



REGIONE TOSCANA
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare
Fratelli d'Italia

Firenze, 31 gennaio 2022

Al Presidente del Consiglio regionale

SEDE

TESTO SOSTITUTIVO PDL 105

PROPOSTA DI LEGGE

Disposizioni in materia di alienazione immobili ERP. Modifiche alle Legge Regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP)

D'iniziativa dei consiglieri

Diego PETRUCCI

Francesco TORSELLI



SOMMARIO

Preambolo

Art. 1 - Condizioni di alienabilità degli alloggi e destinazione dei relativi proventi- Modifica all'art. 2 della L.R. 5/2014

Art. 2 - Direttive e criteri per la formazione delle proposte di piani di vendita. Modifica all'art. 3 della L.R. 5/2014

Art. 3 - Garanzia di mantenimento del patrimonio di Erp. Modifica all'art. 5 della L.R. 5/2014

Art. 4 - Requisiti degli acquirenti degli alloggi. Modifica art. 7 della L.R. 5/2014

Art. 5 - Norma Transitoria



PREAMBOLO

Il Consiglio regionale

Visto l'art. 117, comma quarto, della Costituzione;

Visti gli articoli 3, comma 3, e 4, comma 1 lettera z) dello Statuto;

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);

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

Vista la Legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP.)

Vista la Legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP))”

Vista la Legge regionale n. 21 settembre 2021, n. 35 “Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Condizioni per l'attribuzione di punteggi. Modifiche agli allegati A e B della legge regionale 2 gennaio 2019 n. 2 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP).



Considerato quanto segue:

1. Attualmente il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica è composto da 49.940 alloggi;
2. Buona parte di questi alloggi ha necessità impellente di interventi di manutenzione straordinaria non più rimandabili e parte di questi sono, addirittura, in una situazione di gravissimo abbandono al limite della fatiscenza; i finanziamenti messi a disposizione dalla Regione Toscana (circa 10 milioni per anno) e dai Comuni non sono assolutamente sufficienti a sostenere gli interventi necessari. Il degrado materiale (edilizio e urbanistico) presente nei relativi complessi immobiliari provoca spesso un degrado sociale con gravi ricadute sotto molteplici aspetti.
3. Con la messa in vendita, tramite il meccanismo del riscatto, *una tantum*, di un numero di alloggi pari al 10 % dell'intero patrimonio ERP si può incassare una cifra assolutamente importante e rilevante ed al tempo stesso si permette ad un numero pur limitato di assegnatari di alloggi popolari di diventare proprietari (a prezzi calmierati e quindi vantaggiosi) dell'immobile che occupano, promuovendo altresì un processo virtuoso di riscatto sociale. La manutenzione degli immobili oggetto di riscatto non graverebbe più sulle finanze pubbliche ma sui privati;
4. L'ingente cifra incassata verrà utilizzata tenendo conto di quanto disposto dalla vigente normativa regionale, in base alla quale i proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi ERP sono destinati per l'intero a finanziare il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo ERP localizzato nel territorio regionale, ovvero a costruire nuovi alloggi ERP; a tal ultimo proposito, valutando anche l'opportunità di riqualificare e rigenerare edifici e spazi urbani abbandonati situati nei centri storici, così ottenendo anche il risultato di riqualificare tali aree.

Approva la seguente legge



Art. 1 - Condizioni di alienabilità degli alloggi e destinazione dei relativi proventi- Modifica all'art. 2 della L.R. 5/2014

1. All'art. 2 dopo il comma 5 aggiungere il comma seguente:

“6. I commi 1, 2 e 4 del presente articolo non si applicano alla fattispecie di cui all'art. 5 comma 2”

Art. 2 - Direttive e criteri per la formazione delle proposte di piani di vendita. Modifica all'art. 3 della L.R. 5/2014

1. Sostituire l'art. 3 con il seguente:

“ 1. I comuni entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge individuano, attraverso una puntuale ricognizione del patrimonio di ERP, gli alloggi cedibili e formulano, in forma associata di LODE, la proposta di cessione degli immobili e di reinvestimento dei relativi proventi, sulla base delle seguenti fasce in ordine decrescente di priorità:

- a) nell'ambito dei condomini misti, gli edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al cinquanta per cento;
- b) gli edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del comune di proprietà
- c) nell'ambito dei condomini misti, gli edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è pari o superiore al cinquanta per cento;
- d) ulteriori alloggi alienabili ai sensi dell'articolo 2.

2. Esclusivamente per quanto riguarda la previsione di cui all'art. 5 comma 2, quanto previsto al comma 1 si applica come criterio residuale e preferenziale nel caso in cui le richieste di acquisto siano superiori al 10 %

3. Le priorità di alienabilità delle unità immobiliari di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), comma 2, lettere a), b) e c), e comma 3, sono disciplinate secondo modalità definite dai comuni in forma associata nel LODE.

4. All'interno delle suddette fasce di priorità il piano di cessione è ordinato secondo il seguente ordine decrescente di criteri:

- a) maggiore anzianità di costruzione; per gli edifici che sono stati oggetto di alcuno degli interventi di cui all'articolo 31, comma 1, lettere b), c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), l'anzianità di costruzione è individuata sulla base dell'anno di realizzazione dell'intervento;
- b) ubicazione in comuni ad alta densità abitativa e, fra questi, ubicazione in comuni con densità più alta;
- c) nell'ambito di ciascun edificio, l'anzianità di conduzione da parte degli aventi titolo”.



Art. 3 - Garanzia di mantenimento del patrimonio di Erp. Modifica all'art. 5 della L.R. 5/2014

1. All'art. 5 , dopo il comma 1 aggiungere il comma seguente:
“2. E' prevista una tantum **l'alienazione di un numero di alloggi pari al 10% degli alloggi disponibili**, secondo i dati risultanti dall'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale)”

Art. 4 - Requisiti degli acquirenti degli alloggi. Modifica art. 7 della L.R. 5/2014

1. All' art. 7 sostituire il comma 1 con il seguente:
“1. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui all'articolo 2, comma 1, gli assegnatari conduttori di un alloggio di ERP da oltre un quinquennio alla data di presentazione della domanda di acquisto o i loro familiari conviventi. Hanno titolo per partecipare all'acquisto previsto all'art. 5 comma 2 gli assegnatari **conduttori di un alloggio di ERP in maniera continuativa da almeno diciotto anni alla data di presentazione della domanda di acquisto o i loro familiari conviventi**”.

Art. 5 Norma transitoria

1. Gli alloggi di ERP ricompresi nel programma di cessione, non ancora alienati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono inseriti nel nuovo piano regionale.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Attualmente il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica è composto da 49.940 alloggi. Buona parte di questi alloggi ha necessità impellente di interventi di manutenzione straordinaria non più rimandabili e parte di questi sono, addirittura, in una situazione di gravissimo abbandono al limite della fatiscenza; i finanziamenti messi a disposizione dalla Regione Toscana (circa 10 milioni per anno) e dai Comuni non sono assolutamente sufficienti a sostenere gli interventi necessari. Il degrado materiale (edilizio e urbanistico) presente nei relativi complessi immobiliari provoca spesso un degrado sociale con gravi ricadute sotto molteplici aspetti. La presente Proposta di Legge è finalizzata a rinnovare e ad estendere il patrimonio ERP, prevedendo una tantum la possibilità di riscatto del 10% degli alloggi disponibili, il cui ricavato sarà investito per la realizzazione o l'acquisto di nuovi alloggi e per la manutenzione straordinaria dei vecchi alloggi. Incentivando infatti un processo di riscatto di un numero pur limitato di alloggi popolari è possibile ricavare una ingente cifra (tra i cento ed i duecento milioni di euro) da utilizzare per finanziare un piano straordinario di manutenzione degli alloggi esistenti e per costruirne di nuovi, in maniera da non incidere sul numero totale degli alloggi disponibili.

Le maggiori criticità si riscontrano negli alloggi siti nei quartieri popolari e nei centri storici dove è necessario mettere in atto un piano straordinario di manutenzione non più rimandabile, che comprenda l'adeguamento impiantistico, il consolidamento statico, l'efficientamento energetico.

L'intervento, necessario da un punto di vista strutturale, è finalizzato altresì a combattere fenomeni di marginalità sociale e di incuria, riqualificando zone delle città ad oggi degradate.



REGIONE TOSCANA
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare
Fratelli d'Italia