

LEGGE REGIONALE 21 luglio 2026, n. 12

Disposizioni dirette a sostenere la priorità Housing.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

Art. 1

Disposizioni dirette a sostenere la priorità Housing.

1. Al fine di sostenere la priorità Housing contenuta nella “Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, concernente le misure di sostegno alla priorità Housing nell’ambito della riprogrammazione connessa alla Mid-term review (MTR) dei Programmi regionali della politica di coesione europea”, sancita nella seduta della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano del 29 dicembre 2025, e consentire il pieno e pronto utilizzo delle risorse derivanti dalla riprogrammazione connessa al Programma regionale Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) 2021-2027, ed in particolare le misure dirette a promuovere l’accesso ad alloggi sostenibili e a prezzi accessibili, introdotte con il regolamento (UE) 2025/1914 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 18 settembre 2025, che modifica i regolamenti (UE) 2021/1058 e (UE) 2021/1056, le limitazioni nel numero di alloggi annualmente disponibili per progetti di social housing previste dal comma 2 bis dell’articolo 46 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, non trovano applicazione per i progetti effettuati a valere sulle risorse derivanti dalla programmazione regionale della politica di coesione europea e che rispondono ai criteri e requisiti determinati dalla Giunta regionale ai sensi del comma 3, limitatamente ad interventi che afferiscono ad un solo immobile, anche qualora i comuni si siano già avvalsi della disciplina di cui all’articolo 46 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, e limitatamente ad interventi sul patrimonio immobiliare che alla data di entrata in vigore della presente legge risulta essere sfitto o da sottoporre ad interventi di cui all’articolo 3, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, su uno o più alloggi o sull’intero immobile.

2. La deroga alle limitazioni di cui all’articolo 46, comma 2 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 produce effetti ai soli fini di cui agli interventi previsti dal comma 1 del presente articolo e la relativa destinazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica per i progetti di social housing di cui al comma 1 non può comunque avere durata superiore a cinque anni.

3. La Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente, da rendersi entro trenta giorni decorsi i quali se ne prescinde, determina i criteri e i requisiti degli interventi di social housing previsti dalla presente legge dando priorità agli interventi finalizzati a sostenere gli operatori del sistema sanitario e socio-sanitario che prestano servizio in aziende ed enti del servizio sanitario regionale e nelle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), diretti a favorire l’accesso all’abitazione a canone calmierato per soggetti e nuclei familiari con una capacità economica che non consente loro né di accedere ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica, né di sostenere un canone di locazione sul mercato abitativo privato. La Giunta regionale individua altresì con propria deliberazione i criteri per la valutazione della situazione economica dei soggetti destinatari degli interventi di social housing e stabilisce i limiti di reddito per l’accesso agli stessi, anche su base territoriale, sentiti i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, previo parere della commissione consiliare competente, da rendersi entro trenta giorni decorsi i quali se ne prescinde. I limiti di reddito sono aggiornati annualmente, in base all’indice definito dall’Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con provvedimento del direttore della struttura regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica.

4. Ai fini della presente legge, gli interventi di housing possono essere elaborati direttamente dai comuni, dalle aziende territoriali per l’edilizia residenziale (ATER), dalle IPAB, dalle ULSS e da altri enti pubblici che possono essere individuati dalla Giunta regionale, sul proprio patrimonio disponibile e che comunque non si configura quale patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 2

Clausola di neutralità finanziaria.

1. All’attuazione della presente legge si provvede nell’ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione del Veneto.

Art. 3

Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 21 luglio 2026

Alberto Stefani

INDICE

- Art. 1 - Disposizioni dirette a sostenere la priorità Housing.
- Art. 2 - Clausola di neutralità finanziaria.
- Art. 3 - Entrata in vigore.

Dati informativi concernenti la legge regionale 21 luglio 2026, n. 12

Il presente elaborato ha carattere meramente informativo, per cui è sprovvisto di qualsiasi valenza vincolante o di carattere interpretativo. Pertanto, si declina ogni responsabilità conseguente a eventuali errori od omissioni.

Per comodità del lettore sono qui di seguito pubblicati:

- 1 - Procedimento di formazione
- 2 - Relazione al Consiglio regionale
- 3 - Note agli articoli
- 4 - Struttura di riferimento

1. Procedimento di formazione

- La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore Paola Roma, ha adottato il disegno di legge con deliberazione 30 aprile 2026, n. 9/dcl;
- Il disegno di legge è stato presentato al Consiglio regionale in data 5 maggio 2026, dove ha acquisito il n. 72 del registro dei progetti di legge;
- Il progetto di legge è stato assegnato alla Seconda Commissione consiliare;
- La Seconda Commissione consiliare ha espresso parere sul progetto di legge in data 9 luglio 2026;
- Il Consiglio regionale, su relazione della Seconda Commissione consiliare, relatrice la consigliere Alessia Bevilacqua, e su relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatrice la consigliere Elena Ostanel, ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 14 luglio 2026, n. 12.

2. Relazione al Consiglio regionale

- Relazione della Seconda Commissione consiliare, relatrice la consigliere Alessia Bevilacqua, nel testo che segue:

“Signor Presidente, colleghi consiglieri, come noto, nella seduta della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano del 29 dicembre 2025, è stata raggiunta l’“Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra lo Stato, le regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano, concernente le misure di sostegno alla priorità Housing nell’ambito della riprogrammazione connessa alla Mid-term review (MTR) dei Programmi regionali della politica di coesione europea”. Detta intesa ha fissato le basi per la riprogrammazione di ulteriori risorse del Programma regionale Fondo europeo di sviluppo regionale (FESR) 2021-2027, da destinare in particolare a iniziative di social housing, per promuovere l’accesso dei cittadini ad alloggi sostenibili a prezzi accessibili, così favorendo l’inclusione sociale e il benessere delle persone in un settore, quello della casa, in cui è prioritario migliorare la qualità dell’abitare aumentando la disponibilità abitativa a costo sostenibile. La Commissione europea, con decisione di esecuzione del 18 marzo 2026 recante modifica della decisione di esecuzione C(2022) 8415 che approva il programma “Programma regionale Veneto FESR 2021-2027” per il sostegno a titolo del Fondo europeo di sviluppo regionale nell’ambito dell’obiettivo “Investimenti a favore dell’occupazione e della crescita” per la Regione del Veneto in Italia, ha approvato la riprogrammazione presentata dalla Regione del Veneto in data 25 febbraio 2026 contenente, tra le altre, le misure dirette a fornire una risposta adeguata al disagio abitativo, promuovendo la riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per le famiglie a basso reddito, gli individui vulnerabili e svantaggiati e gli studenti, anche attraverso misure per aumentare l’efficienza energetica degli edifici.

Come noto, nell’ordinamento regionale la legge 3 novembre 2017, n. 39 “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, all’articolo 46, prevede la possibilità di attribuzione di alloggi per finalità sociali, destinandoli a particolari categorie di soggetti che, pur non in possesso dei requisiti previsti per l’accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono interessati da specifici progetti socio-assistenziali.

In particolare, il comma 2 bis del citato articolo 46, introdotto di recente con l’articolo 11 della legge regionale 20 maggio 2025, n. 6, prevede inoltre la possibilità che una parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica possa essere assegnato, con le medesime modalità previste per l’attribuzione di alloggi per finalità sociali, a categorie di soggetti interessati da specifici progetti di social housing, prevedendo però dei limiti annuali di alloggi disponibili da inserire in detti progetti e, nello specifico, nella misura massima di diciotto alloggi per i comuni capoluogo, dodici alloggi per i comuni sopra i 15.000 abitanti e sei alloggi per gli altri comuni.

La proposta legislativa all’esame dell’Assemblea è stata deliberata dalla Giunta regionale in data 30 aprile 2026 e trasmessa il 5 maggio al Consiglio regionale, dove ha assunto il numero 72 tra i progetti di legge della dodicesima legislatura.

In data 11 maggio il progetto di legge è stato assegnato alla Seconda Commissione consiliare in sede referente e alla Quinta Commissione consiliare in sede consultiva, nonché alla Prima Commissione, per il parere obbligatorio ai sensi dell’articolo 66 del Regolamento del Consiglio regionale.

Nella seduta di Seconda Commissione del 14 maggio 2026 è stato illustrato dall’Assessore ai servizi sociali, famiglia, longevità, sport e politiche abitative.

In data 27 maggio la Quinta Commissione, conformemente a quanto previsto in sede di assegnazione, ha espresso il proprio parere sugli aspetti di competenza.

In sede di esame da parte della Seconda Commissione sono state apportate alcune modifiche al testo presentato, a fronte dell’approvazione di proposte emendative.

Il presente disegno di legge, composto di tre articoli, con le previsioni contenute nel comma 1 dell’articolo 1, intende assicurare il tempestivo ed efficiente utilizzo delle maggiori risorse derivanti dalla riprogrammazione di Mid-term review del FESR 2021-2027 per iniziative di housing sociale, facendo applicazione di quanto previsto in tema di social housing dalla legge regionale

39/2017, sottraendo tuttavia, e solo a tali fini, non replicabili se non con nuovo e successivo intervento normativo, le relative misure dal campo di applicazione dei limiti nel numero di alloggi disponibili, previsti dal comma 2 bis del citato articolo 46. Con una modifica apportata in sede di esame, si è precisato che tale disposizione trova applicazione limitatamente ad interventi che afferiscono ad un solo immobile (anche qualora i comuni si siano già avvalsi della disciplina di cui al citato articolo 46) e limitatamente ad interventi sul patrimonio immobiliare che risulta sfitto o da sottoporre ad interventi di cui al DPR n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", articolo 3, comma 1, lettere a) (interventi di manutenzione ordinaria), b) (interventi di manutenzione straordinaria) e c) (interventi di restauro e di risanamento conservativo), su uno o più alloggi o sull'intero immobile.

Il successivo comma 2, introdotto nel corso dell'esame in Commissione, specifica che la destinazione a social housing degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui al comma 1 non può avere durata superiore a cinque anni. Decorso tale termine, gli alloggi interessati riacquistano la loro originaria destinazione a edilizia residenziale pubblica.

Il comma 3, come modificato nel corso dell'esame in Commissione, incarica la Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente, della fissazione dei criteri e dei requisiti degli interventi di housing, includendo in tale categoria anche le iniziative volte a favorire l'accesso all'abitazione a canone calmierato da parte di particolari categorie di soggetti e nuclei familiari, la cui capacità economica non consente loro di accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica e non permette, tuttavia, di sostenere un canone di locazione al prezzo del mercato abitativo privato, individuando quali destinatari prioritari di tali interventi, ancorché non esclusivi, determinate categorie di soggetti ritenute particolarmente meritevoli di tutela in ragione della loro importanza nel tessuto sociale e socio-assistenziale e, nello specifico, gli operatori del sistema sanitario e socio-sanitario che prestano servizio in aziende ed enti del servizio sanitario regionale e nelle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB). Con il medesimo comma si demanda altresì alla Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente, di definire i criteri per la valutazione della situazione economica dei destinatari e stabilire i relativi limiti di reddito per l'accesso agli interventi di housing sociale, anche su base territoriale, sentiti i comuni ad alta tensione abitativa. Tali limiti sono aggiornati annualmente sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Il comma 4, infine, prevede la possibilità che gli interventi di housing possano essere elaborati direttamente dai comuni, dalle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), dalle IPAB, dalle ULSS e da altri enti pubblici che potranno essere individuati dalla Giunta regionale, a valere sul proprio patrimonio disponibile e che, come precisato con apposita integrazione apportata in sede di esame, comunque non si configuri quale patrimonio di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

L'articolo 2 contiene la clausola di neutralità finanziaria, che attesta che l'attuazione di quanto previsto dal disegno di legge regionale non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, atteso che trattasi di risorse già disponibili a valere sul bilancio regionale e da riallocare in sede di variazione di bilancio.

L'articolo 3, infine, dispone l'entrata in vigore della legge regionale nel giorno successivo alla sua pubblicazione.

Acquisiti i pareri favorevoli del Consiglio delle Autonomie Locali (in data 15 giugno 2026) e della Prima Commissione consiliare, ai sensi dell'articolo 66 del Regolamento (in data 7 luglio 2026), ed essendosi avvalsa, in sede d'esame, dell'assistenza giuridica garantita dal Servizio affari giuridici e legislativi del Consiglio e dell'assistenza tecnica delle strutture regionali competenti, la Seconda Commissione nella seduta del 9 luglio 2026 ha concluso i propri lavori in ordine al progetto di legge regionale n. 72 e lo ha licenziato a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole: il Presidente De Berti ed i Consiglieri Bevilacqua, Marcon (Lega - Liga Veneta), Calligaro con delega Baldan M., Leso (Fratelli d'Italia - Giorgia Meloni), Patron (Forza Italia - Berlusconi - Autonomia per il Veneto - PPE) e Lovat (Szumski Resistere Veneto).

Contrari: i Consiglieri Bigon, Montanariello (Partito Democratico) e Ostanel (Alleanza Verdi e Sinistra).";

- Relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatrice la consigliere Elena Ostanel, nel testo che segue:

"Signor Presidente, colleghi consiglieri, partirò dalle ultime parole della relatrice proprio per spiegare perché in quella Commissione abbiamo fatto tanti, molti emendamenti; perché questa proposta di legge è un buon esempio di come quando si affronta il tema della casa si rischi di intervenire sull'emergenza senza però affrontarne davvero le cause e soprattutto se sbagliamo in una legge a prendere la mira giusta gli errori che possiamo fare sono poi irreparabili e per capire bene dove siamo oggi serve a partire dall'anno scorso, perché solo un anno fa, con la legge di adeguamento ordinamentale di fine 2025 (io ero in questo Consiglio) questo Consiglio aveva introdotto nella legge regionale 39/2017, nella legge sull'edilizia residenziale pubblica, la possibilità di destinare una parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, detto ERP, a specifici progetti di social housing.

Era stata una scelta che già allora avevamo guardato con prudenza. Ricordo un dibattito in quest'Aula sul comprendere davvero quanti di quegli immobili sarebbero potuti passare dal regime ERP al regime ERS, ma almeno eravamo riusciti ad accompagnare questa scelta con dei limiti precisi. Avevamo detto 18 alloggi massimo per i comuni capoluogo; avevamo detto 12 per i comuni sopra i 15.000 abitanti e avevamo detto 6 per tutti gli altri comuni.

Dico questo perché il primo giorno, quando siamo entrati in commissione, a guardare questo progetto di legge, il primo dubbio, anche con l'ufficio legislativo, era stato, ma serve un progetto di legge specifico per spendere i 50 milioni di euro che abbiamo spostato da fondi già impegnati dai comuni per altre opere per metterli poi sulla casa?

Ecco qua è il punto di partenza per cui dentro quella commissione non solo abbiamo proposto degli emendamenti, ma per una settimana abbiamo chiesto alla Presidente De Berti e all'assessore Roma, che anch'io ringrazio ovviamente per la disponibilità, di attendere, aspettare perché stavamo facendo un errore grande come una casa.

Allora, per dirla tutta, quell'errore grande come la casa è stato merito della minoranza se non è stato poi agito. Bisogna, effettivamente, prendersi anche credo effettivamente, alcuni meriti, quando sono dei meriti veri.

Allora ringrazio davvero per l'accettazione di quelle proposte, però il punto è che noi avevamo visto che c'era un vulnus, c'era un vulnus in quella norma su come era scritta, perché quei limiti che avevamo scritto nel 2025, quindi 18, i 12, i 6 con questo

progetto di legge rischiavano di venir superati senza avere un ulteriore limite per la spesa dei 50.000.000. Era un rischio perché la norma non specificava di quanti altri immobili, di quanti altri alloggi, eventualmente, un Comune si poteva dotare per svincolare da ERP a ERS.

Arriviamo, quindi, oggi, quando questo progetto di legge in quest'Aula ha fatto un salto già completamente diverso perché all'epoca ci diceva non solo che noi quegli alloggi li potevamo svincolare senza i limiti della legge del 2025, ma allo stesso tempo quello che diceva - e non era così chiaro nella norma - era che i 50.000.000 si potevano essere spesi per fare questa operazione, ma non era così chiaro che finiti quei 50.000.000 non si sarebbe potuto fare ancora. Questo era un secondo problema, perché noi in commissione abbiamo detto: Attenzione, se facciamo un articolo di norma, modificando la nostra legge sulla casa, e mettendo che, effettivamente, possiamo svincolare del patrimonio se vogliamo farlo e se vogliamo farlo dobbiamo farlo solo per la spesa di quei 50.000.000 ed è per questo che in quell'aula di Commissione abbiamo cercato di chiarire anche questo punto che quando entravamo in quella commissione, invece, nella norma non c'era.

Terzo punto del perché abbiamo fatto questo lavoro importante dentro la commissione e che oggi ci porta ad avere quel testo. Abbiamo sempre ascoltato dalla Giunta il fatto che sia importante dare delle case ad affitto agevolato al personale sanitario e fino a qui noi abbiamo sempre detto che non abbiamo assolutamente nulla in contrario; ma il punto che abbiamo posto è: Quale personale sanitario. Qual è il vincolo più giusto che ci porta a fare un ragionamento di equità quando una casa pubblica destinata a una popolazione più vulnerabile viene trasformata in un alloggio in edilizia residenziale sociale per la fascia grigia, ma a chi deve andare, qual è quella fascia grigia. Cioè è fascia grigia, magari, un infermiere che prende un certo tipo di stipendio o è fascia grigia magari un neurochirurgo che magari ha tantissime proprietà, ha un ISEE altissimo e, quindi, probabilmente una casa nel mercato dell'affitto privato riesce a trovarlo. Come si fa a inserire una ragione di equità?

L'unico criterio che noi pensavamo era quello, appunto, di valutare l'ISEE, una fascia di reddito per capire anche nella fascia grigia chi sta un po' peggio o chi sta un po' meglio e anche questo è stato uno dei punti che in quella legge abbiamo provato a fare inserire.

Il terzo miglioramento è il limite temporale. Anche qui, la norma, quando è entrata in commissione, non metteva un limite temporale allo svincolo degli anni con cui un alloggio può passare da ERP a ERS. Non c'era scritto per quanto tempo, per quanti anni. Poteva essere per sempre. Quello che noi abbiamo voluto fare, in virtù del fatto che ci sono tante altre Regioni che questa cosa la fanno, è riuscire a dare un limite temporale. Nella proposta di legge, infatti, è stato stabilito, oggi che c'è un limite nella nostra legge di cinque anni per questi progetti, ma ricordo che quando siamo entrati in Commissione questo limite non c'era.

Perché è importante mettere un limite temporale? Lo dico a beneficio del dibattito che ci sarà eventualmente, spero, in futuro. Se noi non mettiamo il limite temporale nel passaggio da ERP a ERS rischiamo che per raggiungere un certo tipo di sostenibilità, perché sappiamo bene che quelle fasce riescono a pagare di più, noi perdiamo per sempre patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che è quel patrimonio che porta oggi ad avere oltre 13.000 persone in lista d'attesa in questa regione.

Per questo abbiamo chiesto che la Giunta non solo ponesse un limite temporale, ma, ritornando a quello che dicevamo prima, che la Giunta definisse limiti di reddito e criteri economici oggettivi affinché quelle abitazioni, anche trasformate, andassero realmente destinate a chi vive difficoltà nell'accesso al mercato della casa.

Un ulteriore elemento - e siamo già a quattro, quattro e mezzo - che abbiamo condiviso e che è stato accettato in quella commissione riguardava la scelta di limitare ciascun intervento ad un solo immobile. Questo vuol dire orientare gli investimenti verso la riqualificazione di edifici interi, recuperando patrimonio oggi inutilizzato, lasciato - per come la vedo io - colpevolmente deperire per anni perché per anni questa Regione non ha investito davvero sulla casa pubblica e sulle ATER. Oggi ci troviamo, quindi, a dover trovare una soluzione di sostenibilità per mettere in ricircolo una serie di immobili che oggi stanno sempre peggio perché è vent'anni che non ci mettiamo davvero un euro.

Fornisco un unico dato. Quando il Presidente Zaia è stato eletto, la prima volta, era il 7 per cento di alloggi ad essere sfitto: oggi siamo più o meno oltre il 22, vuol dire che questo colore politico che governa da tanto tempo questa Regione non ha investito sul riato e sulla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Non lo dico io, ma lo dicono i dati.

Infine, abbiamo anche ottenuto che la definizione dei criteri e dei requisiti venga sottoposta al parere della commissione consiliare competente: è un passaggio importante perché restituisce almeno una parte del controllo politico al Consiglio regionale, come del resto più volte dichiarato anche dal Presidente Stefani.

Questi sono gli emendamenti che avevamo proposto, che sono stati accolti, rivisti dall'assessore Roma, ripresentati in commissione e che la commissione ha votato favorevolmente. Quindi, sì, è vero, abbiamo fatto un lavoro di netto miglioramento, perché c'è stata un'apertura. Naturalmente, però, non tutto ciò che avevamo proposto è stato accolto. Per questo oggi abbiamo presentato alcuni emendamenti che discuteremo nel corso dell'esame di questo articolato. Penso, ad esempio, al ruolo della commissione, che abbiamo più volte discusso in quella Commissione urbanistica, dove guardavamo questo progetto di legge, perché pensavamo che quel parere potesse essere importante anche per quanto riguarda i criteri di reddito.

L'altro emendamento riguarda, ad esempio, il fatto - ne abbiamo discusso a lungo in quella commissione - che con lavoratori fragili non si intenda solo quelli del personale sociosanitario, ma che possa essere aperta questa categoria, almeno in parte, a dei lavoratori che in generale nelle città ci sono, sono fragili e alle volte sono fragili esattamente come gli operatori del sistema sociosanitario. Penso, ad esempio, agli insegnanti, agli operatori del trasporto pubblico locale, alle forze dell'ordine, ad altre categorie che, tra l'altro, la normativa già indica come lavoratori strategici per le nostre città.

Concludo questa correlazione cercando di dire che, sì, riconosciamo, ovviamente, i miglioramenti che abbiamo ottenuto durante l'esame in Commissione urbanistica, ma il giudizio sulla legge rimane ancora un giudizio parzialmente contrario. Nel momento in cui noi abbiamo una norma, come questa, che prende i soldi da fondi che erano già destinati ai comuni...

Ricordate, era febbraio 2024, lo dico anche per i colleghi presenti. Eravamo in quest'Aula e dicevamo: abbiamo trovato 50 milioni di euro da mettere 25 milioni per l'ERS e 25 milioni per l'ERP. Questi fondi li stiamo spostando da un capitolo di bilancio destinato già ai Comuni. I Comuni hanno dovuto riprogrammare alcune opere che erano state già cantierate. Li abbiamo spostati nella casa pubblica. Bene. Finché, però, continueremo a fare questo gioco delle tre carte, cioè a non investire bilancio libero regionale sulla casa, quindi anche sul social housing, noi continueremo a mettere le pezze su un tema che oggi

vede la crisi abitativa mordere così tanto nella nostra regione che non solo dovremmo avere un piano straordinario per il riatto delle case pubbliche, ma dovremmo avere anche un piano straordinario per quanto riguarda l'edilizia residenziale sociale. Questo è un provvedimento che apre un grimaldello, è la prima volta - e bisogna dirlo - che si parla di edilizia residenziale sociale in quest'Aula. Nei cinque anni precedenti, quando provavo a portare questo tema o provavamo a portare questo tema, dall'altra parte non c'era nessuno che ci ascoltava. Oggi l'assessore Roma è qui, seduta e, non solo ascolta, ma, come ho detto prima, in commissione ha partecipato con noi a rivedere con disponibilità questa norma. Questa questione è un punto di partenza importante.

Il punto vero è che quando noi abbiamo un bilancio, come stiamo vedendo in queste settimane, che assesta, ma che mette in saccoccia più di 150 milioni per il buco delle Olimpiadi, basta vedere l'Allegato 1 dei documenti che stiamo vedendo, ma non riusciamo a trovare 50 milioni liberi senza aver dovuto chiedere ai comuni di prendere risorse poste da altro per metterle equi, vuol dire che noi, che la Giunta non sta facendo quello che potrebbe fare. La Giunta potrebbe oggi investire fondi altri e non solo questi 25 milioni sull'ERS e 25 sull'ERP, se non solo avesse fatto in passato scelte diverse, ma se oggi facesse una delle scelte che abbiamo sempre detto di dover fare, cioè quella, finalmente, di avere un'addizionale IRPEF regionale che ci permetta di avere delle entrate per investire nei servizi.

Qui abbiamo un articolino, un punto importante di partenza, ma finché noi non prendiamo in mano la questione abitativa in maniera seria, dal punto di vista del bilancio, quindi mi piacerebbe che qui fosse seduto l'assessore Giacinti, perché senza di lui evidentemente queste discussioni non arrivano al punto, finché noi non faremo questo lavoro, certo, potremo fare un passettino con quei 25 milioni di euro sull'ERS, ma non faremo un lavoro come potrebbe fare questa Regione sull'edilizia residenziale sociale.”.

3. Note agli articoli

Note all'articolo 1

- Il testo dell'art. 46 della legge regionale n. 39/2017 è il seguente:

“Art. 46 - Attribuzione di alloggi per finalità sociali.

1. Il comune, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, può riservare per situazioni di fragilità sociale a favore delle aziende ULSS o dei servizi sociali del comune fino a 2 alloggi tra quelli da assegnare annualmente ovvero, qualora il numero degli alloggi da assegnare annualmente sia superiore a 100, fino al 2 per cento di tale numero; tali alloggi possono essere attribuiti anche ai diversi soggetti del terzo settore inseriti nella rete territoriale dei soggetti dei servizi sociali, ivi comprese le strutture di cui alla legge regionale 23 aprile 2013, n. 5 “Interventi regionali per prevenire e contrastare la violenza contro le donne”, in un'ottica di collaborazione sia nella programmazione che nella gestione corresponsabile dei servizi.

2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono destinati a categorie di soggetti, anche non in possesso dei requisiti di cui all'articolo 25, interessati da progetti socio-assistenziali oggetto di accordo di programma tra la Regione, che vi partecipa anche ai fini della relativa autorizzazione, il comune, l'ATER e l'azienda ULSS competenti per territorio, garantendosi la partecipazione dei soggetti di cui al comma 1, con specifica e documentata esperienza, che si impegnano a prestare servizio di sostegno aggiuntivo di formazione e di accompagnamento sociale.

2 bis. La riserva può essere applicata, con le modalità di cui ai commi 1 e 2, anche a categorie di soggetti interessati da specifici progetti di social housing elaborati dai comuni sugli alloggi disponibili annualmente nella misura massima di:

- a) 18 alloggi per i comuni capoluogo;
- b) 12 alloggi per i comuni sopra i 15.000 abitanti;
- c) 6 alloggi per gli altri comuni.”.

- Il testo dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 è il seguente:

“Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;
- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.”.

4. Struttura di riferimento

Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, Ospedaliera e a Finalità Collettiva