Bur n. 124 del 15/09/2026

(Codice interno: 591460)

LEGGE REGIONALE 15 settembre 2026, n. 18

Disposizioni per il contrasto all'occupazione e all'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

p r o m u l g a

la seguente legge regionale:

Art. 1
Oggetto e finalità.

1. La Regione del Veneto, nell'ambito delle finalità di cui alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", adotta azioni efficaci per il contrasto all'occupazione e all'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rafforzando altresì le funzioni di vigilanza e controllo in capo ai comuni e alle aziende territoriali di edilizia residenziale (ATER) e incentivando forme di collaborazione con gli altri enti competenti.
2. Per il perseguimento dei fini di cui al comma 1, la presente legge introduce un'apposita disciplina apportando modifiche e integrazioni alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 2
Percorsi formativi specifici in materia di vigilanza e controllo sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli operatori di polizia locale e altre forze di polizia.

1. Per le finalità di cui all'articolo 1, nell'ambito delle attività di formazione di cui all'articolo 11 della legge regionale 23 giugno 2020, n. 24 "Normativa regionale in materia di polizia locale e politiche di sicurezza", la Giunta regionale promuove la realizzazione di specifici percorsi formativi, anche di carattere tecnico-giuridico, in materia di vigilanza e controllo sulle occupazioni e sugli utilizzi abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a favore degli operatori di polizia locale, favorendo la specializzazione delle funzioni del personale a ciò dedicato, nonché in regime di convenzione con altre forze di polizia.
2. La Giunta regionale individua con propria deliberazione i contenuti dell'offerta formativa dei percorsi di cui al comma 1, nonché le modalità, anche telematiche, di svolgimento.

Art. 3
Modifica all'articolo 4 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, la parola "*quinquennale*" è sostituita dalla seguente "*triennale*".

Art. 4
Inserimento dell'articolo 5 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è aggiunto il seguente:

"Art. 5 bis
Anagrafe regionale dell'edilizia residenziale pubblica.

1. Al fine di supportare le politiche regionali in materia di edilizia residenziale pubblica e di disporre di dati sull'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, nonché per valutare l'efficacia e l'efficienza degli interventi, la Giunta regionale, avvalendosi anche dei dati presenti nell'archivio informatico di cui all'articolo 24, comma 6, costituisce e gestisce l'Anagrafe regionale dell'edilizia residenziale pubblica.
2. I dati, suddivisi su base territoriale, con particolare riferimento alle province, alla Città metropolitana e ai comuni ad alta tensione abitativa, di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica del 13 novembre 2003, n. 87 "Aggiornamento elenco comuni ad alta tensione abitativa (legge n. 431/1998, art. 8)", riguardano in particolare:

a) il censimento del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, indicando gli alloggi non immediatamente assegnabili per carenze manutentive;

b) il numero di domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, con distinzione tra i soggetti idonei assegnatari e i soggetti idonei non assegnatari;

c) le caratteristiche dei soggetti idonei assegnatari e non assegnatari con riferimento ai requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 25, nonché alle condizioni di cui all'articolo 28. Tali dati sono trattati in forma anonimizzata e aggregata, garantendo misure adeguate ad evitare il rischio di identificazione degli interessati cui si riferiscono i dati.

3. Le ATER e i comuni sono tenuti a fornire al 31 dicembre di ogni anno le informazioni di cui al comma 2 alla Giunta regionale. La comunicazione di tali dati costituisce obbligo informativo nei confronti della Regione e la sua reiterata e colpevole inosservanza costituisce elemento di valutazione nell'ambito del procedimento di revoca dell'incarico di direttore dell'ATER, con le modalità di cui all'articolo 12, comma 3.

4. Per l'elaborazione dei dati di cui al comma 2, anche al fine di predisporre la relazione di cui all'articolo 52, comma 2, la Giunta regionale può avvalersi dell'Osservatorio regionale sulla casa ai sensi dell'articolo 5.

5. I dati trasmessi ai sensi del comma 3 non possono essere trattati per finalità diverse da quelle di cui al comma 1 e sono trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE.

6. La Giunta regionale, con propria deliberazione, disciplina le caratteristiche tecniche e le modalità operative dell'Anagrafe regionale dell'edilizia residenziale pubblica, anche prevedendo soluzioni di progressiva implementazione.".

Art. 5
Modifica all'articolo 12 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo la lettera b) del comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è aggiunta la seguente:
"b bis) possesso di diploma di laurea quadriennale o quinquennale del vecchio ordinamento o magistrale del nuovo ordinamento, riconosciuto ai sensi della normativa vigente nel caso di titolo conseguito all'estero.".

Art. 6
Inserimento dell'articolo 22 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è inserito il seguente:

"Art. 22 bis
Funzione sociale di ATER in collaborazione con ATS e comuni nella gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

1. Nel gestire gli alloggi di edilizia residenziale pubblica le ATER in collaborazione con gli Ambiti territoriali sociali (ATS), di cui alla legge regionale 4 aprile 2024, n. 9 "Assetto organizzativo e pianificatorio degli interventi e dei servizi sociali" e i comuni, in collaborazione con gli enti del Terzo settore, di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106", possono garantire i servizi con finalità sociale di seguito indicati:

a) accompagnamento all'inserimento nell'alloggio e al rispetto delle regole di utilizzo dell'alloggio e delle parti comuni previste nel regolamento condominiale e nel regolamento relativo ai diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, allegati al contratto di locazione;

b) orientamento e accompagnamento degli inquilini ai servizi del territorio e, in particolare, ai servizi sociali in caso di sopravvenuta fragilità socio-economica;

c) accompagnamento ad altri servizi abitativi al mutare della condizione economica del nucleo familiare;

d) gestione e coordinamento delle richieste e degli interventi di manutenzione ordinaria da parte dell'inquilino, anche ai sensi dell'articolo 39 bis;

e) promozione di forme di partecipazione sociale, mediazione e prevenzione dei conflitti, valorizzando le relazioni tra i residenti e il coinvolgimento dell'inquilinato nella gestione e cura degli alloggi e degli spazi condominiali;

f) informazione periodica all'assegnatario in ordine ai preventivi e consuntivi delle spese condominiali ed alle modalità per la verifica degli addebiti;

g) sviluppo del portierato sociale come presidio territoriale, generalmente ubicato in ambiti urbani connotati dalla concentrazione di condizioni di fragilità sociale ed economica, al fine di rendere più efficace e capillare l'erogazione di servizi pubblici di sostegno all'abitare.".

Art. 7
Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, le parole: "*scadenza del bando di concorso*" sono sostituite dalle seguenti: "*presentazione della domanda di partecipazione al bando di concorso*".
2. Alla fine della lettera c) del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, sono aggiunte le seguenti parole: "*È sempre ammessa la facoltà delle amministrazioni competenti di richiedere ai soggetti di cui al comma 1 di acquisire idonea certificazione comprovante la non titolarità dei diritti di cui alla presente lettera, mediante la certificazione ISEE o mediante certificazione rilasciata dalle competenti autorità diplomatiche e consolari.*".

3. Alla fine della lettera f) del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, sono aggiunte le parole "*, nonché non averne abusivamente mutato la destinazione d'uso*".
4. Dopo la lettera f) del comma 2 dell'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, sono aggiunte le seguenti:

"f bis) non aver adibito l'alloggio ad attività illecite di rilevanza penale accertate con sentenza passata in giudicato;

f ter) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di ordinanza di convalida di sfratto da un alloggio di edilizia residenziale pubblica e non essere stati oggetto di provvedimenti con i quali si è stati dichiarati detentori di un alloggio di edilizia residenziale pubblica senza titolo;

f quater) non essere stati oggetto nei precedenti dieci anni di provvedimenti con i quali è stata accertata l'occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

f quinquies) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di provvedimento di annullamento sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false riferite ai requisiti di cui al presente articolo, nonché alle condizioni di cui all'articolo 28;

f sexies) non essere stati oggetto nei precedenti tre anni di provvedimento di decadenza nei casi di cui all'articolo 32, comma 1, lettere a) e b);

f septies) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di provvedimento di decadenza nei casi di cui all'articolo 32, comma 1, lettere c), g), h), i) e, nel caso di cui alla lettera g), comunque fino a quando tale condizione permanga.".

Art. 8
Modifica all'articolo 26 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Alla fine del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, sono aggiunte le seguenti parole: "*e, qualora si tratti dei soggetti di cui al comma 2, se la stabile convivenza, dimostrata nelle forme di legge, abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando.*".

Art. 9
Inserimento dell'articolo 39 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 39 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è inserito il seguente:

"Art. 39 bis
Autorecupero degli alloggi carenti di manutenzione.

1. Gli interventi di autorecupero degli alloggi sono finalizzati ad incentivare la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione e al mantenimento in efficienza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nonché al miglioramento della qualità dell'abitare e all'ampliamento del numero di alloggi disponibili.
2. Gli interventi realizzabili tramite l'autorecupero sono quelli di manutenzione ordinaria definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", quelli che, ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del DPR 380/2001, rientrano nell'attività edilizia libera e le opere interne finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche. Sono in ogni caso di competenza dell'ente proprietario o dell'ente proponente i lavori inerenti alle parti comuni e strutturali dell'edificio.
3. Le ATER e i comuni predispongono ogni due anni un elenco di alloggi di edilizia residenziale pubblica non assegnabili per necessari interventi di manutenzione ordinaria come definiti dal comma 2.
4. Le ATER e i comuni emanano ogni due anni un avviso pubblico per l'assegnazione degli immobili di cui al comma 3 da recuperare. L'avviso pubblico indica:

a) gli immobili soggetti al recupero, con relativa ubicazione e descrizione;
b) un progetto preliminare ed il computo di massima delle opere da eseguire;
c) i tempi per la conclusione dei lavori di recupero;
d) lo schema di convenzione con la descrizione delle opere da realizzarsi;
e) i criteri per la scelta dei soggetti ammessi al programma di autorecupero.

5. Gli interventi di autorecupero di cui al comma 2 possono riguardare anche gli alloggi di edilizia residenziale pubblica regolarmente occupati ed essere realizzati dagli assegnatari medesimi. Gli enti proprietari o gestori individuano per ciascun alloggio, previa richiesta dell'assegnatario, gli interventi indispensabili, stimano i relativi costi e i tempi di esecuzione delle opere.
6. All'avviso pubblico di cui al comma 4 possono partecipare i cittadini singolarmente, qualora siano utilmente collocati nella graduatoria di cui all'articolo 24, ovvero associati in organizzazioni di autorecupero.
7. Le organizzazioni di autorecupero devono possedere i seguenti requisiti:

a) essere formate per almeno il 60 per cento del totale da soci, con arrotondamento all'unità inferiore, che siano utilmente collocati nella graduatoria di cui all'articolo 24;
b) prevedere o nell'atto costitutivo o nello statuto l'autorecupero come finalità principale e i criteri per la formulazione delle graduatorie di assegnazione delle unità immobiliari ai soci di cui alla lettera a);
c) essere costituite nella forma giuridica di cooperative, ai sensi degli articoli 2511 e seguenti del codice civile, o di enti del Terzo settore, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 117/2017.

8. Al termine dei lavori, il cittadino o l'organizzazione di autorecupero trasmette all'ente proprietario la documentazione attestante la descrizione dei lavori effettuati e i relativi costi e la dichiarazione di conformità, qualora prevista per l'intervento

effettuato. L'ente proprietario o gestore controlla che i lavori siano eseguiti a regola d'arte, nei tempi previsti e che i costi documentati siano congrui con quelli stimati.
9. Il comune o l'ATER, entro trenta giorni dalla ricezione della documentazione attestante l'esecuzione degli interventi verifica la conformità degli interventi eseguiti, la regolarità contabile e fiscale delle spese sostenute e il rispetto dei tempi preventivati e assegna le unità immobiliari al cittadino che ha realizzato gli interventi di autorecupero o ai soci dell'organizzazione di autorecupero come previsto dalla graduatoria di cui al comma 7.
10. Sono riconosciuti ai nuclei assegnatari, mediante detrazioni sul canone di locazione, i costi sostenuti per gli interventi di autorecupero per un importo massimo pari alla spesa sostenuta per gli interventi, debitamente rendicontata come previsto dal comma 8, maggiorato fino a un massimo del cinque percento."

Art. 10
Modifica all'articolo 43 della legge regionale 3 novembre 2017., 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 43 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è aggiunto il seguente:
"3 bis. L'assegnatario può rifiutare la mobilità obbligatoria qualora l'alloggio proposto non sia rispondente alle esigenze sociosanitarie e di abbattimento delle barriere architettoniche dell'assegnatario stesso o del nucleo familiare, comprovante da idonea documentazione sanitaria.".

Art. 11
Modifica all'articolo 47 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 47 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è aggiunto il seguente:
"1 bis. Gli alloggi inseriti nell'elenco di cui al comma 1 sono da considerarsi unità immobiliari adibite ad uso residenziale destinate alla locazione permanente al fine di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari non in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. I servizi abitativi forniti da ATER e comuni costituiscono pertanto offerta di alloggi sociali in coerenza con le definizioni contenute nel decreto ministeriale 22 aprile 2008.".

Art. 12
Inserimento dell'articolo 47 ter nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 47 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è inserito il seguente:

"Art. 47 ter
Misure di promozione dell'integrazione e della coesione sociale.

1. Al fine di rafforzare l'integrazione e la coesione sociale nei contesti abitativi, la Giunta regionale promuove la realizzazione di corsi di lingua italiana da erogarsi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in collaborazione con le ATER e i comuni, nonché con enti del Terzo settore, enti di certificazione o di formazione e, previa intesa, con i Centri provinciali per l'istruzione degli adulti (CPIA), nonché altri soggetti pubblici o privati.
2. I corsi di lingua italiana possono avere come obiettivo il conseguimento della certificazione del livello A2 della lingua italiana con riferimento al Quadro comune europeo di riferimento per le lingue (QCER).
3. La Giunta ragionale, con propria deliberazione, disciplina i contenuti dei percorsi formativi e le modalità di erogazione.
4. La Giunta regionale, nell'ambito della relazione di cui all'articolo 52, comma 2, indica il numero e il programma dei corsi di lingua attivati, gli esiti dei percorsi formativi e il numero dei partecipanti.".

Art. 13
Inserimento dell'articolo 48 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39
"Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 48 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, è inserito il seguente:

"Art. 48 bis
Interventi di manutenzione in co-programmazione e/o co-progettazione.

1. Gli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica sfitto possono essere realizzati dall'ente proprietario o gestore anche in co-programmazione e/o co-progettazione con enti del Terzo settore, nel rispetto del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici", con la specifica finalità di sostenere attività di educazione all'abitare, prevenzione e gestione dei conflitti condominiali.".

Art. 14
Inserimento dell'articolo 52 ter nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

1. Dopo l'articolo 52 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 è aggiunto il seguente:

"Art. 52 ter
Tavolo tecnico interistituzionale per la prevenzione e il contrasto delle occupazioni e dell'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

1. Al fine di garantire un'azione congiunta e coordinata di prevenzione e contrasto alle occupazioni e all'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e, in particolare, ai fenomeni di cessione e sublocazione degli stessi e di mutamento abusivo della destinazione d'uso, anche con impiego per attività illecite, è istituito un Tavolo tecnico interistituzionale, cui partecipano:

a) il Presidente della Giunta regionale, l'Assessore regionale alle politiche abitative e sociali e l'Assessore regionale alla polizia locale e politiche di sicurezza urbana e integrata;
b) le ATER;
c) i sindaci dei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del CIPE 13 novembre 2003, n. 87;
d) i comandanti della polizia locale dei comuni di cui alla lettera c);
e) previa stipula di apposita intesa, le Prefetture e rappresentanti delle forze di polizia;
f) gli ATS.

2. La composizione del Tavolo può essere integrata dai sindaci di altri comuni del Veneto che ne facciano richiesta, in ragione della particolare situazione abitativa del loro territorio.
3. Alle riunioni del Tavolo possono essere invitati a partecipare i rappresentanti di ulteriori enti, pubblici o privati, qualora sia ritenuto necessario.
4. Il Tavolo individua, sulla base dei dati forniti dalle ATER e dai comuni, le aree maggiormente interessate da fenomeni di abusivismo, ivi inclusi i fenomeni di cessione o sublocazione degli alloggi e di mutamento della destinazione d'uso, nonché le aree a maggior rischio, e predispone un piano integrato di attività mirate di prevenzione e contrasto.
5. La Giunta regionale, previa stipula di apposita intesa con i soggetti che vi partecipano, individua con propria delibera le modalità di costituzione e di funzionamento del Tavolo.
6. Ai componenti del Tavolo non spetta alcuna indennità di carica, né alcun gettone di presenza, fatto salvo il solo rimborso delle spese sostenute e documentate e degli oneri di parcheggio, secondo quanto previsto dall'articolo 187 della legge regionale 10 giugno 1991, n. 12 "Organizzazione amministrativa e ordinamento del personale della Regione", relativamente alle sedute dell'organo stesso, nella misura prevista dall'ordinamento regionale per i dirigenti.".

Art. 15
Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 2, quantificati in 100.000,00 euro per ciascuno degli esercizi 2026, 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 03 "Ordine pubblico e sicurezza", Programma 02 "Sistema integrato di sicurezza urbana", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4 "Bilancio di previsione 2026-2028", allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.
2. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 47 ter della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, come introdotto dall'articolo 12 della presente legge, quantificati in 100.000,00 euro per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia", Programma 04 "Interventi per soggetti a rischio di esclusione sociale", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4, allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.
3. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 52 ter, comma 6, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, come introdotto dall'articolo 14 della presente legge, quantificati in 5.000,00 euro per ciascuno degli esercizi 2026, 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 01 "Servizi istituzionali, generali e di gestione", Programma 01 "Organi istituzionali", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4 allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.

Art. 16
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, 15 settembre 2026

Alberto Stefani

INDICE

Art. 1 - Oggetto e finalità.
Art. 2 - Percorsi formativi specifici in materia di vigilanza e controllo sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica per gli operatori di polizia locale e altre forze di polizia.
Art. 3 - Modifica all'articolo 4 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 4 - Inserimento dell'articolo 5 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 5 - Modifica all'articolo 12 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 6 - Inserimento dell'articolo 22 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 7 - Modifiche all'articolo 25 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 8 - Modifica all'articolo 26 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 9 - Inserimento dell'articolo 39 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 10 - Modifica all'articolo 43 della legge regionale 3 novembre 2017., 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 11 - Modifica all'articolo 47 bis della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 12 - Inserimento dell'articolo 47 ter nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 13 - Inserimento dell'articolo 48 bis nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 14 - Inserimento dell'articolo 52 ter nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
Art. 15 - Norma finanziaria.
Art. 16 - Entrata in vigore.

Dati informativi concernenti la legge regionale 15 settembre 2026, n. 18

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

- Il procedimento di formazione della legge regionale è stato avviato su iniziativa dei sottoelencati consiglieri regionali e della Giunta regionale, che hanno presentato rispettivamente due proposte di legge e un disegno di legge, a ciascuno dei quali è stato attribuito uno specifico numero di progetto di legge:
- proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri De Berti, Tomaello, Bedin e Lanzarin relativa a "Disposizioni per il contrasto all'occupazione e all'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" (progetto di legge n. 66);
- disegno di legge relativo a "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica"" (deliberazione della Giunta regionale n. 10/DDL del 13 maggio 2026) (progetto di legge n. 77);
- proposta di legge d'iniziativa dei consiglieri Szumski e Lovat relativa a "Modifiche alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 in materia di edilizia residenziale pubblica: modalità di accesso e disposizioni per il contrasto agli abusi" (progetto di legge n. 84);
- I progetti di legge sono stati assegnati alla Seconda Commissione consiliare;
- La Seconda Commissione consiliare, sulla base dei succitati progetti, ha elaborato un unico progetto di legge denominato "Disposizioni per il contrasto all'occupazione e all'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica"";
- 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 Presidente della stessa, consigliera Elisa De Berti, e su relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatore il Vicepresidente della stessa, consigliere Jonatan Montanariello ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 7 settembre 2026, n. 18.

2. Relazione al Consiglio regionale

- elazione della Seconda Commissione consiliare, relatrice la Presidente della stessa, consigliera Elisa De Berti, nel testo che segue:

"Signor Presidente, colleghi consiglieri,
con il presente progetto di legge si intendono dettare disposizioni di maggior garanzia per la corretta gestione del patrimonio immobiliare pubblico destinato all'edilizia residenziale pubblica (di seguito ERP), anche per quanto attiene ai requisiti per l'accesso agli alloggi ERP e alle cause di decadenza dall'assegnazione, al fine di contrastare le occupazioni e gli utilizzi abusivi degli alloggi, rafforzando altresì le funzioni di vigilanza e controllo in capo ai comuni e alle aziende territoriali di edilizia residenziale (di seguito ATER) ed incentivando forme di collaborazione con gli altri enti competenti.
Il provvedimento all'esame dell'Assemblea rappresenta l'esito dell'abbinamento di tre progetti di legge:

- il progetto di legge (PDL) n. 66, d'iniziativa dei consiglieri De Berti, Tomaello, Bedin e Lanzarin, presentato il 24 aprile 2026 ed assegnato in sede referente alla Seconda Commissione consiliare in data 28 aprile;
- il disegno di legge deliberato dalla Giunta regionale con deliberazione della Giunta regionale n. 10/DDL del 13 maggio 2026 e trasmesso al Consiglio regionale il 18 maggio, dove ha assunto il numero 77 tra i progetti di legge della dodicesima legislatura ed è stato assegnato alla Seconda Commissione consiliare in data 22 maggio 2026;
- il progetto di legge n. 84, d'iniziativa dei consiglieri Szumski e Lovat, presentato il 28 maggio 2026 ed assegnato in sede referente alla Seconda Commissione consiliare in data 3 giugno 2026.

Nella seduta di Seconda Commissione consiliare del 28 maggio 2026 sono stati illustrati il PDL n. 66 e il PDL n. 77, quest'ultimo dall'Assessore ai servizi sociali, famiglia, longevità, sport e politiche abitative.
Nella seduta del 4 giugno 2026 la Seconda Commissione consiliare ha proceduto all'abbinamento, ai sensi dell'articolo 63 del Regolamento del Consiglio regionale, dei PDL n. 66 e 77, individuando quale testo base il PDL n. 66.
Nella seduta dell'11 giugno 2026 è stato illustrato il PDL n. 84, si è proceduto all'abbinamento di quest'ultimo ed è iniziato l'esame abbinato dei tre progetti di legge.
In sede di esame, si è proceduto alla definizione di un testo unificato e sono state apportate alcune modifiche e integrazioni, a fronte dell'approvazione di proposte emendative.
L'articolo 1 (articolo 1 del PDL n. 66) individua le finalità del progetto di legge, che si pongono nel solco di quanto già previsto dalla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" e l'oggetto dello stesso, che consiste nell'adozione di azioni efficaci per il contrasto alle occupazioni e agli utilizzi abusivi degli alloggi ERP, rafforzando le funzioni di vigilanza e controllo in capo ai comuni e alle ATER ed incentivando forme di collaborazione con gli altri enti competenti. In sede di esame è stato inserito il comma 2 nel quale si dà conto che il testo unificato, per perseguire i fini indicati al comma 1, apporta altresì modifiche e integrazioni alla legge regionale 39/2017.
Al fine di rafforzare le competenze della polizia locale e formare specifiche professionalità nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, l'articolo 2 (articolo 2 del PDL n. 66) prevede che la Regione promuova la realizzazione di specifici percorsi

formativi a favore degli operatori di polizia locale, anche di carattere tecnico-giuridico, da svolgersi sia in presenza che in modalità telematica. In sede di esame si è previsto che i percorsi formativi in materia di vigilanza e controllo possano essere erogati anche, in regime di convenzione, ad altre forze di polizia.

L'articolo 3, che trae origine da un emendamento di iniziativa consiliare presentato nel corso dell'esame, istituisce l'Anagrafe regionale dell'edilizia residenziale pubblica, inserendo un nuovo articolo 5 bis all'interno della legge regionale 39/2017, al fine di supportare le politiche regionali in materia di ERP, di disporre di dati sull'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico e di valutare l'efficacia e l'efficienza degli interventi realizzati. In particolare, l'anagrafe:

- conterrà dati relativi al censimento del patrimonio immobiliare ERP, alle domande di alloggi ERP e alle caratteristiche dei soggetti idonei assegnatari e non assegnatari, con riferimento ai requisiti per l'accesso di cui all'articolo 25, nonché alle condizioni per l'attribuzione dei punteggi di cui all'articolo 28 della legge regionale 39/2017;
- si avvarrà anche dei dati presenti nell'archivio informatico di cui all'articolo 24, comma 6, della legge regionale 39/2017;
- costituirà la base per elaborazioni in forma aggregata, anche nell'ambito della rendicontazione di cui all'articolo 52 ("Clausola valutativa") della legge regionale 39/2017; per tali elaborazioni la Giunta potrà avvalersi dell'Osservatorio regionale sulla casa.

Inoltre, il comma 3 specifica che la comunicazione dei dati che devono confluire nell'anagrafe regionale costituisce obbligo informativo in capo ad ATER e comuni nei confronti della Regione. La reiterata e colpevole inosservanza di tale obbligo costituisce, per i direttori delle ATER, elemento di valutazione nell'ambito del procedimento di revoca dell'incarico.

Infine, al comma 6, si prevede che la Giunta regionale, con propria deliberazione, disciplini le caratteristiche tecniche e le modalità operative dell'Anagrafe, anche prevedendo soluzioni di progressiva implementazione.

L'articolo 4 (articolo 1 del PDL n. 77), con una modifica all'articolo 12 ("Direttore") della legge regionale 39/2017, inserisce la laurea magistrale del nuovo ordinamento (oppure quadriennale o quinquennale del vecchio ordinamento) tra i requisiti per poter rivestire l'incarico di direttore delle ATER.

L'articolo 5 apporta le seguenti modifiche e integrazioni all'articolo 25 ("Requisiti per l'accesso all'ERP") della legge regionale 39/2017.

Con il comma 1 (articolo 3 del PDL n. 66) si aggiunge quale requisito per avere accesso all'ERP il non aver mutato abusivamente la destinazione d'uso dell'alloggio precedentemente assegnato, oltre ai requisiti già previsti dalla disciplina vigente. Si annota che la parola "abusivamente" è stata inserita in sede di esame a seguito dell'approvazione di un emendamento verbale.

Con il comma 2 sono inseriti ulteriori requisiti per avere accesso all'ERP:

- non aver adibito l'alloggio ad attività illecite di rilevanza penale (requisito inserito in sede di esame);
- non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di ordinanza di convalida di sfratto da un alloggio ERP (articolo 2 del PDL n. 77);
- non essere stati oggetto di provvedimenti con i quali si è stati dichiarati detentori di un alloggio ERP senza titolo (articolo 2 del PDL n. 77).

Come appurato in sede di esame, queste ultime due fattispecie si riferiscono ai casi in cui ci sia stato ab origine un titolo che ha legittimato l'immissione nel possesso del bene ma che, venuto meno per qualsiasi causa tale titolo, l'assegnatario non abbia rilasciato volontariamente l'alloggio nei termini previsti. In questi casi, l'assegnatario che sia stato destinatario di un'ordinanza di convalida di sfratto o di un provvedimento con cui è stata accertata la detenzione senza titolo non potrà presentare domanda di assegnazione di un alloggio ERP per i successivi cinque anni.

Il medesimo comma 2 introduce l'ulteriore requisito di non essere stati oggetto nei precedenti dieci anni di provvedimenti con i quali è stata accertata l'occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica (inserimento frutto dell'approvazione di una proposta emendativa in tal senso). La fattispecie si riferisce ai casi in cui il soggetto abbia ottenuto in modo illegittimo il possesso dell'alloggio (manca, pertanto, ab origine un titolo di legittimazione) e sia destinatario di un provvedimento, di natura amministrativa o giurisdizionale, con il quale sia stato accertato il carattere abusivo dell'occupazione. In questi casi, il soggetto non potrà presentare domanda di assegnazione di un alloggio ERP per i dieci anni successivi.

Gli altri requisiti aggiuntivi per presentare domanda di assegnazione di un alloggio ERP, introdotti con il presente progetto di legge, attengono a fattispecie in cui siano stati pronunciati l'annullamento o la decadenza dall'assegnazione, per specifiche ipotesi singolarmente individuate. In particolare, non potrà fare domanda di assegnazione di un alloggio ERP l'assegnatario che:

- sia stato oggetto, nei precedenti cinque anni, di un provvedimento di annullamento dell'assegnazione per aver reso dichiarazioni mendaci o aver prodotto documentazioni false riferite ai requisiti di cui all'articolo 25, nonché alle condizioni di cui all'articolo 28 (la specificazione è frutto di una modifica apportata in sede di esame);
- sia decaduto dall'assegnazione dell'alloggio ERP, nei precedenti tre anni, nelle ipotesi di cui all'articolo 32, comma 1, della legge regionale 39/2017, lettere a) ("mancata presentazione del richiedente, senza giustificati motivi, alla data convenuta per la stipulazione del contratto") e b) ("mancata occupazione dell'alloggio e/o mancato trasferimento della residenza di tutti i componenti del nucleo familiare entro trenta giorni dalla consegna, senza gravi e giustificati motivi" - lettera, questa, modificata dall'articolo 7, comma 1, del testo unificato;
- sia decaduto dall'assegnazione dell'alloggio ERP, nei precedenti cinque anni, nelle ipotesi di cui all'articolo 32, comma 1, lettere c) ("abitazione non stabile nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a tre mesi continuativi, salvo che non sia intervenuta una autorizzazione per gravi motivi familiari, di salute o di lavoro" - lettera, questa, modificata dal comma 2 dell'articolo 7 del testo unificato), h) ("l'aver causato gravi danni all'alloggio o alle parti comuni dell'edificio"), i) ("grave e reiterata inosservanza alle norme del regolamento condominiale e, qualora sia di competenza dell'assegnatario, mancata gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni"), l bis) ("il non aver consentito, senza giustificato motivo, l'accesso all'alloggio agli addetti di cui all'articolo 35 bis e agli operatori di polizia per verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso" - lettera, questa, inserita con il comma 4 dell'articolo 7 del testo unificato) e g) ("morosità di cui all' articolo 38, comma 1") della legge regionale 39/2017. Per poter presentare

domanda di assegnazione di alloggio ERP, nel caso della morosità, decorsi cinque anni dal provvedimento di decadenza, è necessario che il debito sia stato sanato. Va osservato, inoltre, che la morosità contemplata dalla disposizione non è quella incolpevole).

L'articolo 6 (articolo 2 del PDL n. 84) apporta un'integrazione all'articolo 26 ("Nucleo familiare"), comma 3, della legge regionale 39/2017 riferito ai componenti del nucleo familiare nel caso di cittadino di paese non appartenente all'Unione europea. La formulazione della proposta, così come modificata in sede di esame, equipara, per quanto riguarda il requisito della convivenza stabile relativa al nucleo familiare, cittadini di paesi non appartenenti all'Unione europea a cittadini italiani e di paesi appartenenti all'Unione europea.

L'articolo 7 introduce modifiche e integrazioni all'articolo 32 ("Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio") della legge regionale 39/2017, prevendendo, innanzitutto, al comma 1, che, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla consegna dell'alloggio, esso deve non solo essere occupato dal soggetto assegnatario ma devono ivi trasferire la residenza tutti i componenti del nucleo familiare (articolo 4 del PDL n. 77).

Il comma 2 dispone la riduzione da sei a tre mesi del termine di riferimento per il caso di abitazione non stabile nell'alloggio, che comporta la decadenza dall'assegnazione (articolo 4 del PDL n. 66 e articolo 4 del PDL n. 77).

Il comma 3, introdotto in sede di esame, è volto a precisare che il mutamento della destinazione d'uso dell'alloggio ERP, perché costituisca causa di decadenza, deve essere abusivo.

Al fine di dare effettività allo svolgimento delle attività di vigilanza sul corretto utilizzo degli alloggi, il comma 4 (articolo 4, comma 2 del PDL n. 66) aggiunge ai casi di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio il non aver consentito, senza giustificato motivo, l'accesso all'alloggio al personale addetto dei comuni e delle ATER, nonché agli operatori di polizia, per lo svolgimento delle verifiche e delle ispezioni sulla conduzione dello stesso.

L'articolo 8 (articolo 5 del PDL n. 66, ma si veda anche l'articolo 3 del PDL n. 84), aggiungendo l'articolo 35 bis alla legge regionale 39/2017, al fine di rafforzare i poteri di vigilanza e controllo sul corretto utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico, attribuisce ai comuni e alle ATER, sugli alloggi di rispettiva competenza, il potere di procedere a verifiche ed ispezioni circa lo stato di conservazione dell'alloggio e l'osservanza degli obblighi contrattuali dell'assegnatario, nonché sull'eventuale presenza di condizioni che possono determinare la decadenza dall'assegnazione, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 39/2017.

L'articolo 9, inserito in sede di esame a fronte della presentazione di una proposta emendativa, dispone che gli alloggi inseriti nell'elenco degli alloggi sociali istituito ai sensi dell'articolo 47 bis della legge regionale 39/2017 sono da considerarsi unità immobiliari adibite ad uso residenziale destinate alla locazione permanente.

L'articolo 10, inserito in sede di esame a fronte della presentazione di una proposta emendativa, dispone che:

- la periodicità della rendicontazione di cui all'articolo 52 ("Clausola valutativa") della legge regionale 39/2017, che la Giunta regionale è tenuta a presentare alla Commissione consiliare competente, sia annuale;
- detta rendicontazione dovrà contenere anche analisi ed elaborazioni dei dati di cui all'Anagrafe dell'edilizia residenziale pubblica nonché dati su ispezioni e verifiche, effettuate ai sensi dell'articolo 35, e relativi esiti.

L'articolo 11 (articolo 7 del PDL n. 66, che, in sede di esame, la Commissione ha deciso di inserire all'interno della legge regionale 39/2017), istituisce il "Tavolo tecnico interistituzionale per la prevenzione e il contrasto delle occupazioni e dell'utilizzo abusivi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", con funzioni operative finalizzate a predisporre, con particolare riferimento alle aree considerate a maggior rischio, un piano integrato di attività mirate di prevenzione e contrasto ai fenomeni di abusivismo nell'utilizzo degli alloggi di residenziale pubblica, ivi inclusi i fenomeni di cessione o sublocazione degli alloggi e di mutamento della destinazione d'uso. In sede di esame la commissione ha disposto l'inserimento anche degli Ambiti Territoriali Sociali (ATS) all'interno del Tavolo.

Chiudono l'articolato la norma finanziaria (articolo 12) e l'entrata in vigore (articolo 13).

Acquisiti i pareri favorevoli del Consiglio delle autonomie locali sul PDL n. 77 (in data 22 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 regionale e dell'assistenza tecnica delle strutture regionali competenti, la Seconda Commissione consiliare, nella seduta del 9 luglio 2026 ha concluso i propri lavori in ordine al testo unificato dei progetti di legge regionale n. 66, n. 77 e n. 84 e lo ha licenziato a maggioranza.

Hanno espresso voto favorevole: il Presidente De Berti e 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, relatore il Vicepresidente della stessa, consigliere Jonatan Montanariello, nel testo che segue:

"Signor Presidente, colleghi consiglieri,

questo progetto di legge, pur essendo un tema che vede delle contrapposizioni anche ideologie, è stato un provvedimento in cui più c'è stata sintesi, e questo perché credo che l'esperienza di molti commissari, che sia quella degli enti locali, sindaci, consiglieri, assessori o altro, abbia portato tutti ad avere in mente un punto chiaro: quello che ci vuole rispetto per il patrimonio pubblico, quello che bisogna essere comprensivi e aiutare quando chi è all'interno di una struttura pubblica, per motivi a lui non imputabili, non può più pagare l'affitto o non può lasciare la casa se scade un contratto.

Credo che quelli siano casistiche in cui le istituzioni debbano avere un'attenzione particolare di fronte a queste fragilità. Però, con altrettanta forza e con pacata timidezza bisogna avere il coraggio di dire che il patrimonio pubblico deve smettere di essere quella cosa che spesso non sai neanche dove lo hai e che può essere alla mercé di tutti, dove che c'è chi può occupare, chi può snaturarlo, chi può fregarsene delle regole, chi può fare dichiarazioni che non corrispondono alle esigenze. Io credo che il legislatore debba distinguere tra chi non è in grado di pagare un affitto, chi ha una morosità incolpevole, chi ha una fragilità da

chi va a occupare una casa, che io considero un delinquente, perché chi occupa una casa senza motivo è una persona che la toglie a una brava persona che ha i requisiti e che è in graduatoria.
In genere, chi occupa una casa, sa anche dove andare a occupare. Il patrimonio pubblico lo deve gestire il pubblico, non il delinquente che si sogna di occupare un alloggio.
Credo che su questo tema ci siano sensibilità diverse, ma per quanto mi riguarda va salvato il fragile, il moroso incolpevole, chi non abbandona l'alloggio perché non sa dove andare, chi ha delle condizioni che meritano attenzione, ma se uno butta giù una porta e occupa una casa è un delinquente che merita di avere poca comprensione, perché non sta togliendo nulla a noi in quest'Aula, ma sta togliendo la casa magari a una persona fragile, che rispetta le regole e rimane in graduatoria per anni.
Presidente e colleghi, oggi siamo chiamati ad esaminare tre progetti di legge, il PDL n. 66, il PDL n. 77 e il PDL n. 84, che intervengono sulla legge regionale 39/2017 in materia di edilizia residenziale pubblica, con un obiettivo comune: rafforzare gli strumenti di contrasto agli abusi. Vorrei ricordare che abbiamo due problemi: uno, siamo noi che, come Regione, mettiamo risorse pari a zero e abbiamo una percentuale spropositata di alloggi vuoti che potremmo assegnare, così magari quello che occupa se ha dei requisiti o è ultimo in graduatoria viene anche ripescato; l'altro è che non abbiamo strumenti per quello che non ha neanche i requisiti. Vi inviterei a farvi un giro sotto gli alloggi occupati. La macchina più piccola è più grande della mia che faccio il Consigliere regionale.
Faccio una panoramica sulle proposte così come presentate. Il progetto di legge n. 66 introduce modifiche alla legge regionale 39/2017 "Nuovi strumenti organizzativi, ispettivi e di coordinamento istituzionale". Si concerta, in particolare, sul contrasto alle occupazioni abusive, alla cessione e alla sublocazione irregolare degli alloggi ERP, nonché al mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Prevede nuove attività di vigilanza, specifici poteri ispettivi a comuni e ATER, percorsi formativi per la Polizia locale e l'istituzione di un tavolo tecnico interistituzionale.
I tre progetti di legge intervengono sull'articolo 25 della legge regionale 39/2017 relativo ai requisiti di accesso agli alloggi ERP, introducendo forme di inibizione temporanea collegate a precedenti comportamenti irregolari. Il PDL n. 66 amplia il requisito esistente di non aver ceduto o sublocato un alloggio ERP includendo il divieto di averne mutato le condizioni d'uso.
Il PDL n. 77, quello della Giunta, introduce nuove classi ed esclusioni quinquennali per chi sia stato destinatario di sfratto, occupazioni senza titolo, provvedimenti di decadenza, annullamento o mancato rinnovo; rafforza l'ipotesi di decadenza, contiene modifiche relative ai requisiti dei titoli professionali.
Il PDL n. 84 propone una causa ostativa di dieci anni per chi sia stato destinatario di un provvedimento di decadenza o risoluzione contrattuale per morosità, introduce controlli periodici, introduce per i cittadini non appartenenti all'Unione europea il requisito della convivenza anagrafica, l'articolo 32 è relativo alla decadenza delle assegnazioni, mentre il PDL n. 66 riducono da sei a tre mesi il periodo di massima mancata stabile abitazione dell'alloggio che determina la decadenza.
Il PDL n. 77 aggiunge come causa di decadenza e mancato trasferimento della residenza di tutti i componenti del nucleo familiare e quelli che si erano dichiarati per avere titolo, si intende; cioè tu dici: ho una famiglia numerosa e dopo te ne vai a vivere da solo; quindi vuol dire che hai truffato il punteggio.
Il PDL n. 66 introduce una nuova causa di decadenza per il rifiuto ingiustificato di consentire le ispezioni, previe sanzioni accessorie, tra cui l'inibizione quinquennale.
Provo a dare conto di quello che abbiamo fatto in commissione.
Nel corso dell'esame si è svolto un lavoro approfondito e condiviso che ha provato a migliorare il testo.
Una proposta che ho fatto, che è stata accettata, è quella di non proporre i percorsi formativi solo alla Polizia locale, ma a tutte le forze dell'ordine. Se ci sono delle realtà dove magari vi è presente la caserma dei Carabinieri, della Polizia di Stato, della Guardia di Finanza, è giusto che i comuni possano fare richiesta alla Polizia piuttosto che alla finanza, piuttosto che ai Carabinieri, per evitare che ora che adempiono i vigili si aspettino mesi. Credo che sia una cosa molto positiva questa, perché vuol dire accelerare i termini della burocrazia e perché credo che, non è la prima volta, ma come si fanno, ad esempio, i coordinamenti interforze sulla battigia quando c'è il controllo contro il commercio abusivo, non vedo perché non ci possa essere anche quando tu devi andare a verificare i requisiti, essendo loro comunque agenti di polizia giudiziaria titolati se formati a questo.
Desidero, inoltre, dare atto alla Presidente De Berti dell'importante lavoro svolto sull'istituzione dell'Anagrafe regionale dell'edilizia residenziale pubblica.
Uno strumento fondamentale è predisporre di dati costantemente aggiornati sugli alloggi ERP sui soggetti inseriti nelle graduatorie attribuendo ATER e comuni uno specifico debito formativo se inadempienti.
Sempre in commissione è stato svolto un importante lavoro sui requisiti di accesso e decadenza.
Tra le modifiche apportate è stato inserito come requisito per l'accesso non aver mutato abusivamente la destinazione dell'alloggio precedentemente assegnato. La specifica del termine abusivo è stata proprio introdotta durante la commissione.
Su questo vorrei sgombrare il campo, perché poi sapete che c'è il buonista che dice "no, ma..." se io ti do un alloggio e tu dentro fai un B&B, dentro fai un ristorante, dentro fai una clinica, dentro fai altro, vuol dire che non sei bisognoso di un alloggio, quindi vuol dire che ti sei preso un alloggio per fare un'altra cosa, e se tu prendi un alloggio, lo modifichi abusivamente e decidi di farci il B&B di turno, cari amici buonisti, una persona che ha diritto a un alloggio ATER, non va ad abitarci e muta la destinazione d'uso, è una persona che non ha diritto a quell'alloggio, perché vuol dire che sta facendo altro, una persona che l'ha tolto a chi ha diritto.
Uno che ha bisogno di una casa non si mette a fare altro, se gli assegnano una casa, in mezzo a quelle mura, e lo dico perché abbiamo visto casi di case ATER dentro le quali hanno trovato i B&B (basta digitare su Google) e, se fai questo, non sei un bisognoso, sei un furbastro.
Su mia proposta è stato introdotto il requisito permanente di non aver adibito l'alloggio ad attività illecite di rilevanza penale, precisando che deve trattarsi di attività di rilevanza penale, non si dice uno che ha rubato una bicicletta, si parla dell'alloggio a rilevanza penale, che vuol dire che se dentro le mura di casa ti metti a fare spaccio di droga, ti metti a fare giri illeciti, questioni che la magistratura ritiene di rilevanza penale vuol dire che devi decadere, perché la legalità è un valore, e su questo abbiamo specificato non i membri della famiglia, perché uno può non avere colpa se ha un figlio che prende una brutta strada, non deve pagare tutta la famiglia.

Siamo consapevoli di questo, che possono capitare delle situazioni di disagio e marginalità in cui la famiglia non può pagare per un membro, ma se sei capofamiglia, hai un alloggio ATER e ti metti nelle mura della casa, che è pubblica, a vendere droga e la magistratura accerta con un percorso definitivo di condanna che tu lo hai fatto là dentro, non fuori, che sono due cose diverse, credo che non ci sia niente di male nel dire che hai utilizzato un alloggio di proprietà del patrimonio pubblico per fare quello che non è la sua finalità.
Sempre su mia proposta abbiamo introdotto, modificando il PDL n. 77, che dice di non essere stati destinatari nei dieci anni precedenti di provvedimenti che abbiano accertato l'occupazione senza titolo di un alloggio ERP. Su questo - tengo molto a dirlo - credo che noi dobbiamo distinguere la persona che non lascia l'alloggio perché non ne trova un altro e va presa in carico come persona fragile, la persona che non può pagare e fa un piano di dilazionamento che certifica la sua morosità incolpevole, perché ha perso il lavoro, perché quella gente non si tocca, va aiutata. Dobbiamo distinguerla, però, da chi occupa una casa senza titolo e senza motivo.
Credo che su questo ci sia poco da dire nell'era in cui gli ATER non brillano, la Regione Veneto non mette soldi, il 23 per cento del patrimonio è chiuso; quindi, per quelle poche che ci sono credo che vada dato un segnale chiaro, anche perché abbiamo i nostri sindaci disperati, i nostri sindaci non sanno più come comportarsi, pagano gli alberghi, pagano gli affitti ai privati, che ci sta, però devi farlo per chi ha bisogno, perché credo che su questo dobbiamo sempre distinguere i bisognosi dai furbi.
È facile? No. Sbaglieremo qualcosa? Sì, ma un legislatore deve darsi l'obiettivo di aiutare chi ha bisogno e punire chi fa degli illeciti, anche perché - ripeto - abbiamo ben inserito nella legge che una persona, se prova a fare un piano di rientro, se dimostra la morosità incolpevole, non va toccata, va tutelata, che sono due cose diverse dall'avere la mannaia del giustizialismo, che è un rifiuto a priori, da avere un buonismo cronico dove tutto è permesso.
Io credo che l'era di aiutare le persone che hanno bisogno si faccia sempre più contingente per la crisi che viviamo e credo che dobbiamo prendere atto che gli strumenti che abbiamo devono funzionare.
Annullamento e decadenza. Abbiamo esaminato puntualmente tutte le fattispecie di annullamento o decadenza, valutandone la gravità e individuando caso per caso, qualora fosse opportuno, se prevedere un periodo di inibizione dalla presentazione di una nuova domanda, sempre in Commissione abbiamo ritenuto opportuno limitare una inibizione quinquennale ai casi di annullamento alle dichiarazioni mendaci o documenti falsi presentati alle assegnazioni.
Questa è un'altra proposta che ho fatto io in commissione, dove ho provato a dire: distinguiamo le dichiarazioni mendaci. Se uno ti fa la dichiarazione mendace perché quella dichiarazione lo porta ad avere un punteggio, è un conto, ma se uno ti mette che non ha un libretto postale, che magari si è scordato che è scaduto da dieci anni ed è a zero o non ti mette una "X" o non ti mette che ha l'animale domestico, che sono cose che non hanno magari influito sul punteggio, non consideriamole dichiarazioni mendaci. C'è la buona fede.
Se uno ti dice che ha quattro figli e ne ha uno e aumenta il punteggio è una dichiarazione mendace. Se un poverino sbaglia a mettere una "X" o non dice che ha un libretto postale che magari ha anche meno dieci euro non stiamo con il fucile spianato, verifichiamo qual è l'errore. Su quello c'è una commissione e su questo ho fatto una battaglia importante, perché molto spesso c'è un livello nella nostra società, da una parte di scolarizzazione elevata, ma da una parte di bassa scolarizzazione. Un poverino magari omette che ha la macchina, perché non si ricorda che quella del figlio è intestata a lui, non è che questo deve decadere, non è che ha dichiarato di avere una condizione che gli dà più punteggio. Quindi, le dichiarazioni mendaci vanno valutate tra quelle che possono generare un'agevolazione se tu le hai fatte e il poverino che non mette una "X". Io quando compilo una carta già di mio la sbaglio: la privacy, la croce, la banca, la firma.
Dobbiamo anche tener conto che dobbiamo essere comprensivi nei confronti di persone che sbagliano senza volerlo.
Un ulteriore lavoro ha riguardato la modulazione delle inibizioni conseguenti e i provvedimenti di decadenza. Abbiamo previsto una inibizione di tre anni per la mancata presentazione della stipula di contratto senza giustificato motivo o di mancata occupazione dell'alloggio, trasferimento della residenza del nucleo familiare, ed è quello che dicevamo prima.
Abbiamo, invece, previsto un'inibizione di cinque anni nei casi di abitazione non stabile nell'alloggio per oltre tre mesi continuativi, gravi danni arrecati agli immobili o alle parti comuni, grave e reiterata violazione del regolamento condominiale, rifiuto ingiustificato di consentire verifiche incolpevoli.
Su questo credo che, se tu hai un immobile, lo danneggi, fai danni alle parti in comune, non fai entrare per fare le verifiche, non presenti i documenti, se uno sta male e lo fa senza volerlo è un conto, c'è giustificazione medica, ma se uno si mette a spaccare i muri, spaccare le finestre, spaccare le porte, riempire le case di rifiuti credo che questa cosa vada nel rispetto di tutti gli altri che abitano anche in quel condominio che si comportano bene, che magari ci terrebbero che l'ascensore non fosse rotto, ci terrebbero che i muri delle scale non fossero danneggiati e quindi credo sia un punto anche che non è un punto di cattiveria, ma è un punto di comprovata verifica di chi danneggia un patrimonio pubblico. Ricordiamoci che quando danneggi le parti comuni stai danneggiando anche le parti di quello che paga l'affitto, vuole andare in garage e magari non vuole avere il cancello rotto o non vuole avere i muri spaccati. È stata inoltre introdotta una nuova causa di decadenza per chi senza giustificato motivo non consente al personale e agli operatori di effettuare le verifiche previste. Insomma, anche su questo credo che se ti bussa alla porta un ispettore del comune per verificare su segnalazione se hai cambiato la destinazione d'uso dell'alloggio, se quello che vive dentro sei tu, se non lo hai dato a terzi, se versa in buone condizioni, ci può stare che in quel momento non lo fai, ti metti d'accordo per quanto possono venire, ma non puoi vietare il controllo se vengono operatori ATER di pubblica sicurezza o dei comuni, perché ci può anche essere che tu, come capita a quell'alloggio lo hai destinato ad altro e se uno deve entrare e vede che al posto tuo dentro vive un altro e lo hai subaffittato, lo hai affittato.
Questa sicuramente è una legge difficile, che porta sensibilità che si scontrano tra loro, però io credo e mi sento di dire che personalmente bisogna lavorare per il provvedimento più utile alla comunità che ci rappresenta, perché è compito di un legislatore tenere in ordine le sue competenze, il suo patrimonio e quant'altro, piuttosto che intervenire sulle sensibilità, perché noi dobbiamo ragionare che in una Regione come questa abbiamo un patrimonio pubblico importante e, oltre alla crisi, ci si mette l'inerzia della Regione che non investe sugli alloggi e quindi la vicenda è sempre più complicata.".

3. Note agli articoli

Nota all'articolo 2

- Il testo dell'articolo 11 della legge regionale n. 24/2020 è il seguente:

"Art. 11 - Formazione della polizia locale.

1. La Giunta regionale promuove la realizzazione di un sistema permanente di formazione, qualificazione e aggiornamento professionale della polizia locale, nell'ottica dell'organizzazione funzionale e territoriale prevista dalla presente legge.

2. Il sistema permanente di formazione persegue le seguenti finalità:

a) garantire una preparazione professionale di base e specializzata, differenziata per ciascun ruolo funzionale di polizia locale;

b) valorizzare le capacità operative richieste a ciascun ruolo funzionale di polizia locale, al fine di garantire un elevato livello di preparazione nelle attività di propria competenza, anche con riferimento alla prevenzione e contrasto dei fenomeni di criminalità organizzata e dei reati di stampo mafioso, al concetto di prevenzione primaria, alle tecniche salvavita, all'uso corretto delle armi e degli strumenti in dotazione;

c) favorire la collaborazione tra gli operatori di polizia locale;

d) assecondare la formazione di un'etica professionale, anche mediante un codice etico regionale per la polizia locale, condiviso al tavolo di confronto di cui all'articolo 12.

3. La Giunta regionale, tenuto conto delle esigenze degli enti locali e delle loro forme associative, provvede, con propri atti, a definire in particolare:

a) i contenuti e la durata dei percorsi formativi di base e di qualificazione finalizzati rispettivamente all'accesso ai ruoli di agente e di ufficiale della polizia locale, nonché le modalità di attivazione dei relativi concorsi;

b) i percorsi di formazione continua finalizzati all'aggiornamento, alla specializzazione e al perfezionamento professionale del personale di polizia locale già in servizio, con particolare attenzione ai ruoli apicali e di coordinamento;

c) la progettazione e il catalogo degli interventi formativi, la previsione dettagliata dei costi e le relative modalità di copertura, anche mediante compartecipazione degli enti locali interessati;

d) la possibilità di creare una piattaforma e-learning al fine di incentivare la formazione a distanza per gli operatori già in servizio all'interno della polizia locale, nonché laboratori pratici e attività di simulazione.

4. L'attuazione delle iniziative di formazione previste al presente articolo è coordinata dall'amministrazione regionale, con possibilità di stipulare accordi con gli enti locali, nonché con università, enti e organismi di formazione specializzata, anche a livello interregionale, nel rispetto della normativa vigente in materia di contratti pubblici.

5. Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c) del decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14 convertito, con modificazioni dalla legge 18 aprile 2017, n. 48 e delle relative linee guida, la Giunta regionale promuove l'aggiornamento professionale integrato per gli operatori della polizia locale e delle forze di polizia, nell'ottica della organizzazione territoriale e funzionale dei relativi apparati e nel quadro degli accordi istituzionali previsti dall'articolo 13.

6. La Giunta regionale può promuovere l'istituzione di un Centro regionale di formazione professionale o partecipare a Centri interregionali di specializzazione sui temi connessi alla funzione della Polizia Locale, al fine di contribuire al costante aggiornamento e qualificazione degli operatori.".

Nota all'articolo 3

- Il testo dell'articolo 4 della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 4 - Strumenti di programmazione e pianificazione.

1. La programmazione e la pianificazione in materia di edilizia residenziale pubblica si articola:

a) in un piano o in un programma *triennale*, adottato dalla Giunta regionale e approvato dal Consiglio regionale, che costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa e determina:

1) le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obbiettivi della programmazione socio-economica regionale, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento;

2) le modalità di incentivazione;

3) i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;

4) le ulteriori attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi inquadrabili nel più ampio sistema di edilizia residenziale sociale;

5) i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori;

5 bis) i criteri per il reinvestimento dei proventi nell'acquisizione e costruzione di nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

b) nei programmi annuali di attuazione del piano o del programma di cui alla lettera a), approvati dalla Giunta regionale.".

Nota all'articolo 5

- Il testo dell'articolo 12 della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 12 - Direttore.

1. Il direttore è scelto tra dirigenti pubblici o privati aventi i seguenti requisiti:

a) età non superiore a sessantacinque anni;

b) aver svolto attività professionale a livello dirigenziale per almeno cinque anni in enti o aziende pubbliche o private;

b bis) possesso di diploma di laurea quadriennale o quinquennale del vecchio ordinamento o magistrale del nuovo ordinamento, riconosciuto ai sensi della normativa vigente nel caso di titolo conseguito all'estero.

2. Il rapporto di lavoro del direttore è a tempo determinato; l'incarico decorre dalla data di nomina e termina al compimento del novantesimo giorno dalla nomina del nuovo consiglio di amministrazione. L'incarico non può essere rinnovato per più di due volte consecutive.

3. L'incarico di direttore può essere revocato prima della scadenza con atto motivato del consiglio di amministrazione.
4. Il trattamento giuridico ed economico del direttore, non può in alcun modo essere superiore a quello spettante ai direttori di direzione regionali di cui alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54 "Legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1 "Statuto del Veneto"" e successive modificazioni.
5. Il direttore assicura l'efficienza, l'economicità e la rispondenza dell'azione amministrativa alle linee di indirizzo generale dell'azienda e agli obiettivi pluriennali dettati dal consiglio di amministrazione. In particolare il direttore:

a) è responsabile del conseguimento degli obiettivi e dell'esecuzione delle deliberazioni assunte dal consiglio di amministrazione;

b) cura la gestione finanziaria, tecnica e amministrativa dell'azienda, anche mediante l'adozione di atti di organizzazione e di spesa rilevanti nei confronti dei terzi;

c) omissis

d) stipula i contratti e provvede agli acquisti in economia, nonché alle spese per il normale funzionamento dell'azienda;

e) dirige il personale ed organizza i servizi;

f) esprime parere di legittimità su ogni deliberazioni del consiglio di amministrazione.".

Nota all'articolo 7

- Il testo dell'articolo 25 della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 25 - Requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

1. La partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita per un unico ambito territoriale a:

a) cittadini italiani;

b) cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia, e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 "Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri";

c) titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 "Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo";

d) titolari dello status di rifugiato e dello status di protezione sussidiaria ai sensi del decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251 "Attuazione della direttiva 2004/83/CE recante norme minime sull'attribuzione a cittadini di Paesi terzi o apolidi della qualifica del rifugiato o di persona altrimenti bisognosa di protezione internazionale, nonché norme minime sul contenuto della protezione riconosciuta";

e) stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero".

2. I soggetti di cui al comma 1 devono, inoltre, essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) residenza anagrafica

2. I soggetti di cui al comma 1 devono, inoltre, essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) residenza anagrafica [nel Veneto da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, fermo restando che il richiedente deve essere, comunque, residente][1] nel Veneto alla data di *presentazione della domanda di partecipazione al bando di concorso*;

b) non essere stati condannati per il reato di "Invasione di terreni o edifici" di cui all'articolo 633 del codice penale, nei precedenti cinque anni;

c) non essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n.76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze". *È sempre ammessa la facoltà delle amministrazioni competenti di richiedere ai soggetti di cui al comma 1 di acquisire idonea certificazione comprovante la non titolarità dei diritti di cui alla presente lettera, mediante la certificazione ISEE o mediante certificazione rilasciata dalle competenti autorità diplomatiche e consolari*;

d) non essere stati assegnatari in proprietà, immediata o futura, di un alloggio realizzato con contributi pubblici, o non aver avuto precedenti finanziamenti pubblici di edilizia agevolata, in qualunque forma concessi, salvo che l'alloggio sia inutilizzabile o distrutto non per colpa dell'assegnatario;

e) situazione economica del nucleo familiare, rappresentata dall'ISEE-ERP ai sensi dell' articolo 27;

f) non aver ceduto o sublocato, in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'alloggio di edilizia residenziale pubblica assegnato*, nonché non averne abusivamente mutato la destinazione d'uso;*

f bis) non aver adibito l'alloggio ad attività illecite di rilevanza penale accertate con sentenza passata in giudicato;

f ter) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di ordinanza di convalida di sfratto da un alloggio di edilizia residenziale pubblica e non essere stati oggetto di provvedimenti con i quali si è stati dichiarati detentori di un alloggio di edilizia residenziale pubblica senza titolo;

f quater) non essere stati oggetto nei precedenti dieci anni di provvedimenti con i quali è stata accertata l'occupazione senza titolo di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

f quinquies) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di provvedimento di annullamento sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false riferite ai requisiti di cui al presente articolo, nonché alle condizioni di cui all'articolo 28;

f sexies) non essere stati oggetto nei precedenti tre anni di provvedimento di decadenza nei casi di cui all'articolo 32, comma 1, lettere a) e b);

f septies) non essere stati oggetto nei precedenti cinque anni di provvedimento di decadenza nei casi di cui all'articolo 32, comma 1, lettere c), g), h), i) e, nel caso di cui alla lettera g), comunque fino a quando tale condizione permanga.

3. I requisiti devono sussistere in capo al richiedente, nonché, limitatamente ai requisiti di cui al comma 2, lettere b), c), d), f), anche in capo agli altri componenti il nucleo familiare, sia alla data di scadenza del bando di concorso, che al momento della assegnazione dell'alloggio e stipulazione del contratto di locazione e devono permanere per l'intera durata dello stesso. Il requisito di cui al comma 2, lettera e), deve sussistere alla data della assegnazione dell'alloggio e stipulazione del contratto di locazione con riferimento al valore dell'ISEE-ERP per l'accesso, vigente in tale momento.".

Nota all'articolo 8

- Il testo dell'articolo 26 della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 26 - Nucleo familiare.

1. Ai fini della presente legge per nucleo familiare si intende la famiglia che occupa o occuperà l'alloggio costituita dai coniugi o dai soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n.76, o da una sola persona, nonché dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi ed affiliati conviventi.

2. Fanno, altresì, parte del nucleo familiare i conviventi di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76, gli ascendenti, i discendenti e i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza abbia avuto inizio almeno due anni prima dalla data di pubblicazione del bando di concorso e sia dimostrata nelle forme di legge.

3. Per il cittadino di paese non appartenente all'Unione europea, sono considerati componenti del nucleo familiare i soggetti per i quali è stato ottenuto il ricongiungimento in conformità alla normativa statale vigente *e, qualora si tratti dei soggetti di cui al comma 2, se la stabile convivenza, dimostrata nelle forme di legge, abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di pubblicazione del bando*.

4. L'ampliamento del nucleo familiare titolare dell'alloggio e il subentro nello stesso sono disciplinati dal regolamento di cui all' articolo 49, comma 2.".

Nota all'articolo 10

- Il testo dell'articolo 43 della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 43 - Piano della mobilità.

1. Il comune e l'ATER, di norma con cadenza biennale, predispongono un piano di mobilità dell'utenza, mediante il cambio degli alloggi assegnati, l'utilizzazione di quelli resisi disponibili o di un'aliquota di quelli di nuova realizzazione.

2. Il piano della mobilità è formato da una mobilità obbligatoria, che tiene conto delle necessità di utilizzo razionale degli alloggi al fine di eliminare le condizioni di sottoutilizzazione, sovraffollamento o disagio abitativo, nonché da una mobilità volontaria in base alle richieste degli assegnatari.

3. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di consolidato sottoutilizzo dell'alloggio da almeno due anni, sia composto esclusivamente da soggetti con più di settantacinque anni, devono essere individuati alloggi in mobilità tali da salvaguardare, ove possibile, la permanenza all'interno del contesto sociale e territoriale di appartenenza.

3 bis. L'assegnatario può rifiutare la mobilità obbligatoria qualora l'alloggio proposto non sia rispondente alle esigenze sociosanitarie e di abbattimento delle barriere architettoniche dell'assegnatario stesso o del nucleo familiare, comprovante da idonea documentazione sanitaria.

4. Nel rispetto dei principi di cui all' articolo 36, comma 1, il piano della mobilità è formato secondo le procedure stabilite dal regolamento di cui all' articolo 49, comma 2.

5. In caso sia necessario sgomberare unità abitative per realizzare programmi di recupero, i comuni e le ATER possono attuare un piano di mobilità straordinario per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti gli alloggi da recuperare. Il trasferimento può essere definitivo o transitorio fino al rientro nell'alloggio recuperato. I comuni e le ATER, sulla base della capacità economica degli assegnatari, possono concorrere alle spese di trasloco.

6. I provvedimenti di trasferimento vengono portati ad esecuzione nei modi e nelle forme previsti dalla vigente disciplina processuale.".

Nota all'articolo 11

- Il testo dell'articolo 47 bis della legge regionale n. 39/2017, come modificato dalla presente legge, è il seguente:

"Art. 47 bis - Elenco degli alloggi sociali.

1. La Giunta regionale, su proposta delle ATER, provvede ad una ricognizione del patrimonio immobiliare qualificabile come alloggio sociale, così come definito dall'articolo 1 del decreto ministeriale 22 aprile 2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea", e ne redige e aggiorna il relativo elenco.

1 bis. Gli alloggi inseriti nell'elenco di cui al comma 1 sono da considerarsi unità immobiliari adibite ad uso residenziale destinate alla locazione permanente al fine di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari non in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. I servizi abitativi forniti da ATER e comuni costituiscono pertanto offerta di alloggi sociali in coerenza con le definizioni contenute nel decreto ministeriale 22 aprile 2008.".

4. Struttura di riferimento

Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, Ospedaliera e a Finalità Collettive

[1]

[1] La Corte costituzionale con sentenza n. 67/2024 (G.U. - 1ª Serie Speciale n. 17/2024) ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale, sollevata in via incidentale dal Tribunale di Padova, dell'articolo 25, comma 2, lettera a), della legge regionale del Veneto n. 39 del 2017, nella parte in cui prevede, tra i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, quello della residenza anagrafica nel Veneto da almeno cinque anni, anche non consecutivi e calcolati negli ultimi dieci anni, per violazione dei principi di ragionevolezza e di eguaglianza formale e sostanziale, di cui all'articolo 3 della Costituzione, ma rimanendo vigente la previsione del requisito della residenza anagrafica nel Veneto alla data di scadenza del bando di concorso.
La Corte, ricordato che la sua oramai consolidata giurisprudenza ha ravvisato nel diritto alla abitazione i tratti di un diritto sociale inviolabile funzionale a che «la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana» e ritenuto, quindi, che la edilizia residenziale pubblica - che consente a persone in situazioni economiche disagiate di stipulare contratti di locazione o di compravendita a condizioni agevolate, aventi a oggetto beni immobili di proprietà pubblica, assicurando, in tal modo, a persone che non hanno la capacità economica di accedere al mercato, di soddisfare in concreto il loro fondamentale bisogno conseguendo quel «bene di primaria importanza» che è l'abitazione – costituisce uno degli strumenti predisposti dall'ordinamento al fine di assicurare tale diritto, ha altresì ritenuto come debba esserci "un rapporto di coerenza tra i requisiti di ammissione ai benefici dell'ERP e la ratio dell'istituto protesa al soddisfacimento del bisogno abitativo". La Corte afferma come ne consegue che rifarsi a un criterio di pregressa residenza prolungata nel territorio regionale, in quanto tale privo di alcuna correlazione con lo stato di bisogno e insensibile alla condizione di chi è costretto a muoversi proprio per effetto della sua condizione di fragilità economica, si configura in termini di irragionevolezza; quanto sopra fermo restando che la Corte medesima ricorda sia come "il richiedente deve essere, comunque, residente», sia che non è escluso che, in sede di formazione delle graduatorie, sia possibile valorizzare indici ragionevolmente idonei «a fondare una prognosi di stanzialità» (sentenza n. 44 del 2020), purché compatibili con lo stato di bisogno e, dunque, tali da non privarlo di rilievo.