

## RELAZIONE TECNICO-NORMATIVA

### PROPOSTA DI LEGGE “DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”

#### I. Analisi della compatibilità con l’ordinamento costituzionale, statutario e comunitario

##### *1. Obiettivi e necessità dell’intervento normativo*

La presente legge è finalizzata a conferire organicità ad una materia disciplinata da varie normative regionali, che necessitano di confluire in un *corpus* unitario, per agevolarne in tal modo la conoscenza a beneficio della certezza del diritto.

La presente proposta di legge non presenta un carattere meramente compilativo, ma apporta modifiche sostanziali della disciplina, sia per quanto concerne la parte gestionale, sia, particolarmente, per quanto riguarda la parte istituzionale.

In relazione agli obiettivi della presente proposta, può rinviarsi all'esposizione che ne viene fatta nel paragrafo “Finalità e oggetto” della relazione illustrativa.

Può comunque sinteticamente richiamarsi, sotto il profilo istituzionale, la riduzione degli ambiti di esercizio dagli attuali undici a tre, con la rappresentanza dei Comuni garantita in un'assemblea di ambito: organo che, per ciascuno dei tre futuri ambiti, esercita significativi poteri di direzione e di controllo sul rispettivo soggetto gestore, cui compete lo svolgimento delle funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa del patrimonio. Con tale radicale riassetto della *governance* si intende ovviare alla rilevata scarsa omogeneità dei modelli adottati negli attuali ambiti LODE, e l'esistenza di rilevanti diseconomicità manifestate principalmente dal rapporto tra la spesa sostenuta da ciascuna società di gestione per gli organi amministrativi ed il personale, ed il numero di alloggi gestiti dalla società stessa.

Sotto il profilo gestionale, invece, il carattere parziale dell'intervento effettuato con la l.r. 41/2015, limitato al solo canone minimo, rende indispensabile una riparametrazione delle restanti tipologie di canone (in numero di quattro, nella presente proposta), e conseguentemente, la determinazione di un valore locativo, risultante dal prodotto di una determinata somma per la superficie convenzionale dell'alloggio, e destinato ad operare principalmente come limite oggettivo del canone di locazione determinato in base alle fasce di reddito.

## RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA

(Art. 17 Legge regionale 7 gennaio 2015, n. 1 "Disposizioni in materia di programmazione economica e finanziaria regionale e relative procedure contabili. Modifiche alla l.r. 20/2008")

### **PROPOSTA DI LEGGE “DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”**

#### **Tipologia della proposta di legge:**

*Indicare con una crocetta la categoria cui appartiene la proposta di legge:*

- a.** prevede spese a carattere continuativo e non obbligatorio, determinando gli obiettivi da raggiungere, le procedure da seguire e le caratteristiche dei relativi interventi regionali (**art. 13, comma 1, lett. a) L.R. 1/2015**)
- b.** dispone spese a carattere annuale o pluriennale (**art. 13, comma 1, lett. b) L.R. 1/2015**)
- c.** prevede spese a carattere obbligatorio che definiscono l'attività e gli interventi regionali in modo tale da predeterminarne indirettamente l'ammontare dei relativi stanziamenti, attraverso il riconoscimento a terzi del diritto ad ottenere prestazioni finanziarie o mediante la creazione di automatismi di spesa(**art. 13, comma 1, lett. c) L.R. 1/2015**)
- d.** varia il gettito delle entrate (**art. 13, comma 1, lett. d) L.R. 1/2015**)

La proposta di legge non determina oneri a carico del bilancio regionale.

#### **Oneri previsti**

- complessivi **Euro** .....
- articolazione per anno del bilancio di previsione e per missioni/programmi:

Missione/Programma Uscita	Anno .....	Anno .....	Anno .....	Totale
<b>Totale</b>				

- spesa annua a regime: .....
- oneri di gestione: .....

#### **Metodologie di quantificazione utilizzate:**



REGIONE TOSCANA  
UFFICI REGIONALI GIUNTA REGIONALE

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18-09-2017 (punto N 1)**

Proposta di legge *N 1* del 18-09-2017

*Proponente*

ENRICO ROSSI  
VINCENZO CECCARELLI  
DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

*Pubblicità / Pubblicazione Atto soggetto a pubblicazione su Banca Dati (PBD)*

*Dirigente Responsabile Giovanni D'AGLIANO*

*Estensore ROBERTA GIACOBBO*

*Oggetto*

Disposizioni in materia di edilizia pubblica (ERP) - Testo Unico.

*Presenti*

ENRICO ROSSI	VITTORIO BUGLI	VINCENZO CECCARELLI
STEFANO CIUOFFO	FEDERICA FRATONI	CRISTINA GRIECO
MARCO REMASCHI	STEFANIA SACCARDI	MONICA BARNI

*Assenti*

ALLEGATI N°4

ALLEGATI

<i>Denominazione</i>	<i>Pubblicazione</i>	<i>Tipo di trasmissione</i>	<i>Riferimento</i>
1	Si	Cartaceo+Digitale	PROPOSTA DI LEGGE
2	Si	Cartaceo+Digitale	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
3	Si	Cartaceo+Digitale	RELAZIONE TECNICO NORMATIVA
4	Si	Cartaceo+Digitale	RELAZIONE TECNICO

## LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) modificata con l.r. n. 41 del 31 marzo 2015 "Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo);

Considerato che la materia dell'edilizia residenziale pubblica comprende il complesso delle attività delle amministrazioni e degli enti pubblici dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali;

Ritenuto necessario operare una rivisitazione organica e complessiva della disciplina inerente all'edilizia residenziale pubblica per quanto attiene all'assetto delle competenze istituzionali, alle modalità di gestione del patrimonio abitativo, all'assegnazione degli alloggi ed alla determinazione dei canoni di locazione, alle azioni per il contrasto del disagio abitativo ed alla raccolta di indicatori per la valutazione della situazione nei diversi territori;

Considerata, pertanto, la necessità di procedere all'approvazione di una proposta di legge che operi il riordino normativo sopra richiamato, procedendo all'abrogazione e sostituzione delle leggi regionali 20 dicembre 1996, n. 96, 3 novembre 1998, n. 77 e 12 dicembre 2012, n. 75;

Vista la Decisione di Giunta regionale n. 1 del 6 febbraio 2017 con cui si approva il Documento preliminare alla proposta di legge regionale "Testo Unico in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)"

Vista la risoluzione n. 146 approvata nella seduta del Consiglio regionale del 14 marzo 2017, collegata all'informativa ai sensi dell'articolo 48 dello Statuto, n. 10, in merito al documento preliminare alla proposta di legge regionale "Testo Unico in materia di edilizia residenziale pubblica (E.R.P)";

Visti la proposta di legge di propria iniziativa avente ad oggetto "Disposizioni in materia di Edilizia Residenziale Pubblica", Allegato 1) parte integrante e sostanziale del presente atto, ed i relativi documenti a corredo: Allegato 2) Relazione illustrativa, Allegato 3) Relazione tecnico-normativa ed Allegato 4) Relazione tecnico-finanziaria;

Visto il parere della competente struttura regionale, ai sensi dell'art. 17 comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale toscana del 19 luglio 2016, n. 5;

Visto il parere favorevole del CD nella seduta dell'8 giugno 2017, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge regionale 8 gennaio 2009, n. 1 (Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale);

Visti gli esiti del tavolo congiunto di concertazione istituzionale e generale del 27 giugno 2017;

## **PROPOSTA DI LEGGE**

### **“DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”**

#### **INDICE**

#### **PREAMBOLO**

#### **TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1- Oggetto

Art. 2- Finalità

#### **TITOLO II- ASSETTO ISTITUZIONALE DEL SISTEMA REGIONALE DI E.R.P.**

Art. 3- Funzioni della Regione

Art. 4- Funzioni dei Comuni

Art. 5- Ambiti di esercizio delle funzioni

Art. 6- Conferenze territoriali

Art. 7- Assemblea di Ambito

Art. 8- Soggetto gestore

Art. 9- Funzioni del Soggetto gestore

Art. 10- Economicità ed efficienza

Art. 11- Commissioni per il contrasto del disagio abitativo

#### **TITOLO III- DISCIPLINA GESTIONALE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

##### **CAPO I- MODALITA' DI ACCESSO, ASSEGNAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

Art. 12- Alloggi soggetti alla disciplina regionale

Art. 13- Bandi di concorso

Art. 14- Requisiti per l'accesso agli alloggi

Art. 15- Soggetti richiedenti

Art. 16- Formazione e validità delle graduatorie

Art. 17- Assegnazione e utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 18- Assegnazione ordinaria degli alloggi

Art. 19- Assegnazione in mobilità degli alloggi

Art. 20- Utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 21- Rapporto di locazione

Art. 22- Assegnazione degli alloggi da ripristinare

Art. 23- Variazioni del nucleo familiare

Art. 24- Ospitalità temporanea

##### **CAPO II- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

Art. 25- Finalità della mobilità

Art. 26- Gestione della mobilità

Art. 27- Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

##### **CAPO III- DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### **PROPOSTA DI LEGGE “DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”**

#### **Inquadramento normativo**

La materia dell'edilizia residenziale pubblica, per quanto attiene al riparto costituzionale delle competenze legislative, non è stata inclusa né tra le materie su cui lo Stato ha competenza legislativa esclusiva (articolo 117, secondo comma), né tra quelle in cui la competenza è concorrente (articolo 117, terzo comma).

Pertanto, ai sensi del comma quarto dell'articolo 117 della Costituzione, e in virtù della c.d. clausola di residualità, tale materia appartiene tendenzialmente all'ambito della competenza esclusiva delle Regioni, anche se la Corte Costituzionale, in realtà (n. 94/2007), ne ha negato l'autonoma configurabilità, e l'ha piuttosto inquadrata come la risultante di competenze appartenenti non solo all'ambito regionale, ma anche statale, esclusivo e concorrente (“determinazione dei livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali” ex art. 117 co. 2 lett. “m”, e “governo del territorio” ex art. 117 co. 3 Cost.).

Attualmente, per grandi linee, la materia dell'edilizia residenziale pubblica è disciplinata ancora da diverse leggi statali ed in particolare dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), dalla legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), e dal decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015).

Un recente, significativo intervento normativo è costituito dal decreto ministeriale 24 febbraio 2015 (Procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica) emanato d'intesa con la Conferenza Unificata in attuazione del citato decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, al fine di assicurare, tra l'altro, i “livelli essenziali delle prestazioni”, ossia nell'esercizio di una competenza legislativa esclusiva dello Stato. Tale decreto disciplina gli aspetti sostanziali dell'alienazione degli alloggi, anche con riferimento alla determinazione del prezzo di vendita, e prefigura un'incisiva affermazione della competenza legislativa statale in materia di alienazione di alloggi E.R.P.

Occorre inoltre tener conto dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) che prevede che lo Stato stabilisca con apposito decreto ministeriale le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato alla Commissione UE.