

REGIONE LIGURIA

LEGGE REGIONALE 3 dicembre 2007, n. 38

Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo.
(GU n. 15 del 11-4-2009)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

(Pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Liguria
n. 20 del 12 dicembre 2007)

IL CONSIGLIO REGIONALE

ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

Promulga

la seguente legge regionale:

Art. 1.
Finalita'

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 decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) e nella legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3 (conferimento agli enti locali di funzioni e compiti amministrativi della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica, opere pubbliche, espropriazioni, viabilita', trasporti e aree naturali protette), nonche' nel rispetto della normativa comunitaria e statale in materia di alloggio sociale.

2. La Regione promuove, in particolare, il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definito ai sensi della presente legge, realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata, per il periodo di effettiva permanenza del disagio stesso, ai soggetti appartenenti alle aree sociali di cui all'art. 3 comma 1 e alle particolari categorie sociali individuate dalla legislazione vigente che non sono in grado di accedere al libero mercato per situazioni di precarieta' economica o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 2.
Obiettivi delle politiche abitative regionali

1. Le politiche abitative regionali sono indirizzate a:

a) incrementare e riqualificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nel rispetto della normativa in materia;

b) incrementare l'offerta di alloggi in locazione, permanente o a termine, a canone moderato rispetto ai valori di mercato, anche con riguardo alle esigenze espresse da particolari categorie sociali per fenomeni di mobilità per studio o lavoro e di emergenza sociale riferita a donne e minori, nonché alle politiche per l'immigrazione;

c) favorire l'accesso alla proprietà della residenza primaria, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, anche attraverso interventi di autorecupero o autocostruzione;

d) contribuire al mantenimento della residenza primaria in proprietà, attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, segnatamente a favore dei soggetti deboli che con maggior difficoltà riescono a far fronte alle spese di manutenzione degli immobili;

e) apportare un sostegno finanziario finalizzato a concorrere al pagamento dei canoni che incidono in misura rilevante sulla situazione economica familiare, nonché finalizzato a concorrere all'abbattimento dell'incidenza sulla situazione economica del nucleo familiare delle rate dei mutui contratti per l'acquisto della prima casa;

f) concedere garanzie fideiussorie 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 di cui alla presente legge;

g) dare risoluzione a gravi ed imprevedibili emergenze alloggiative;

h) promuovere interventi innovativi, a carattere sperimentale, volti a 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;

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 (ARRED);

j) promuovere l'attivazione di un sistema di qualificazione degli operatori privati.

2. Ai fini della presente legge, le azioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1, come disciplinate ai sensi degli articoli 14, 15 e 16, costituiscono il sistema di ERS.

3. La pianificazione territoriale e urbanistica allo scopo di realizzare le condizioni per lo sviluppo delle politiche pubbliche nel settore abitativo disciplina l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di abitazioni per le diverse aree sociali 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.

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'art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata).

5. Al conseguimento degli obiettivi della presente legge

concorrono le Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (ARTE), mediante l'attivita' di gestione e valorizzazione del patrimonio di ERP, nonche' attraverso le ulteriori risorse finanziarie di cui all'art. 17, comma 1, lettera b) della legge regionale 12 marzo 1998, n. 9 (nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attivita' di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici).

6. Al conseguimento degli obiettivi della presente legge possono concorrere congiuntamente i comuni, gli enti pubblici, le cooperative di abitazione, le imprese di costruzione, i privati singoli o associati, le organizzazioni non lucrative di utilita' sociale e le fondazioni bancarie.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3.

Destinatari dell'intervento pubblico nel settore abitativo

1. La Regione promuove la realizzazione del sistema dell'intervento pubblico, 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 marginalita' sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilita' 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 e' modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato;

c) area del disagio diffuso, rappresentata da soggetti la cui situazione economica e' meno disagiata rispetto ai soggetti di cui alla lettera b) ed e' compatibile con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato;

d) area della difficolta', rappresentata da soggetti la cui situazione economica di disagio e' di breve o medio periodo, per cui e' prevedibile la compatibilita' con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello 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.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4.

Concertazione istituzionale e partecipazione

1. La Regione e gli Enti locali, nell'esercizio delle funzioni previste dalla presente legge, informano la propria attivita' al metodo della concertazione istituzionale e definiscono le forme di partecipazione dei cittadini e delle loro rappresentanze al procedimento di formazione delle decisioni.

2. E' 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 e per l'attivita' dell'Osservatorio regionale del sistema

abitativo di cui all'art. 12.

3. Al Tavolo di cui al comma 2 partecipano i rappresentanti della Regione, dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI Liguria), dell'Unione Regionale Province Liguria (URPL), 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, dei proprietari, della Consulta Ligure per l'handicap e degli organismi regionali per le pari opportunità, oltre alle rappresentanze dei soggetti di cui all'art. 2, comma 6, 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 e i Comuni capoluogo 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 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 (norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), anche in rapporto alla pianificazione provinciale.

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, in relazione alle risorse finanziarie disponibili e tenuto conto di quelle di cui all'art. 2, comma 5, provvede a:

a) individuare il fabbisogno abitativo espresso dalle diverse fasce della domanda sociale che si ritiene di soddisfare, anche in relazione alla specificità delle singole aree regionali;

b) individuare i comuni o gli ambiti a maggiore problematicità abitativa;

c) stabilire gli obiettivi generali nel quadriennio indicando le categorie di intervento in cui si articola la politica abitativa regionale e l'incremento dell'ERP;

d) 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;

e) determinare le tipologie dei contributi da assegnare nonché la percentuale massima di finanziamento ammissibile, i criteri di definizione dei costi massimi riconoscibili per ogni categoria di intervento, gli elementi di gradualità del contributo in relazione alla durata del vincolo a ERS e le modalità per la cessione anticipata di cui all'art. 15, comma 6;

f) individuare i criteri a cui riferirsi per la definizione dei requisiti di selezione degli operatori di cui all'art. 8, comma 2;

g) individuare particolari categorie di beneficiari a cui destinare specifici finanziamenti;

h) 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:

a) integrazione degli interventi di politica abitativa con le politiche sociali e quelle per la sicurezza urbana;

b) previsione di cofinanziamento da parte dei soggetti proponenti gli interventi;

c) 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;

d) integrazione tra le politiche abitative e quelle relative ai programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana come definiti dalla vigente normativa.

3. Il PQR definisce anche la procedura per la valutazione dell'efficacia e dell'efficienza degli interventi, identificando i parametri di riferimento.

TITOLO II

ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PUBBLICO NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Programmazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 6.

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'art. 5.

2. Nell'ambito di ogni procedimento attuativo, di norma, le funzioni amministrative relative alla raccolta delle proposte di intervento ovvero alle richieste di contributo previste dalla presente legge sono attribuite ai Comuni.

3. I Comuni presentano alla Regione le proposte di intervento o le richieste per l'ammissione a contributo promosse anche da soggetti o operatori pubblici e privati.

4. La Giunta regionale, sulla base delle proposte di cui al comma 3, approva il programma operativo regionale contenente gli interventi o le richieste ammessi a finanziamento e assegna i contributi fissandone l'entità e le modalità di erogazione.

5. I lavori relativi agli interventi finanziati devono avere inizio entro tredici mesi dalla data di approvazione del programma operativo regionale di cui al comma 4.

6. Nei casi di inutile decorrenza del termine di cui al comma 5, il responsabile tecnico della Regione 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.

7. La Giunta regionale puo' 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 OPERATORI

Art. 7.

Operatori dell'intervento pubblico nel settore abitativo

1. Gli interventi previsti negli strumenti di programmazione regionale sono realizzati da operatori pubblici o privati.

2. Per operatori pubblici si intendono i Comuni e gli altri enti pubblici con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di loro proprieta'. 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 organizzazioni non lucrative di utilita' sociale individuate dall'art. 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilita' sociale), che presentino i requisiti di cui all'art. 8 e che, in caso di cessazione o cambiamento di attivita' siano tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nell'atto convenzionale di cui all'art. 23, comma 2, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al Comune, nonche' i cittadini singoli o riuniti in forma associata con le modalita' di cui all'art. 25.

4. L'atto convenzionale puo' ammettere i casi di fusione tra operatori che presentino le predette caratteristiche, nonche' le cessioni delle abitazioni, ove 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 attivita'.

CAPO II OPERATORI

Art. 8.

Selezione degli operatori privati

1. La selezione degli operatori privati di cui all'art. 7, comma 3, nell'ambito dei procedimenti attuativi di cui all'art. 6, avviene attraverso opportune forme concorrenziali ad evidenza pubblica finalizzate a garantire la qualificazione degli operatori stessi in relazione alle diverse tipologie di servizio abitativo.

2. La Giunta regionale, per ogni tipologia di procedimento attuativo e in funzione delle diverse categorie di intervento nel settore abitativo di cui al Titolo III, determina, con apposito provvedimento, i criteri e i requisiti per l'affidamento degli interventi previsti negli strumenti di programmazione regionale agli operatori, tali da determinare il possesso delle capacita' professionali, gestionali, di ordine economico finanziario nonche' i livelli di efficienza ed efficacia nell'attivita' svolta, con l'eventuale riferimento anche alle realizzazioni effettuate con

contributi pubblici.

3. Gli operatori privati, secondo le modalita' specificate per ogni procedimento attuativo, attestano il possesso dei requisiti di cui al comma 2.

4. A seguito di verifica periodica a cadenza annuale, nei casi in cui si riscontrino difformita' o mutamenti nelle condizioni e nei requisiti che precedentemente hanno consentito l'affidamento, la Giunta regionale provvede alla sospensione, revoca o decadenza dei contributi eventualmente concessi.

5. Le condizioni di sospensione, revoca o decadenza dell'affidamento sono disciplinate dai provvedimenti di cui al comma 2.

CAPO III

Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 9.

Finanziamento delle politiche abitative

1. Il finanziamento degli interventi di cui alla presente legge puo' avvenire attraverso:

a) le risorse dell'Unione europea finalizzate o connesse agli obiettivi di cui alla presente legge;

b) le risorse statali di cui all'art. 63 del decreto legislativo n. 112/1998, nonche' le risorse attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative, ivi comprese quelle finalizzate al sostegno alla locazione di cui all'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);

c) i rientri derivanti dall'applicazione dell'art. 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (norme per l'edilizia residenziale pubblica) e dal fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale di cui all'art. 11 della presente legge;

d) le risorse regionali previste con legge di bilancio annuale;

e) le risorse di cui all'art. 2, comma 5.

CAPO III

Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 10.

Fondo di garanzia

1. Al fine di favorire il perseguimento delle finalita' della presente legge, e' istituito un fondo di garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fideiussorie 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 di cui alla presente legge.

2. Il fondo di cui al comma I opera a favore dei conduttori degli alloggi di cui all'art. 15 ovvero degli acquirenti di abitazioni di cui all'art. 17 e prevede una garanzia fideiussoria che non puo' eccedere dodici mensilita' del canone di locazione ovvero un'annualita' di ammortamento del mutuo per una durata corrispondente al contratto di locazione oppure a quindici anni di ammortamento.

3. Il fondo puo' altresì operare a favore di soggetti titolari di mutui gia' accesi alla data di entrata in vigore della presente legge che si trovano in difficolta' per far fronte agli impegni assunti, in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi e con le modalita' stabilite dalla Giunta regionale.

4. L'ammontare dei conferimenti finanziari da parte della Regione costituisce il limite massimo dei crediti per i quali puo' essere rilasciata la garanzia da parte del fondo.

5. La Giunta regionale stipula con la Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico - Societa' per azioni (FILSE S.p.A.) apposita convenzione per la costituzione e la gestione del fondo di cui al comma 1 e definisce le modalita' di concessione delle garanzie.

CAPO III

Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 11.

Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale «social housing»

1. Al fine di favorire la realizzazione delle politiche abitative regionali, la Giunta regionale e' 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, per la concessione di incentivi.

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 stanziata dalle fondazioni, bancarie o di altra natura, per le finalita' di cui alla presente legge.

4. L'impiego delle risorse finanziarie di cui al comma 3 e' 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 all'art. 8, sono individuati sulla base di criteri e modalita' determinate dalla Regione.

6. Al finanziamento del fondo si provvede con le risorse di cui all'art. 9, comma 1.

7. La Giunta regionale definisce con apposito provvedimento le modalita' di costituzione, funzionamento e gestione del fondo, ivi compresi i criteri di valutazione tecnico-economica del piani di investimento, il periodo massimo di rimborso dei finanziamenti e le modalita' di revoca degli stessi.

8. Alla gestione del fondo si provvede con apposita convenzione.

CAPO IV

Supporti all'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 12.

Osservatorio regionale del sistema abitativo

1. E' istituito l'Osservatorio regionale del sistema abitativo che provvede all'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attivita' 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 delle diverse aree sociali di cui all'art. 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'art. 6, attraverso la

raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;

e) alle modalita' 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, lettera 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.

CAPO IV

Supporti all'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 13.

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 di ERS realizzato ai sensi della presente legge e la relativa utenza;

b) il patrimonio di alloggi ERP e i 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'art. 20, comma 1, lettera a);

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 gli operatori 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'art. 12.

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 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

Edilizia residenziale sociale

Art. 14.

Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica - ERP

1. Ai fini della presente legge, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e' finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale destinato a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) e caratterizzato da canoni che concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, nonche' dei costi di gestione del servizio abitativo.

2. I contributi di cui alla presente legge, ammissibili fino alla copertura totale dei costi di realizzazione e di recupero, possono essere destinati alle ARTE ed ai Comuni per la realizzazione o il recupero di alloggi di ERP, per l'acquisto delle aree relative, di immobili da recuperare nonche' per la realizzazione, l'adeguamento e l'ammodernamento tecnologico delle dotazioni territoriali connesse all'intervento.

3. La definizione delle caratteristiche tecniche e delle dotazioni del servizio, l'identificazione dei criteri di selezione dei destinatari, la disciplina dei limiti temporali all'erogazione del servizio e la determinazione del canone da corrispondere per gli alloggi di ERP sono disciplinate dalle disposizioni normative vigenti in materia.

TITOLO III

CATEGORIE DI INTERVENTO NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Edilizia residenziale sociale

Art. 15.

Alloggi in locazione a canone moderato

1. Ai fini della presente legge, la locazione a canone moderato e' finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), in possesso dei requisiti di cui all'art. 24.

2. 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, anche in forma attualizzata, 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.

3. Alla locazione di cui al comma 1, distinta in locazione permanente e locazione a termine, si applica un canone che garantisce l'equilibrio della gestione economica, tenendo conto degli oneri sostenuti per la realizzazione, recupero o acquisizione degli alloggi, nonche' i costi di gestione e delle eventuali compensazioni dell'onere del servizio.

4. Gli operatori stipulano un atto convenzionale con il Comune ai sensi dell'art. 23, con il quale vengono disciplinati la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione dell'onere del servizio stesso.

5. Per gli alloggi a canone moderato in locazione permanente realizzati dai Comuni, al termine del periodo di attuazione del piano finanziario di cui all'art. 23, comma 3, lettera b), si può applicare il canone per gli alloggi di ERP.

6. Gli alloggi a canone moderato in locazione a termine possono essere ceduti in proprietà 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. Con successivo atto, la Giunta regionale provvede, nel rispetto della vigente normativa nazionale, a definire le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio e, sulla base di quanto previsto dagli articoli 24 e 25, a disciplinare i criteri di selezione dei destinatari degli alloggi, le modalità di assegnazione e di verifica periodica dei requisiti.

8. 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.

TITOLO III

CATEGORIE DI INTERVENTO NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Edilizia residenziale sociale

Art. 16.

Interventi per categorie speciali

1. Per favorire l'appropriatezza degli interventi di ERS rispetto ai fabbisogni effettivamente rilevati, la Regione incentiva, attraverso la concessione di contributi in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, anche gli interventi relativi alle seguenti tipologie:

- a) strutture alloggiative di natura temporanea;
- b) strutture per l'inclusione sociale.

2. Ai fini della presente legge, sono strutture alloggiative di natura temporanea, ad esclusione dei servizi di cui all'art. 30 della legge regionale 8 giugno 2006, n. 15 (norme ed interventi in materia di diritto all'istruzione e alla formazione), quelle strutture finalizzate a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, organizzate in forma di camere, minialloggi oppure appartamenti, destinati all'esigenza alloggiativa di natura temporanea, motivata da ragioni di lavoro, formazione, studio, cura e assistenza, di soggetti appartenenti all'area sociale di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), in possesso dei requisiti di cui all'art. 24. Per gli studenti universitari si applica quanto previsto dall'art. 25, comma 6, lettera c).

3. I contributi per il recupero, acquisto e recupero ovvero nuova costruzione delle strutture di cui al comma 1, lettera a) e le altre forme di compensazione dell'onere del servizio 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 n. 431/1998; tale convenzione, oltre alla compensazione dell'onere di servizio, disciplina, nel

rispetto della vigente normativa nazionale, la natura e la durata degli obblighi del servizio stesso.

4. La Giunta regionale stabilisce i criteri di determinazione dei contributi pubblici, le modalita' di accesso e godimento delle strutture alloggiative di cui al comma 2, le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio abitativo.

5. Ai fini della presente legge, sono strutture per l'inclusione sociale quelle strutture finalizzate a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, volte a garantire ai soggetti di cui al comma 6 servizi alloggiativi congiuntamente a servizi integrativi, nell'ambito di un progetto personalizzato teso all'inclusione sociale degli stessi. Tali interventi integrano quelli forniti dai servizi istituzionalmente competenti.

6. I beneficiari delle strutture di cui al comma 5 sono i soggetti appartenenti all'area sociale di cui all'art. 3, comma 1, lettera a), nonche' le donne e i minori oggetto di violenza, di cui alla legge regionale 21 marzo 2007 n. 12 (interventi di prevenzione della violenza di genere e misure a sostegno delle donne e dei minori vittime di violenza) e i soggetti derivanti dalla nuova immigrazione, di cui alla legge regionale 20 febbraio 2007, n. 7 (norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale delle cittadine e dei cittadini stranieri immigrati).

7. I contributi per il recupero, acquisto e recupero ovvero nuova costruzione delle strutture di cui al comma 1, lettera b) e le altre forme di compensazione dell'onere del servizio sono concessi agli operatori che sottoscrivono atti convenzionali con il competente Comune, che disciplinano la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione dell'onere del servizio stesso.

8. La Giunta regionale definisce le modalita' per la concessione dei contributi per la realizzazione delle strutture per l'inclusione sociale tenuto conto delle disposizioni di cui alla legge regionale 24 maggio 2006, n. 12 (promozione del sistema integrato di servizi sociali e socio sanitari), le modalita' di accesso e godimento delle strutture di cui al comma 5, le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio abitativo.

9. Alle tipologie di servizio abitativo di cui al presente articolo, si applica in ogni caso una tariffa comprensiva del canone di affitto e delle spese accessorie che garantisce l'equilibrio della gestione economica tenendo conto degli oneri sostenuti per la realizzazione, recupero o acquisizione degli alloggi o dei posti letto, nonche' dei costi di gestione e delle eventuali compensazioni dell'onere del servizio.

CAPO II

Altre categorie di intervento

Art. 17.

Accesso alle abitazioni in proprieta'

1. Per favorire l'accesso alla proprieta' della prima casa, sono concessi contributi in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, 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'art. 3, comma 1, lettera c).

2. Contributi in conto capitale o in conto interessi possono, altresì, essere concessi direttamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 24 per il recupero, l'acquisto o la nuova costruzione della prima casa di abitazione, anche attraverso interventi di autocostruzione o autorecupero.

3. Il contributo e' in ogni caso determinato sulla base del costo riconoscibile stabilito ai sensi dell'art. 22 e della situazione economica del nucleo familiare del beneficiario, calcolata ai sensi

dell'art. 24, comma 1, lettera f).

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 destinate alla proprietà differita trascorso un periodo di locazione di almeno otto anni.

6. Trascorso il termine di cui al comma 5, in presenza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 24, è consentita la cessione in proprietà ai conduttori.

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'art. 23 che disciplina i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento.

8. La Giunta regionale determina le caratteristiche e le dotazioni tecniche degli alloggi, identifica i criteri di selezione dei destinatari, definisce le modalità di calcolo del prezzo convenzionato e 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.

CAPO II

Altre categorie di intervento

Art. 18.

Recupero del patrimonio edilizio esistente

1. La Regione incentiva gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo previsti ai sensi della presente legge secondo le modalità di cui ai commi seguenti; gli interventi di recupero sono 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 I comprende gli interventi di recupero primario e secondario definiti dalla vigente normativa regionale.

3. Gli interventi di cui al comma 2 assicurano la tutela degli aspetti architettonici, storici, paesistici, il conseguimento della sicurezza statica, la rifunionalizzazione 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, anche in forma attualizzata, proporzionato al costo riconoscibile definito ai sensi dell'art. 22.

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, anche in forma attualizzata, riferito al costo riconoscibile e commisurato alla situazione economica del nucleo familiare del proprietario.

7. La concessione dei contributi di cui ai commi 4 e 6 comporta la destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario ovvero alla locazione o alla vendita a prezzi convenzionati ai nuclei familiari di cui alla presente legge 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 finalizzati, in particolare, alla rigenerazione e inclusione sociale ovvero di Progetti colore come definiti dalla vigente normativa statale e regionale.

CAPO II
Altre categorie di intervento

Art. 19.
Mantenimento della casa in proprieta'

1. La Giunta regionale al fine di soddisfare le peculiari esigenze di anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti, puo' prevedere la concessione agli stessi di contributi in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, per l'adeguamento dell'abitazione ove risiedono e di cui sono proprietari, comproprietari o usufruttuari. Tali interventi possono essere destinati a:

- a) l'abbattimento delle barriere architettoniche a norma della legislazione vigente;
- b) la sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;
- c) l'installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalita' degli impianti tecnologici;
- d) la ristrutturazione interna dell'alloggio, ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi, al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unita' immobiliare.

2. Agli stessi soggetti di cui al comma 1, nei casi di difficolta' economica a far fronte alle spese di manutenzione straordinaria sulle parti comuni e relative alle opere volte al superamento delle barriere architettoniche degli immobili, possono essere altresì concessi contributi in conto capitale o in conto interessi.

3. La Giunta regionale stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi, l'entita' e le modalita' di concessione dei medesimi, con riguardo alla situazione economica del nucleo familiare e al rapporto con la rata dei mutui necessari a far fronte alle spese di recupero.

CAPO II
Altre categorie di intervento

Art. 20.
Interventi di sostegno al reddito

1. Al fine di dare risposta ai soggetti di cui all'area di disagio abitativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), la Regione puo' concedere contributi integrativi 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 all'abbattimento dell'incidenza sulla situazione economica del nucleo familiare delle rate dei mutui contratti per l'acquisto della prima casa.

2. I contributi di cui al comma 1, lettera a), provengono dal fondo nazionale per l'affitto di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998, integrati da risorse proprie della Regione e dei Comuni.

3. Per i contributi di cui al comma 1, lettera b) si provvede mediante le risorse di cui all'art. 11.

4. La Regione stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi e le modalita' di concessione dei medesimi, con riguardo alla condizione del nucleo familiare e al rapporto con il canone di locazione ovvero la rata dei mutui.

5. Ai fini del comma 4, la Regione persegue la stretta integrazione con le politiche sociali ai sensi dell'art. 2, comma 4.

6. Le risorse complessive di cui al comma 2 sono ripartite dalla Giunta regionale tra i Comuni secondo i fabbisogni espressi dai conduttori e con criteri di premialita' per Comuni che concorrono con

risorse proprie al finanziamento.

7. Il Comune provvede all'individuazione dei beneficiari e all'erogazione dei contributi spettanti.

CAPO III Disposizioni diverse

Art. 21.

Iniziative di sperimentazione e promozione della qualita' edilizia

1. I nuovi interventi ovvero la riqualificazione dell'attuale patrimonio di ERS, eccedente le azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere che il fabbisogno energetico sia inferiore a 70 kwh/mq annuo e che, al fine di raggiungere tale obiettivo, siano utilizzate per gli usi termici anche fonti energetiche alternative e rinnovabili.

2. La Regione puo' 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 ERS che nel processo edilizio perseguendo l'obiettivo della sicurezza, della qualita' edilizia e tipologica, della sostenibilita' edilizia ovvero del risparmio energetico.

3. Tra gli interventi di cui al comma 2 possono essere ricompresi anche progetti di autocostruzione per sperimentare nuove soluzioni organizzative nella realizzazione dei lavori e nell'integrazione sociale.

4. Nell'ambito degli interventi a carattere sperimentale di cui al comma 2, la Giunta regionale adotta un protocollo regionale per la valutazione del livello di sostenibilita' ambientale dei singoli interventi e per graduare i contributi previsti a norma del presente articolo.

5. I contributi di cui al comma 2 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 4 e sono concessi nella misura massima del 15 per cento del costo riconoscibile dell'intervento, al netto del costo degli elementi di sperimentazione e sono cumulabili con quelli previsti dalla normativa regionale vigente.

CAPO III Disposizioni diverse

Art. 22.

Costi riconoscibili

1. La Giunta regionale stabilisce sulla base dei prezzi medi definiti dal Prezzario regionale dell'Unioncamere liguri 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 normativa in materia di 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 qualita' edilizia.

CAPO III
Disposizioni diverse

Art. 23.
Disposizioni comuni

1. Sono escluse dai contributi previsti dal presente Titolo III, gli alloggi di categoria catastale A1, A7, A8 e A9.

2. Per la realizzazione degli interventi previsti agli articoli 15, 16 e 17 gli operatori stipulano un atto convenzionale con il Comune il quale provvede alla trascrizione del medesimo 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) la natura del servizio abitativo e gli elementi che lo compongono;

b) gli obblighi di servizio degli operatori, ivi compreso l'impegno di cui all'art. 7, comma 3, nonché l'obbligo di predisposizione di apposito piano finanziario dell'intervento e la relativa rendicontazione;

c) la durata del vincolo di destinazione sull'immobile;

d) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

e) il costo degli alloggi;

f) le modalità di determinazione del canone di locazione o del prezzo di cessione convenzionato commisurato al piano finanziario dell'intervento, all'entità delle compensazioni dell'onere del servizio, ai costi di gestione e al rendimento dell'investimento;

g) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli alloggi una volta concluso il periodo della locazione a termine, nei casi di proprietà differita;

h) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, nei casi di alloggi in locazione, 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;

i) idonee forme di garanzia finanziaria per il rispetto degli obblighi convenzionali;

j) la disciplina dei criteri di selezione e verifica dei requisiti dei conduttori;

k) l'obbligo di sostituire, entro sei mesi dalla cessazione della locazione precedente, in caso di disdetta dei contratti di locazione, i precedenti conduttori con altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 24, salvo eventuale proroga del Comune su richiesta motivata del richiedente;

l) 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. 24.
Requisiti generali

1. I beneficiari degli interventi previsti dalla presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15, comma 8, e dall'art. 25, devono possedere i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;
- b) residenza anche tenendo conto della decorrenza della stessa, o attivita' lavorativa in un Comune della Regione ovvero cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- c) limiti alla titolarita' di diritti reali su beni immobili;
- d) situazione economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 (definizione di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'art. 59, comma 51 della legge 27 dicembre 1997, n. 449) non superiore al limite massimo stabilito dalla Giunta regionale;
- e) assenza di precedenti assegnazioni in proprieta' 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 piu' utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno. Tale requisito non e' richiesto per i soggetti gia' membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprieta' ad altro membro del nucleo familiare originario.

TITOLO IV

BENEFICIARI DELL'INTERVENTO PUBBLICO

CAPO I

Utenza

Art. 25.

Requisiti specifici per particolari categorie di intervento

1. I contributi previsti dall'art. 18, commi 4 e 6, sono concessi ai proprietari delle unita' immobiliari 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 puo' 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 proprieta' sull'immobile, e' necessario il previo assenso del medesimo.

4. Per interventi di particolare rilevanza, come definiti con apposito atto della Giunta regionale, previo parere obbligatorio della Commissione consiliare competente, possono essere esclusi i requisiti di cui all'art. 24, comma 1, lettere c), d), e).

5. Le risorse per l'accesso alla proprieta' dell'abitazione di cui all'art. 17 possono essere concesse anche in assenza dei requisiti generali di cui all'art. 24, per interventi ritenuti dalla Regione di interesse strategico, volti a:

a) realizzazione di nuovi insediamenti produttivi o spostamento dei medesimi;

b) delocalizzazione di abitazioni costruite in conformita' 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, ove non si applichino altri specifici programmi di intervento regionali;

c) acquisto e recupero di abitazioni ove trasferire la residenza, con particolare riferimento ai nuclei familiari di nuova formazione.

6. Al fine della concessione dei contributi di cui agli articoli 17 e 18, sono considerati prioritari i soggetti che presentano una delle seguenti condizioni:

a) se portatori di handicap, avere una diminuzione della capacita' lavorativa superiore a due terzi;

b) se giovani, costituire un nucleo familiare composto da persone con non piu' di trenta anni di eta' oppure con non piu' di trentacinque, caratterizzate da posizioni lavorative precarie;

c) se studenti universitari, essere di eta' inferiore a ventisei anni, iscritti a un corso di laurea avente sede nel Comune ove e' ubicato l'alloggio e residenti in altro Comune appartenente a Provincia diversa da quella del Comune sede dell'intervento.

TITOLO V

NORME URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Disciplina urbanistica dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Art. 26.

Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali

1. I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicita' abitativa dal PQR, di cui all'art. 5, sono tenuti a definire il fabbisogno abitativo di residenza primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare, le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprieta' a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno con le modalita' 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 ERP e, ove del caso, delle altre tipologie 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 data di entrata in vigore della presente legge oppure alla approvazione del POR di cui all'art. 5, operano le disposizioni della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (legge urbanistica regionale) come modificate dall'art. 27.

4. Agli strumenti urbanistici comunali vigenti nei Comuni costieri o in quelli dichiarati a maggior problematicita' abitativa si applicano le seguenti disposizioni:

a) entro sei mesi dalla approvazione del PQR i Comuni sono tenuti ad adeguare lo strumento urbanistico vigente, qualora non abbiano gia' adottato un PUC a norma del comma 3, mediante adozione di apposita variante soggetta ad approvazione regionale o a parere regionale, a seconda che si tratti di Comune dotato di strumento urbanistico generale ovvero dotato di PUC la quale variante, sulla base delle indicazioni del PQR, determina:

1) il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare;

2) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG;

3) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprieta' a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG;

4) la disciplina urbanistico-edilizia con cui il Comune puo'

agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS;

5) l'entita' della eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP;

6) le modalita' con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS secondo quanto indicato sub punto 3).

b) dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino a quando non si sia proceduto all'adeguamento di cui al comma 4, lettera a), per i Comuni costieri:

1) non e' possibile procedere alla adozione di varianti al vigente strumento urbanistico volte ad incrementare la potenzialita' edificatoria per destinazioni residenziali, se non per quelle riconducibili all'ERS;

2) i SUA/PUO o i progetti convenzionali che prevedano interventi con destinazione residenziale, per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entita' dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile. Tale quota puo' essere monetizzata per il valore corrispondente mediante convenzione con il Comune.

5. Le disposizioni di cui al comma 4, lettera b), punti 1) e 2) si applicano anche ai Comuni dichiarati a maggiore problematicita' abitativa dal PQR, a far data dall'approvazione dello stesso.

6. La Giunta regionale determina i criteri di monetizzazione delle quote di superficie edificabile da riservare alla realizzazione di interventi di ERP di cui al comma 4, lettera a), punto 2) non realizzate dal soggetto attuatore e gli indirizzi per la disciplina delle compensazioni di cui al comma 4, lettera a), punto 6).

TITOLO V

NORME URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Disciplina urbanistica dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Art. 27.

Modifiche alla legge regionale n. 36/1997

1. Dopo la lettera c) del comma 2 dell'art. 27 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunta la seguente lettera:

«c-bis) e' definito all'interno del peso insediativo il fabbisogno abitativo di residenza e, all'interno di questo, il fabbisogno di residenza primaria da soddisfare.».

2. Dopo la lettera c) del comma 2 dell'art. 28 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunta la seguente lettera:

«c-bis) la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS ovvero di edilizia abitativa in proprieta' a prezzi convenzionati, espressa in percentuale alla superficie edificabile.».

3. Dopo la lettera f) del comma 3 dell'art. 29 della legge regionale n. 36/1997 sono aggiunte le seguenti lettere:

«f-bis) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP, vincolata senza limite di tempo come disciplinata

dalla legislazione vigente, espresse in percentuale della potenzialita' edificatoria;

f-ter) le eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS ovvero all'edilizia abitativa in proprieta' a prezzi convenzionati, espresse in percentuale della potenzialita' edificatoria; ».

4. Dopo la lettera b) del comma 3 dell'art. 30 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunta la seguente lettera:

«b-bis) la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune puo' agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS.».

5. Dopo il comma 3 dell'art. 30 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunto il seguente comma:

«3-bis. Le norme di conformita' determinano le modalita' affinche' il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o ad altro soggetto pubblico alloggi di ERS a norma dell'art. 28, comma 2, lettera c-bis). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione.».

6. Dopo la lettera d) del comma 3 dell'art. 31 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunta la seguente lettera:

«d-bis) l'entita' dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tali quote allorche' tutta o una parte della quota di edificabilita' da edificare a norma dell'art. 29, comma 3, lettera f-bis) non possa venir realizzata.».

7. Dopo il comma 3 dell'art. 31 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunto il seguente comma:

«3-bis. Le somme da versare a titolo di monetizzazione ai sensi del comma 3, lettera d-bis) sono corrisposte al Comune e sono strettamente vincolate a essere utilizzate in interventi di sostegno e sviluppo dell'ERP nelle aree a tal fine individuate.».

8. Dopo il comma 3 dell'art. 31 della legge regionale n. 36/1997 e' aggiunto il seguente comma:

«3-ter Le norme di congruenza determinano le modalita' affinche' il Comune possa eventualmente riconoscere compensazioni ulteriori ai soggetti che si impegnano a cedere all'ARTE territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS oltre alla quota obbligatoria individuata a norma dell'art. 29, comma 3, lettera f-bis). I rapporti tra l'interessato, il Comune e il soggetto pubblico gestore sono regolati con convenzione.».

TITOLO V

NORME URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO

CAPO I

Disciplina urbanistica dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Art. 28.

Modifiche alla legge regionaler n. 25/1995

1. All'art. 14 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) sono aggiunti i seguenti commi:

«3-bis). Per gli interventi con destinazione d'uso residenziale, se il richiedente s'impegna, a mezzo di una convenzione stipulata con il Comune, ad applicare la disciplina per gli alloggi dell'ERS, il contributo di costruzione puo' essere ridotto. I criteri per la misura di tale riduzione, anche in funzione della specifica categoria

di ERS, sono disciplinati con provvedimento della Giunta regionale.

3-ter). In caso di mancato rispetto degli obblighi convenzionali il richiedente e' tenuto al pagamento della quota di contributo non corrisposta ai sensi del comma 3-bis, in proporzione alla durata residua della convenzione, applicando le tariffe vigenti al momento della richiesta di pagamento oltre gli interessi legali maturati.

3-quater). Ai sensi del comma 5 dell'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione e' nulla per la parte eccedente.».

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Norme transitorie e finali

Art. 29.

Norme transitorie in materia di programmazione ed attuazione degli interventi

1. I procedimenti amministrativi diretti alla programmazione degli interventi nel campo dell'edilizia abitativa, gia' 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 conformita' 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 stanziare successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge;

b) delle risorse attribuite alla Regione in data precedente a quella di 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 conformita' alle previsioni delle leggi regionali previgenti,

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Norme transitorie e finali

Art. 30.

Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si provvede:

a) ai sensi dell'art. 29 della legge regionale 26 marzo 2002, n. 15, mediante utilizzo in termini di competenza di quota di euro 2.400.000,00 dell'U.P.B. 18.107 «Fondo speciale di parte corrente» e di quota di euro 3.750.000,00 dell'U.P.B. 18.207 «Fondo speciale di conto capitale» dello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 2006 e all'iscrizione in termini di competenza dei medesimi importi nel bilancio per l'anno finanziario 2007

nell'Area VII - Edilizia alle seguenti Unità previsionali di base di nuova istituzione:

â€¢ U.P.B. 7.110 - Attività connesse alla realizzazione del Sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale;

â€¢ U.P.B. 7.210 - Interventi attuativi del Sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale;

b) con gli stanziamenti iscritti nel bilancio regionale nell'Area VII - Edilizia.

2. Agli oneri per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Norme transitorie e finali

Art. 31.

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 regione 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 edilizia abitativo ed altri interventi programmati));

d) l'art. 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. Sono, altresì, abrogate le disposizioni normative incompatibili con la presente legge.

TITOLO VI

NORME TRANSITORIE E FINALI

CAPO I

Norme transitorie e finali

Art. 32.

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge regionale è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a cinque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Liguria.

Genova, 3 dicembre 2007

BURLANDO