

Proposta di legge: "Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza COVID19"

Relazione Illustrativa

L'emergenza epidemiologica dovuta alla diffusione del Covid 19 ha imposto la necessità di una riflessione generale sul modo di abitare e vivere le nostre città, evidenziando l'esigenza di ripensare in particolare i temi legati alla casa e alla tutela della salute.

La Regione Toscana, anche cogliendo il dibattito sollevato in proposito a livello nazionale, intende farsi promotrice con le proprie politiche di un modello abitativo "post pandemia", che tenga conto delle criticità riscontrate nell'attuale sistema urbanistico-edilizio, promuovendo interventi urbanistico-edilizi di housing sociale volti a configurare nuovi assetti abitativi, in grado di rispondere concretamente alle esigenze della società attuale.

Si ricorda che la Regione Toscana in base alla previsione di cui all' articolo 48 della legge regionale n.77/2013 (legge finanziaria per l'anno 2014) aveva disposto l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso avente la finalità di realizzare alloggi sociali, così come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea), cui aderire con la sottoscrizione di quote per una spesa complessiva di euro 5.000.000,00.

A seguito dello svolgimento di procedura ad evidenza pubblica, con decreto dirigenziale del Direttore Generale n. 4702 del 17 ottobre 2014 venne stabilito di procedere alla sottoscrizione in danaro di quote del fondo comune di investimento immobiliare " Fondo Housing Toscana", aventi valore nominale di euro 25.000,00, per un valore complessivo di euro 5.000.000,00 per la realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (social housing), da realizzarsi sul territorio della Toscana secondo il progetto di investimento presentato in data 11 luglio 2014 dalla società di gestione " Polaris RealEstate Sgr Spa"; la sottoscrizione delle quote è avvenuta in data 4 novembre 2014; successivamente, con decreto dirigenziale del Direttore Generale n. 3356 del 21 luglio 2015 si è preso atto dell'avvenuta fusione per incorporazione di Polaris Real Estate Sgr Spa e Beni Stabili Gestioni Sgr Spain Investire Immobiliare Sgr Spa, nonché della nuova denominazione di InvestiRE SGR s.p.a. assunta dalla medesima società di gestione.

La finalità precipua della presente PdL consiste nell'autorizzare per l'anno 2020 la spesa massima di euro 2.000.000,00 per la sottoscrizione di ulteriori quote del Fondo Housing Toscano InvestiRE SGR s.p.a per promuovere la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, con interventi di tipo innovativo e sperimentale, conseguenti agli effetti dell'emergenza sanitaria dovuta al Covid19.

In particolare all'art.1 della presente PdL vengono indicate le finalità degli interventi sperimentali promossi, ovvero:

- a) intervenire sul territorio della Toscana coinvolgendo la Regione nelle relative scelte strategiche, per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
- b) incentivare una nuova qualità dell'abitare che tenga conto delle criticità che l'emergenza epidemiologica dovuta alla diffusione del Covid 19 ha fatto emergere nell'attuale sistema urbanistico-edilizio;
- c) promuovere un modello abitativo "post pandemia" basato su una progettazione architettonica di modelli residenziali innovativi, realizzando forme di edilizia ispirata a nuove concezioni per fornire

Allegato B

una risposta adeguata all'evoluzione del fabbisogno abitativo, promuovendo interventi volti ad innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso la riqualificazione e l'incremento del patrimonio edilizio esistente;

d) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con la tecnologia, migliorando al contempo la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

L'art.2 della PdL stabilisce che per il raggiungimento delle finalità indicate verrà sottoscritto da Regione Toscana e Investire s.g.r. uno specifico Protocollo di Intesa al fine di stabilire i criteri prestazionali prioritari da perseguire nella progettazione e realizzazione degli interventi sperimentali che, fermo restando la normativa vigente, dovranno:

a) favorire interventi connessi allo spazio urbano, privilegiando il recupero e la realizzazione di organismi edilizi che assicurino prossimità delle residenze ai servizi, alle strutture lavorative e ricreative, finalizzati alla riduzione degli spostamenti e del pendolarismo;

b) privilegiare soluzioni ecosostenibili, di innovazione tecnologica e tipologica dei manufatti;

c) prevedere spazi in grado di garantire l'interrelazione dell'utenza con l'ambiente esterno, valorizzando elementi edilizi quali balconi, terrazzi e logge, di cortili e giardini anche condominiali, nonché tutti gli spazi intermedi in generale che possono svolgere ruoli importanti, anche dal punto di vista ambientale, in coerenza con il green building approach;

d) garantire l'accessibilità e la flessibilità degli spazi, al fine di rendere gli alloggi utilizzabili anche per altre funzioni oltre a quelle strettamente abitative, con interventi che privilegino dimensioni degli alloggi adeguate e confortevoli per utilizzi differenziati e permanenze prolungate, contemplando anche l'inserimento di spazi/piani flessibili da destinare alle diverse esigenze della comunità, quali a titolo esemplificativo smart working, smart learning, attività culturali, svago, fitness, socialità e assistenza sanitaria;

e) prevedere negli alloggi la dotazione di spazi di filtro e disimpegno, in particolare modo nelle zone di ingresso, al fine di garantire una maggiore separazione tra ambiente esterno e ambiente domestico;

f) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con strumenti informativi e di telemedicina volti a garantire elevati livelli di salubrità, definendo nuovi sistemi per il trattamento dell'aria all'interno degli ambienti, prevedendo la presenza di "sistemi salute", attrezzando gli alloggi con strumenti utili a individuare lo stato di salute dell'utenza, sul modello del "kit salute" (saturimetro, termometro, attacco per erogatore ossigeno, possibilità di connessione alle strutture sanitarie territoriali), prevedendo presidi per la sanificazione dei luoghi (ad esempio utilizzando lampade a raggi UV).

Viene inoltre previsto che anteriormente alla sottoscrizione delle quote da parte della Regione Toscana, InvestIRE S.g.r. S.p.a. presenti un progetto di investimento che tenga conto dei criteri prestazionali prioritari indicati nella medesima disposizione.

L'art.3 concerne la copertura finanziaria relativa agli oneri di spesa prevista all'articolo 1 della medesima PdL.

L'art.4 dispone l'immediata entrata in vigore delle disposizioni della presente legge, considerata l'urgenza degli interventi la cui realizzazione prende avvio con essa.