

## D.L. 223 DEL 5.6.2012: Modifiche alla L.R. 38/2007 Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo.

Dopo il primo periodo di applicazione della legge regionale n. 38/2007 e a seguito dell'approvazione del Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR) il 3 giugno 2009, che rende operative in particolare le disposizioni di profilo urbanistico di cui all'art. 26 della stessa legge, sono emerse esigenze di modifica che, pur mantenendo lo spirito e le finalità della legge, ne consentano una più puntuale e semplice applicazione in un periodo nel quale è necessario sostenere lo sviluppo oltre che dare risposte più incisive alla domanda di casa per i residenti e per le fasce più deboli.

Si è ritenuto opportuno predisporre tre articoli.

L'articolo 1 sostituisce l'originario articolo 26 ed ha come finalità quella di definire il fabbisogno di edilizia residenziale primaria, mediante l'individuazione delle quote di edilizia residenziale sociale articolate nelle diverse tipologie e di edilizia abitativa primaria in proprietà a prezzi convenzionati. E' prevista la possibilità e non più l'obbligo, per tutti i Comuni della Liguria, di adeguare il proprio Piano Urbanistico Comunale o Piano Regolatore Generale (PUC o PRG) con apposita variante urbanistica soggetta ad approvazione regionale, avente per oggetto la definizione delle scelte urbanistiche che rendano possibile l'attuazione della politica comunale per la casa in termini normativi e localizzativi. Nell'ambito del quadro sopra descritto i Comuni possono anche prevedere premialità di edificabilità residenziale al fine di ottenere nell'intero territorio comunale una maggiore dotazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Qualora i Comuni adottino la variante sopra indicata si dotano anche di un documento di natura programmatica denominato "Documento attuativo per le politiche della casa", contenente anche previsioni di natura finanziaria, assumendo in tal modo gli strumenti per poter autonomamente attuare la politica per la casa nel territorio comunale.

L'articolo 2 introduce la disciplina necessaria per l'attuazione degli interventi di ERP da attuare in relazione ai nuovi interventi residenziali. Si prevede che i medesimi contribuiscano alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP per una quota aggiuntiva pari al 10% della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale nel caso di Comuni non ancora adeguati ai parametri della l.r. 16/2008. Tali alloggi possono essere realizzati anche in altra parte del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale, privilegiando l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti, per i quali la quota aggiuntiva è ridotta all'8%. E' inoltre prevista, a determinate condizioni, la possibilità di monetizzazione del valore corrispondente alla quota di edificabilità non trasformata qualora non si proceda alla realizzazione di nuovi alloggi ERP, quota che potrà essere destinata:

- al Comune se lo stesso è dotato della variante e del documento attuativo per le politiche per la casa;
- in alternativa direttamente a favore della Regione Liguria per la programmazione regionale di ERS da sviluppare prioritariamente nello stesso Comune o nel relativo bacino d'utenza;

Sono inoltre elencati i casi di esclusione dall'obbligo di corrispondere la quota del 10% di cui al comma 1 e cioè gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia; gli edifici di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 mq. o a 1750 metri cubi di volume urbanistico; gli

interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà prezzi convenzionati ad uso prima casa, vincolati per 15 anni e i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa in locazione di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a) del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133.

Il nuovo articolato di legge supera i contenuti dell'Allegato G del Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR) di cui implicitamente si prevede l'abrogazione, con una disposizione (articolo 3) che proroga di tre anni la validità del Programma in scadenza il 31 dicembre 2011, ad eccezione del citato allegato.

## Articolo 1

(Sostituzione dell'articolo 26 della l.r. 38/2007 e successive modificazioni)

1. L'articolo 26 della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) è sostituito dal seguente:

### “Articolo 26

(Fabbisogno di edilizia residenziale primaria)

1. I Comuni definiscono il fabbisogno di edilizia residenziale primaria individuando le quote di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), articolate nelle diverse tipologie e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati ed in particolare:

a) determinano il proprio fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) sulla base del numero delle domande di Edilizia Residenziale Pubblica e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, valutando l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei famigliari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo;

b) possono, al fine di porre le condizioni urbanistiche per consentire il soddisfacimento del fabbisogno di cui alla lettera a) e definire la politica residenziale di ERS, in sede di formazione dei PUC, determinare le necessarie e specifiche previsioni in termini normativi e localizzativi ovvero mediante adozione di apposita variante di adeguamento del vigente Piano Urbanistico Comunale o Piano Regolatore Generale soggetta ad approvazione regionale.

2. La modifica al vigente strumento urbanistico comunale di cui al comma 1 lettera b) è soggetta alla seguente procedura:

a) adozione della variante con deliberazione consiliare e pubblicazione della stessa e dei relativi elaborati tecnici mediante deposito per 15 giorni consecutivi a libera visione del pubblico sia presso la segreteria comunale, sia nel sito informatico del Comune, previo avviso da affiggersi su un giornale quotidiano, e nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria nonché nel sito informatico comunale;

b) ricevimento fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;

c) adozione di deliberazione consiliare di controdeduzione alle osservazioni pervenute, senza necessità di dar luogo ad una nuova pubblicazione nel caso in cui le osservazioni accolte non abbiano ad oggetto la localizzazione di nuove aree non oggetto della precedente deliberazione di adozione;

d) approvazione da parte della Regione nel termine perentorio di centottanta giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune, decorso il quale la modifica al vigente Piano regolatore generale o Piano urbanistico comunale si intende approvata.

3. I Comuni in sede di formazione del Piano Urbanistico Comunale o della variante urbanistica di cui al comma 2 possono prevedere anche premialità di edificabilità residenziale ai fini di ottenere nell'intero territorio comunale una maggiore dotazione di alloggi ERP necessaria a soddisfare totalmente o parzialmente il proprio fabbisogno e favorire la fattibilità dei relativi interventi.

4. I Comuni nell'ipotesi in cui esercitino la facoltà di cui al comma 1 lettera b) si dotano di un documento di natura programmatica denominato “Documento attuativo per le

politiche per la Casa” contenente anche previsioni di natura finanziaria.

5. I dati relativi agli interventi di ERS, ed alle eventuali monetizzazioni di cui all’articolo 26 bis, comma 6, sono trasmessi alla Regione e alimentano “l’Osservatorio del Sistema Abitativo” di cui all’articolo 12 della l.r. 38/2007.”

## Articolo 2

(Inserimento dell’articolo 26 bis della l.r. 38/2007 e successive modificazioni)

1. Dopo l’articolo 26 della l.r. 38/2007 e successive modificazioni è inserito il seguente:

### “Articolo 26 bis

(Disciplina dell’edilizia residenziale pubblica)

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nella misura del 10% della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale nel caso di Comuni non ancora adeguati ai parametri della l.r. n. 16/2008 e s.m.. Tale quota è aggiuntiva rispetto all’entità dell’edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici.

2. L’obbligo di cui al comma 1 può essere assolto mediante realizzazione degli alloggi all’interno della stessa area di intervento o in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale.

3. Nel caso in cui tale obbligo venga assolto attraverso l’acquisto ed il recupero di alloggi esistenti la quota a cui fare riferimento per assolvere al contributo dovuto è ridotta all’8% della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale nel caso di Comuni non ancora adeguati ai parametri della l.r. n. 16/2008 e s.m..

4. La realizzazione della sola quota di alloggi ERP è ammessa anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo il rispetto delle distanze dai fabbricati e delle altezze ivi previste e della dotazione dei parcheggi pertinenziali, e comunque delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e dei Piani di Bacino.

5. Gli alloggi di ERP sono conferiti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune e possono essere gestiti secondo le disposizioni di cui all’articolo 13 della legge 29 giugno 2004, n. 10 (Norme per l’assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998, n. 9).

6. Il Comune, qualora accerti l’inidoneità di localizzazione degli alloggi di ERP nell’area di intervento o in altra area del territorio comunale, anche per l’inadeguatezza rispetto alla fruizione dei servizi e della rete del TPL, può consentire la monetizzazione della quota di cui al comma 1 a favore:

a) del Comune, se dotato degli atti di cui all’articolo 26, commi 1 e 4, con obbligo di destinazione alla realizzazione di alloggi di ERP e delle relative opere di urbanizzazione;

b) della Regione Liguria per la programmazione regionale di ERS da sviluppare prioritariamente nello stesso Comune o nel relativo bacino d’utenza.

7. Il Comune valuta in via preventiva, rispetto alla proposta d'intervento, le modalità di assolvimento della quota di cui al comma 1 proposte dai soggetti attuatori compresa la eventuale monetizzazione a favore della Regione, mediante pronuncia da rendere entro il termine perentorio di 60 gg dalla data di presentazione, decorso infruttuosamente il quale la proposta si intende assentita.

8. La monetizzazione necessaria alla realizzazione di alloggi di ERP corrispondente alla percentuale di cui al comma 1, è computata dal Comune, sulla base dei costi effettivi di costruzione nonchè del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione.

9. Sono esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1:

a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;

b) gli edifici di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume urbanistico;

c) gli interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata.

d) i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa di cui all'articolo 11, comma 3, lett. a) del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133.

### Articolo 3

(Proroga validità del Programma Quadriennale Regionale 2008-2011 per l'Edilizia Residenziale)

1. E' prorogata fino al 31 dicembre 2014 la validità del Programma Quadriennale Regionale 2008-2011 per l'Edilizia Residenziale (PQR) approvato con la Deliberazione del Consiglio regionale 28 aprile 2009, n. 9 ad eccezione dell'allegato G."