguamento e l'ammodernamento tecnologico delle dotazioni territoriali connesse all'intervento.

Art. 16 – Incremento degli alloggi in locazione a canone moderato

1. La Regione promuove l'ampliamento e il calmieramento del mercato immobiliare delle locazioni attraverso la concessione di contributi in conto capitale ed in conto interessi agli operatori, pubblici e privati, per interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto con o senza recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone moderato, a beneficio dei nuclei familiari di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c).
2. Alla locazione di cui al comma 1, distinta in locazione permanente e locazione a termine, si applica un canone che copre gli oneri sostenuti per la realizzazione recupero o acquisizione degli alloggi, nonché i costi di gestione.

3. Gli operatori beneficiari dei contributi di cui al comma 1 stipulano un atto convenzionale con il Comune ai sensi dell'art. 21 della presente legge.
4. Per gli alloggi a canone moderato in locazione permanente realizzate dai Comuni, al termine del periodo di attuazione del piano finanziario si applica preferibilmente il canone per gli alloggi di Erp.
5. Il canone di locazione degli alloggi a canone moderato in locazione a termine è stabilito in base al piano finanziario, relativo ai costi dell'intervento e di gestione, ai contributi concessi e al rendimento dell'investimento, definiti in sede di programmazione regionale.
6. Gli alloggi a canone moderato in locazione a termine possono essere ceduti a soggetti diversi dal conduttore e dai membri del suo nucleo avente diritto anche prima della scadenza del periodo di validità della convenzione, purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale secondo le previsioni della convenzione.
7. Gli alloggi in locazione di cui al presente articolo realizzati da enti pubblici sono destinati prioritariamente agli assegnatari di alloggi di Erp che hanno perso i requisiti per l'assegnazione a norma della legislazione vigente.

Art. 17 – Interventi per categorie speciali

1. La Regione incentiva, attraverso la concessione di contributi in conto capitale o in conto interessi, gli interventi relativi alle seguenti tipologie:
 - a) strutture alloggiative di natura temporanea;
 - b) strutture per l'inclusione sociale;
 - c) alloggi per anziani autosufficienti;
 - d) alloggi per giovani in condizioni di lavoro precario.
2. Sono strutture alloggiative di natura temporanea quelle organizzate in forma di camere, minialloggi oppure appartamenti, destinati all'esigenza alloggiativa di natura temporanea di soggetti appartenenti ai segmenti di domanda di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d, come individuati con provvedimento della Giunta regionale, nonché ai soggetti aventi comunque esigenze abitative di natura temporanea quali ad esempio i soggetti di nuova immigrazione.
3. I contributi per il recupero, acquisto e recupero ovvero nuova costruzione delle strutture di cui al comma 1, lett. a) sono concessi agli operatori che sottoscrivono atti convenzionali con il competente Comune, impegnandosi a concedere in locazione, per almeno dodici anni, l'alloggio a particolari categorie sociali a canone inferiore a quello concordato a norma della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i.
4. I contributi di cui al comma 3 sono determinati con le modalità di cui al precedente articolo 13.
5. Nel caso in cui il godimento della struttura alloggiativa sia connesso:
 - a) a motivi di studio, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 30 della legge regionale 8 giugno 2006 n. 15 e successive modifiche ed integrazioni (Norme ed interventi in materia di diritto all'istruzione e alla formazione). La durata della locazione è condizionata al mantenimento dello status di studente e non può eccedere i due anni oltre la durata legale del corso, rinnovabili una sola volta.
 - b) a esigenze abitative temporanee legate a rapporti di lavoro, la durata della locazione, su richiesta del conduttore, può protrarsi per sei mesi oltre la scadenza del termine convenuto e, qualora nel corso dei sei mesi di proroga intervenga un nuovo rapporto di lavoro, il contratto di locazione si rinnova automaticamente per una durata corrispondente a quella del nuovo rapporto di lavoro a termine.
6. La concessione dei contributi per la realizzazione delle strutture per l'inclusione sociale avviene in coerenza con quanto previsto dal Piano Sociale Integrato Regionale di cui alla legge regionale 24 maggio 2006 n. 12 (promozione del sistema integrato di servizi sociali e socio sanitari) .

Art. 18 – Interventi di sostegno al reddito

1. Al fine di dare risposta all'area di disagio abitativo di cui all'articolo 3 comma 1, lett. d), la Regione può concedere contributi in conto capitale e in conto interessi finalizzati a:
 - a) concorrere al pagamento dei canoni che incidono in misura rilevante sulla situazione economica familiare, riservati ai conduttori di alloggi locati nel rispetto della vigente normativa;
 - b) concorrere al pagamento delle rate dei mutui contratti che incidono in misura rilevante sulla situazione economica del nucleo familiare stesso, riservati a particolari categorie sociali che risultano essere intestatari di finanziamenti per l'acquisto della prima casa.
2. I contributi di cui al comma 1, lett. a) provengono dal fondo nazionale per l'affitto di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998 n°431, integrate da risorse proprie della Regione e dei Comuni.
3. La Regione stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi inerenti alla condizione del nucleo familiare e al rapporto tra il canone di locazione ovvero la rata dei mutui nell'ipotesi di proprietà differita e la situazione economica, al fine di ottenere i contributi di cui al comma 1.

4. Nella definizione dei contributi e delle modalità di erogazione degli stessi, è perseguita la stretta integrazione con le politiche sociali ai sensi dell'articolo 2, comma 4;
5. Le risorse complessive di cui al comma 2 sono ripartite dalla Giunta regionale tra i Comuni secondo i fabbisogni espressi dai locatari e con criteri di premialità per Comuni che concorrono con risorse proprie al finanziamento.
6. Il Comune provvede all'individuazione dei beneficiari, all'erogazione dei contributi spettanti.

Art. 19 - Iniziative di sperimentazione e promozione della qualità edilizia

1. La Regione può destinare contributi in conto capitale al fine di promuovere, in relazione alle categorie di intervento previste dalla presente legge, interventi innovativi, a carattere sperimentale sia nella gestione del patrimonio di erp che nel processo edilizio perseguendo l'obiettivo della sicurezza, della qualità edilizia e tipologica, della sostenibilità edilizia ovvero del risparmio energetico.
2. Tra gli interventi di cui al comma 1 possono essere ricompresi anche progetti di autocostruzione per sperimentare nuove soluzioni organizzative nella realizzazione dei lavori e nell'integrazione sociale.
3. Nell'ambito degli interventi a carattere sperimentale di cui al comma 1, la Giunta regionale adotta un protocollo regionale per la valutazione della qualità energetica e ambientale di un edificio residenziale, per disciplinare la valutazione del livello di sostenibilità dei singoli interventi e per graduare i contributi previsti a norma del presente articolo.
4. I contributi di cui al comma 1 concorrono a coprire i maggiori oneri connessi con la realizzazione di interventi di costruzione e/o recupero di edifici sulla base dei criteri previsti dal Protocollo di cui al comma 2. e sono concessi nella misura massima del 15% del costo riconoscibile dell'intervento, al netto del costo degli elementi di sperimentazione e sono cumulabili con quelli previsti dalla normativa regionale vigente.

Art. 20 – Costi riconoscibili di produzione e costruzione

1. La Giunta regionale stabilisce sulla base dei prezzi medi definiti dal Prezziario ufficiale della Camera di Commercio e coerentemente con le determinazioni assunte in merito ai costi standardizzati dall'Osservatorio regionale degli appalti e concessioni, i costi riconoscibili per gli interventi di recupero e nuova costruzione a sostegno pubblico di cui alla presente legge, con riferimento al livello qualitativo che si intende perseguire.
2. Il sistema dei costi riconoscibili utilizza i quadri economici previsti dalla legge quadro sui lavori pubblici.
3. I costi di cui al comma 1 sono revisionati in relazione all'aggiornamento delle fonti ufficiali prese a riferimento ed eventualmente sulla base della variazione degli indicatori del costo di costruzione di edifici con destinazione residenziale ovvero dell'introduzione di indirizzi operativi utili a contenere i costi e ad assicurare, nel contempo, la qualità edilizia.

Art. 21 – Disposizioni comuni

1. Sono escluse dai contributi previsti dal presente Titolo III, gli alloggi di categoria catastale A1, A8, e A9.
2. Per la realizzazione degli interventi previsti dal presente Titolo gli operatori stipulano un atto convenzionale con il Comune il quale provvede alla trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari a spese dell'operatore.
3. Al fine di cui al comma 2 la Giunta regionale adotta uno schema di atto convenzionale determinando in particolare:
 - a) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) il costo degli alloggi;
 - c) le modalità di determinazione del canone di locazione commisurato al quadro finanziario dell'intervento, all'entità dei contributi concessi, ai costi di gestione e al rendimento dell'investimento;
 - d) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione a termine;
 - e) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, prima della scadenza dell'atto convenzionale sempre che l'acquirente si impegni a rispettare tutti i vincoli assunti per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza della convenzione stessa;
 - f) idonee forme di garanzia finanziaria per il rispetto degli obblighi convenzionali;
 - g) l'obbligo di sostituire, entro sei mesi dalla cessazione della locazione precedente, in caso di disdetta dei contratti di locazione, i precedenti locatari con altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 21, salvo eventuale proroga del comune su richiesta motivata del richiedente;
 - h) le sanzioni previste per la violazione della convenzione.
4. La Giunta regionale adotta, con apposito atto, la disciplina dei controlli sulle modalità di attuazione degli interventi realizzati ai sensi della presente legge.

Titolo IV – Beneficiari dell'intervento pubblico

Capo I - Utenza

Art. 22 – Requisiti generali

1. I beneficiari degli interventi previsti dalla presente legge, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 23, devono possedere i seguenti requisiti:
 - a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea;
 - b) cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
 - c) residenza o attività lavorativa in un comune della regione;
 - d) condizione di cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
 - e) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;
 - f) situazione economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti da D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 109 (definizione di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'articolo 59, comma 51 della legge 27 dicembre 1997 n.449) non superiore al limite massimo stabilito dalla Giunta Regionale in sede di definizione dei procedimenti attuativi per ciascun intervento;
 - g) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o in locazione di alloggi realizzati con contributo pubblico o di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno. Tale requisito non è richiesto per i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare.
2. La Giunta regionale con apposito atto definisce i requisiti di cui al comma 1, determinando altresì ulteriori requisiti o esclusioni per l'individuazione dei soggetti beneficiari.
3. In relazione agli alloggi di Erp, si applica la legislazione vigente.

Art. 23 – Requisiti specifici per particolari categorie di intervento

1. Beneficiari dei contributi previsti dall'articolo 13, commi 4 e 6, sono i proprietari delle unità immobiliari che compongono l'organismo edilizio e che, riuniti in condominio, in consorzio o in cooperativa, realizzano gli interventi.
2. Qualora il condominio, il consorzio o la cooperativa non siano costituiti, l'intervento può essere attuato da un unico soggetto, delegato alla realizzazione di tutte le opere necessarie. Possono beneficiare dei contributi, oltre ai soggetti di cui al comma 1, i titolari dei diritti di usufrutto, uso e abitazione.
3. Qualora l'intervento sia realizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto di proprietà sull'immobile, è necessario il previo assenso del medesimo.
4. L'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.
5. Per interventi di particolare rilevanza, come definiti con apposito atto della Giunta regionale, possono essere esclusi i requisiti di cui all'articolo 22, comma 1, lett. e), f) e g).
6. Le risorse per l'accesso alla proprietà dell'abitazione di cui all'articolo 14 possono essere destinate anche in deroga ai requisiti generali di cui all'articolo 22, a soggetti che si trovano in condizioni tali da costituire, per la Regione, motivo di priorità dell'intervento in relazione a:
 - a) realizzazione di nuovi insediamenti produttivi o lo spostamento dei medesimi;
 - b) delocalizzazione di abitazioni costruite in conformità a strumenti urbanistici generali vigenti in aree a rischio idrogeologico ovvero ricomprese in aree di forte degrado urbanistico e oggetto di programmi urbani complessi, che ne impongono la demolizione e ricostruzione in altri siti;
 - c) acquisto e recupero di abitazioni ove trasferire la residenza, con particolare riferimento ai nuclei familiari di nuova formazione.
7. Al fine della concessione dei contributi di cui all'articolo 13, comma 9 ed all'articolo 16, è necessario che sussista una delle seguenti condizioni:
 - a) se anziani, appartenere a un nucleo familiare composto da non più di due persone, delle quali almeno una con più di sessantacinque anni di età;
 - b) se portatori di handicap, avere una diminuzione della capacità lavorativa superiore a due terzi;
 - c) se giovani, costituire un nucleo familiare composto da persone con non più di trenta anni di età;
 - d) se studenti universitari, essere di età inferiore a ventisei anni, iscritti a un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'alloggio e residenti in altro comune appartenente a provincia diversa da quella del comune sede dell'intervento.

Capo II – Soggetti attuatori

Art. 24 – Soggetti attuatori

1. Gli operatori di cui all'articolo 6, comma 1, se privati, in caso di cessazione o cambiamento di attività, sono tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nell'atto convenzionale di cui all'articolo 21, comma 2, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al Comune.
2. 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 dall'atto convenzionale, la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo le originarie pattuizioni, ivi compresa la cessione degli immobili a titolo gratuito al Comune in caso di cessazione o cambiamento di attività.
3. La Giunta regionale determina, con apposito provvedimento, i casi distinti in funzione delle varie categorie di intervento, per i quali gli operatori privati di cui al comma 3 debbono presentare i requisiti di cui all'articolo 26.

Art. 25 – Qualificazione degli operatori

1. La Giunta regionale attiva un sistema di accreditamento degli operatori privati che possono beneficiare dei contributi pubblici al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi e a tale fine determina i criteri ed i requisiti per l'eventuale individuazione dei soggetti preposti alle procedure di accreditamento.
2. Il sistema di accreditamento degli operatori privati ne attesta il possesso delle capacità professionali, gestionali, di ordine economico finanziario nonché i livelli di efficienza ed efficacia nell'attività svolta, con l'eventuale riferimento anche alle realizzazioni effettuate con contributi pubblici.
3. La sospensione o la revoca dell'accredito vengono disposte a seguito della verifica annuale nel caso in cui si riscontrino difformità o mutamenti nelle condizioni e nei requisiti che precedentemente hanno consentito l'accredito.
4. Qualora si verificano le condizioni di sospensione o di revoca dell'accredito la Giunta regionale provvede alla sospensione, revoca o decadenza dei contributi eventualmente concessi.
5. Il costo dell'accredito e del suo mantenimento è a carico del singolo operatore.
6. La Giunta regionale provvede alla tenuta degli elenchi degli operatori ed alle procedure di controllo.
7. Per le finalità di cui al comma 6 la Regione può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici o privati.

TITOLO V - Norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo

CAPO I – Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

Art. 26 – Adeguamenti degli strumenti urbanistici al Programma Quadriennale Regionale (PQR)

1. I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, di cui all'articolo 5, sono tenuti a definire il fabbisogno abitativo di residenza primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, idonee a soddisfare tale fabbisogno con le modalità di cui ai successivi commi.
2. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono, oltre alla realizzazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici correlati agli stessi, alla produzione degli interventi di ERS, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
3. Per i PUC dei Comuni di cui al comma 1 adottati successivamente alla entrata in vigore della presente legge oppure alla approvazione del PQR operano le disposizioni della legge regionale 36/1997 come modificate dal successivo art. 26 della presente legge.
4. Agli strumenti urbanistici comunali vigenti nei Comuni costieri o in quelli dichiarati a maggior problematicità abitativa si applicano le seguenti disposizioni:
 - A) entro 6 mesi dalla approvazione del PQR i Comuni sono tenuti ad adeguare lo strumento urbanistico vigente, qualora non abbiano già adottato un PUC a norma del comma 3, mediante adozione di apposita variante che, sulla base delle indicazioni del PQR, determina:
 - a) il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare;
 - b) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERS espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG e le categorie sociali da privilegiare;
 - c) le modalità con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS;
 - d) l'entità della eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERS come sopra individuate sub lett. b) con correlativa individuazione delle aree in cui la Civica Amministrazione deve procedere alla realizzazione di tale quota laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore;

e) le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni di diritti edificatori ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente alloggi di ERS oltre la quota minima indicata sub b).

B) dalla data di entrata in vigore della presente legge i Comuni costieri:

a) non possono procedere alla adozione di varianti al vigente strumento urbanistico volte ad incrementare la potenzialità edificatoria per destinazioni residenziali, se non per quelle riconducibili all'ERS;

b) i SUA/PUO o progetti che prevedano interventi con destinazione residenziale e la relativa convenzione da stipulare con i soggetti attuatori, devono garantire la quota da destinare all'ERS, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10% della superficie edificabile. Tale quota può essere monetizzata per il valore corrispondente.

5. Le disposizioni di cui al comma 4, lettera B), lettere a) e b) si applicano anche ai Comuni dichiarati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, a far data dall'approvazione dello stesso.

Art. 27 – Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. (legge urbanistica regionale).

1. All'articolo 27, comma 2 dopo la lettera c) è aggiunta la seguente lettera c bis): “è definito all'interno del peso insediativo il fabbisogno abitativo di residenza e, all'interno di questo, il fabbisogno di residenza primaria da soddisfare, comprensivo della domanda pregressa e di quella prevista distinta per fasce di reddito e per categorie sociali.”

2. All'articolo 28, comma 2, dopo la lettera c) è aggiunta la seguente lettera c bis): “la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare e le categorie sociali da privilegiare”.

3. All'articolo 29, comma 3 è aggiunta la seguente lett. f) bis): “le quote di superficie di suolo o lorda di solaio da riservare alla realizzazione di interventi di ERS, vincolata senza limite di tempo alla locazione come disciplinata dalla legislazione vigente, espresse in percentuale sulla superficie territoriale o sulla superficie di solaio edificata o edificabile, di cui al comma d).”

4. All'articolo 30 al comma 3, dopo la lettera b), è aggiunta la lettera c): “le modalità con cui il comune può agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS vincolata senza limite di tempo alla locazione.”

5. All'articolo 31, comma 3 è aggiunto la seguente lettera e): “l'entità delle compensazioni monetarie allorché tutta o una parte della quota di edificabilità da edificare a norma dell'articolo 29, comma 3, lett. f) non possa venir realizzata.”

6. All'articolo 31 è aggiunto il seguente comma 3 bis): “Le compensazioni di cui al comma 3, lettera e) sono corrisposte al Comune e sono strettamente vincolate a essere utilizzate in interventi di sostegno e sviluppo dell'ERS”.

7. All'articolo 31 è aggiunto il seguente comma 3 ter): “Le norme di congruenza determinano le modalità affinché il Comune possa eventualmente riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nei distretti di trasformazione, ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente alloggi di ERS oltre alla quota obbligatoria individuata a norma dell'articolo 30, comma 3, lettera c). La cessione per la successiva locazione, in proprietà o in disponibilità, non può essere inferiore a quindici anni. I rapporti tra l'interessato, il Comune e ARTE, ivi compresa la determinazione dei prezzi di cessione in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione, sono regolati con convenzione. Il riconoscimento del credito edilizio è subordinato alla preventiva cessione degli alloggi ad ARTE.”

8. All'articolo 33, comma 2, dopo “abitanti,” è aggiunto: “, di nuclei familiari suddivisi per fasce di reddito,”.

Art. 28 – Modifiche alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia)

1. All'articolo 14 sono aggiunti i seguenti commi:

“4. Per gli interventi con destinazione d'uso residenziale, se il richiedente s'impegna, a mezzo di una convenzione stipulata con il comune, ad applicare i canoni di locazione dell'ERS, il contributo di concessione può essere ridotto.

5. La misura di tale riduzione, anche in funzione della specifica categoria di ERS, è disciplinata con successivo provvedimento della Giunta Regionale.

6. La riduzione del contributo di concessione ai sensi del comma 4 può essere riconosciuta solo se l'alloggio è locato conformemente alla legislazione vigente in materia di ERS.

7. In caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali il comune chiede al soggetto che li ha assunti il pagamento della quota di contributo non corrisposta ai sensi del comma 4, in proporzione alla durata residua della convenzione, applicando le tariffe vigenti al momento della richiesta di pagamento.

8. Il comma 5 dell'articolo 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si applica con riferimento a quanto previsto dal comma 4 del presente articolo.”

Art. 29 – Misure di incentivazione ai frazionamenti

1. Al fine di promuovere il frazionamento delle grandi unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, anche nei casi in cui i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità residenziali autonome, è data facoltà ai comuni dichiarati a maggiore problematicità abitativa di rilasciare i titoli edilizi prescindendo dall'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero dall'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali.

Titolo VI – Norme transitorie e finali

Art. 30 - Norme transitorie in materia di programmazione ed attuazione degli interventi

1. I procedimenti amministrativi diretti alla programmazione degli interventi nel campo dell'edilizia abitativa, già avviati formalmente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi e producono pienamente i loro effetti secondo le previsioni delle leggi previgenti.
2. I programmi in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della presente legge sono completati in conformità alle previsioni delle leggi regionali previgenti.
3. Le disposizioni della presente legge, in materia di programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative, si applicano per l'utilizzo:
 - a) delle risorse finanziarie stanziata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge;
 - b) delle risorse attribuite alla Regione in data precedente all'entrata in vigore della presente legge e non programmate nei casi previsti dai commi 1 e 2;
 - c) delle eventuali economie e rientri riferiti a finanziamenti statali relativi ad atti di programmazione assunti in conformità alle previsioni delle leggi regionali previgenti.

Art. 31 – Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge si provvede mediante prelevamento, in termini di competenza e di cassa, di Euro 2.400.000,00= dall'U.P.B. 18.107 "Fondo speciale di parte corrente" e di Euro 3.750.000,00= dall'U.P.B. 18.207 "Fondo speciale di conto capitale" dello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 2006 e contestuale aumento degli stanziamenti iscritti alle Unità Previsionali di Base dell'Area VII "Edilizia".
2. Agli oneri per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.

Art. 32 – Abrogazioni

1. Alla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni regionali:
 - a) gli articoli 1 - 2 - 3 e 4 della legge regionale 2 maggio 1990, n. 34 (attuazione del programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale, misure urgenti in materia di edilizia residenziale ed istituzione di un fondo sociale);
 - b) la legge regionale 30 marzo 1993, n. 13 (norme per l'attuazione dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio dell'edilizia residenziale);
 - c) la legge regionale 20 aprile 1994, n. 20 (disposizioni e norme transitorie per l'attuazione della legge regionale 5 agosto 1987, n. 25 "contributi regionali per il recupero edilizio abitativo ed altri interventi programmati");
 - d) l'articolo 18 della legge regionale 20 luglio 2002, n. 29 (misure di sostegno per gli interventi di recupero e di riqualificazione dei centri storici e norme per lo snellimento delle procedure di rilascio dei titoli edilizi);
2. Devono intendersi altresì tacitamente abrogate tutte le disposizioni normative incompatibili con la presente legge.