
L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 ⁽¹⁾.

Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo ⁽²⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Liguria 12 dicembre 2007, n. 20, parte prima.

(2) Con *Delib.Ass.Legisl. 28 aprile 2009, n. 9* è stato approvato, ai sensi della presente legge, il programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale.

Il Consiglio regionale - Assemblea legislativa della Liguria ha approvato.

Il Presidente della Giunta

promulga la seguente legge regionale:

TITOLO I

Disposizioni generali

Art. 1 *Finalità.*

1. La presente legge disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo in Liguria, in coerenza con i principi definiti dal titolo V della Costituzione ed in attuazione delle disposizioni contenute nel titolo III, capo II, sezione III del *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112* (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della *L. 15 marzo 1997, n. 59*) e nella *legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3* (Conferimento agli enti locali di funzioni e compiti amministrativi della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica, opere pubbliche, espropriazioni, viabilità, trasporti e aree naturali protette), nonché nel rispetto della normativa comunitaria e statale in materia di alloggio sociale.

2. La Regione promuove, in particolare, il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definito ai sensi della presente legge, realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il

diritto ad un'abitazione adeguata, per il periodo di effettiva permanenza del disagio stesso, ai soggetti appartenenti alle aree sociali di cui all'articolo 3 comma 1 e alle particolari categorie sociali individuate dalla legislazione vigente che non sono in grado di accedere al libero mercato per situazioni di precarietà economica o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata ⁽³⁾.

(3) Vedi anche la *Delib.G.R. 11 luglio 2008, n. 827* con cui è stato approvato il bando relativo ai programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.

Art. 2

Obiettivi delle politiche abitative regionali.

1. Le politiche abitative regionali sono indirizzate a:

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

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

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

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

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

f) concedere garanzie fideiussorie per il pagamento delle rate dei mutui o dei canoni di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo delle risorse di cui alla presente legge;

g) dare risoluzione a gravi ed imprevedibili emergenze alloggiative;

h) promuovere interventi innovativi, a carattere sperimentale, volti a perseguire obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione e gestione, oltre a favorire la diffusione delle soluzioni di edilizia sostenibile e di risparmio energetico;

i) attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione e sulle ipotesi di intervento pubblico, anche mediante l'apporto dell'Agenzia Regionale per il Recupero Edilizio (ARRED);

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

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

3. La pianificazione territoriale e urbanistica allo scopo di realizzare le condizioni per lo sviluppo delle politiche pubbliche nel settore abitativo disciplina l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di abitazioni per le diverse aree sociali e, in particolare, ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto e a favorire l'acquisto della prima casa, in conformità alla legislazione regionale vigente.

4. Le politiche abitative di cui alla presente legge si integrano con le politiche sociali e con quelle riferite alla promozione dei programmi urbani complessi proposti dai Comuni, dalle Province, dalla Regione o dallo Stato, e concorrono prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche non occupato, in particolare all'interno del perimetro dei centri edificati come definiti ai sensi dell'*articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865* (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla *legge 17 agosto 1942, n. 1150*; alla *legge 18 aprile 1962, n. 167*; alla *legge 29 settembre 1964, n. 847*; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata).

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

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

Art. 3

Destinatari dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

1. La Regione promuove la realizzazione del sistema dell'intervento pubblico, finalizzato ad assicurare il diritto all'abitazione ai soggetti appartenenti alle aree sociali indicate nelle seguenti lettere ed alle particolari categorie sociali individuate dalla legislazione vigente:

a) area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale;

b) area del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato;

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

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

2. Ai fini di cui al comma 1, la Giunta regionale approva apposito provvedimento recante i criteri per la definizione e graduazione del disagio sociale ed economico relativo alle aree sociali indicate.

Art. 4

Concertazione istituzionale e partecipazione.

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

2. È istituito presso la Regione Liguria il Tavolo di concertazione permanente per le politiche abitative, competente a formulare pareri e proposte per la programmazione regionale di cui al titolo II e per l'attività dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo di cui all'articolo 12.

3. Al Tavolo di cui al comma 2 partecipano i rappresentanti della Regione, dell'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI Liguria), dell'Unione Regionale Province Liguria (URPL), delle ARTE, delle Associazioni regionali delle imprese di costruzione, delle cooperative di produzione e lavoro e delle cooperative di abitazione, delle organizzazioni sindacali del settore delle costruzioni, degli inquilini, dei proprietari, della Consulta Ligure per l'handicap e degli organismi regionali per le pari opportunità, oltre alle rappresentanze dei soggetti di cui all'articolo 2, comma 6, che intendono concorrere al raggiungimento degli obiettivi fissati dalla presente legge.

4. La Giunta regionale disciplina con apposito atto il funzionamento del Tavolo.

5. Le Province e i Comuni capoluogo istituiscono un'articolazione territoriale del Tavolo composto dal Presidente della Provincia medesima, dai Sindaci dei Comuni del proprio territorio, dall'ARTE territorialmente competente e dalle rappresentanze territoriali dei membri del Tavolo regionale.

6. Il Tavolo di concertazione provinciale, oltre a coordinarsi con l'attività del Tavolo di cui al comma 2, esprime pareri in merito alla localizzazione degli interventi di ERS nei comuni ovvero ai programmi di alienazione e reinvestimento del patrimonio ERP, salvo quelli approvati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), anche in rapporto alla pianificazione provinciale.

TITOLO II

Organizzazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Capo I - Programmazione dell'intervento pubblico nel settore abitativo

Art. 5

Programmazione regionale.

1. Il Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR), approvato dal Consiglio regionale, quale strumento di programmazione delle politiche abitative regionali, in relazione alle risorse finanziarie disponibili e tenuto conto di quelle di cui all'articolo 2, comma 5, provvede a:

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

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

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

d) determinare i criteri generali relativi alla ripartizione delle risorse finanziarie disponibili tra le categorie di intervento della presente legge ritenute prioritarie ed eventualmente per ambiti territoriali;

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

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

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

h) riservare, se del caso, una quota di risorse finanziarie per gli interventi edilizi a carattere sperimentale.

2. Il PQR stabilisce altresì i criteri per l'assegnazione dei contributi nel rispetto dei seguenti elementi:

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

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

c) attivazione di un sistema di premialità rivolto alle amministrazioni locali che maggiormente si impegnano, con proprie risorse o con normative urbanistiche ed edilizie mirate, per raggiungere gli obiettivi fissati dalla presente legge;

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

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

Art. 6

Procedimenti attuativi.

1. La Giunta regionale adotta le procedure per l'individuazione degli interventi da ammettere a finanziamento in attuazione delle previsioni del Programma di cui all'articolo 5.

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

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

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

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

6. Nei casi di inutile decorrenza del termine di cui al comma 5, il responsabile tecnico della Regione provvede, nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine, a convocare i soggetti attuatori, i Comuni e le altre Amministrazioni eventualmente interessate, al fine di accertare le ragioni del ritardo e di verificare la concreta possibilità di superare gli impedimenti che si frappongono alla realizzazione degli interventi. Accertata la possibilità di pervenire in tempi rapidi all'inizio dei lavori, si concordano le iniziative da assumere per l'avvio degli interventi, attraverso la

sottoscrizione di specifici accordi. In tali atti viene stabilito altresì il nuovo termine per l'inizio dei lavori, comunque non superiore a sei mesi, decorso il quale il cofinanziamento si intende revocato.

7. La Giunta regionale può dare attuazione, con propri atti, a interventi straordinari promossi a livello regionale, nazionale o comunitario che richiedono una programmazione delle risorse incompatibile, nei tempi, con le procedure ordinarie previste dalla presente legge.

Capo II - Operatori

Art. 7

Operatori dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

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

2. Per operatori pubblici si intendono i Comuni e gli altri enti pubblici con riferimento al recupero ai fini abitativi del patrimonio di loro proprietà. Le ARTE possono svolgere il ruolo di operatori per conto dei Comuni e degli altri enti pubblici, previo convenzionamento a norma della legislazione vigente.

3. Per operatori privati si intendono le fondazioni e associazioni riconosciute, le imprese di costruzione o loro consorzi e associazioni, le cooperative di abitazione o loro consorzi, le organizzazioni non lucrative di utilità sociale individuate dall'*articolo 10 del D.Lgs. 4 dicembre 1997, n. 460* (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), che presentino i requisiti di cui all'articolo 8 e che, in caso di cessazione o cambiamento di attività siano tenuti, in base all'atto costitutivo ovvero per un esplicito impegno assunto nell'atto convenzionale di cui all'articolo 23, comma 2, a devolvere, a titolo gratuito, il proprio patrimonio o gli immobili oggetto dei contributi al Comune, nonché i cittadini singoli o riuniti in forma associata con le modalità di cui all'articolo 25.

4. L'atto convenzionale può ammettere i casi di fusione tra operatori che presentino le predette caratteristiche, nonché le cessioni delle abitazioni, ove la vendita riguardi immobili costituenti complessi unitari e l'acquirente si impegni espressamente con l'atto di acquisto alla prosecuzione della locazione secondo le originarie pattuizioni, ivi compresa la cessione degli immobili a titolo gratuito al Comune in caso di cessazione o cambiamento di attività.

Art. 8

Selezione degli operatori privati.

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

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

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

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

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

Capo III - Strumenti finanziari a servizio delle politiche abitative

Art. 9

Finanziamento delle politiche abitative.

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

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

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

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

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

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

Art. 10
Fondo di garanzia ⁽⁴⁾.

1. Al fine di favorire il perseguimento delle finalità della presente legge, è istituito un fondo di garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento delle rate dei mutui di cui all'articolo 17 o dei canoni di locazione di cui all'articolo 15 a favore:

a) degli assegnatari degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo delle risorse di cui alla presente legge;

b) dei conduttori di alloggi in situazione di temporanea difficoltà economica, con canoni di locazione determinati ai sensi dell'*articolo 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431* (Disciplina delle locazioni e del rilascio di immobili adibiti ad uso abitativo);

c) dei soggetti che si avvalgono dei servizi di agenzia sociale per la casa, di cui all'*articolo 16, commi 1, 3 e 4 della legge regionale 20 febbraio 2007, n. 7* (Norme per l'accoglienza e l'integrazione sociale delle cittadine e dei cittadini stranieri immigrati) ⁽⁵⁾.

2. Il fondo di cui al comma 1 prevede una garanzia fidejussoria che non può eccedere dodici mensilità del canone di locazione ovvero un'annualità di ammortamento del mutuo per una durata corrispondente al contratto di locazione oppure a quindici anni di ammortamento ⁽⁶⁾.

3. Il fondo può altresì operare a favore di soggetti titolari di mutui già accesi alla data di entrata in vigore della presente legge che si trovano in difficoltà per far fronte agli impegni assunti, in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi e con le modalità stabilite dalla Giunta regionale ⁽⁷⁾.

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

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

(4) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 27 marzo 2009, n. 333*.

(5) Comma così sostituito dall'*art. 18, comma 1, L.R. 24 dicembre 2008, n. 44*. Il testo originario era così formulato: «1. Al fine di favorire il perseguimento delle finalità della presente legge, è istituito un fondo di garanzia finalizzato alla concessione di garanzie fideiussorie per il pagamento delle rate dei mutui o dei canoni di locazione da parte degli assegnatari degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo delle risorse di cui alla presente legge.».

(6) Comma così sostituito dall'*art. 18, comma 2, L.R. 24 dicembre 2008, n. 44*. Il testo originario era così formulato: «2. Il fondo di cui al comma 1 opera a favore dei conduttori degli alloggi di cui

all'articolo 15 ovvero degli acquirenti di abitazioni di cui all'articolo 17 e prevede una garanzia fideiussoria che non può eccedere dodici mensilità del canone di locazione ovvero un'annualità di ammortamento del mutuo per una durata corrispondente al contratto di locazione oppure a quindici anni di ammortamento.».

(7) Con *Delib.G.R. 28 marzo 2008, n. 298* sono stati modificati parzialmente i requisiti soggettivi ed oggettivi per l'accesso al fondo di garanzia regionale ai sensi del presente comma.

Art. 11

Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale "social housing".

1. Al fine di favorire la realizzazione delle politiche abitative regionali, la Giunta regionale è autorizzata a partecipare alla costituzione di uno specifico fondo per la realizzazione di interventi edilizi di particolare rilevanza, caratterizzati da alloggi prevalentemente destinati all'assegnazione in locazione permanente e temporanea, a canone moderato o comunque inferiore a quello di mercato, coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale, per la concessione di incentivi.
2. Il fondo di cui al comma 1 contribuisce a contenere l'onere degli interessi sui mutui concorrendo alla provvista del capitale impiegato dagli istituti di credito per la concessione dei mutui agevolati ai soggetti attuatori degli interventi edilizi.
3. Concorrono al finanziamento del fondo le risorse economiche stanziare dalle fondazioni, bancarie o di altra natura, per le finalità di cui alla presente legge.
4. L'impiego delle risorse finanziarie di cui al comma 3 è disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi tra la Regione e le fondazioni stesse.
5. I soggetti attuatori degli interventi, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 8, sono individuati sulla base di criteri e modalità determinate dalla Regione.
6. Al finanziamento del fondo si provvede con le risorse di cui all'articolo 9, comma 1.
7. La Giunta regionale definisce con apposito provvedimento le modalità di costituzione, funzionamento e gestione del fondo, ivi compresi i criteri di valutazione tecnico - economica dei piani di investimento, il periodo massimo di rimborso dei finanziamenti e le modalità di revoca degli stessi.
8. Alla gestione del fondo si provvede con apposita convenzione.

Art. 12

Osservatorio regionale del sistema abitativo.

1. È istituito l'Osservatorio regionale del sistema abitativo che provvede all'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore edilizio. In particolare l'Osservatorio integra, rielaborandoli su base provinciale e regionale, i dati e le informazioni che attengono:

a) ai fabbisogni abitativi articolati sulla base delle diverse aree sociali di cui all'articolo 3, comma 1, sulla base dei flussi informativi locali;

b) all'intervento pubblico nel settore abitativo;

c) alle rilevazioni congiunturali e strutturali sugli scenari abitativi;

d) alla verifica e al monitoraggio dell'attuazione dei programmi e dei procedimenti attuativi di cui all'articolo 6, attraverso la raccolta e l'elaborazione delle informazioni tecniche relative agli interventi realizzati;

e) alle modalità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

2. La Regione definisce gli obiettivi ed i compiti dell'Osservatorio, individuando forme di coordinamento dello stesso con gli altri Osservatori e organismi di monitoraggio previsti dalla legislazione vigente, al fine di costituire un idoneo strumento per l'accertamento dei fabbisogni abitativi, per l'elaborazione delle politiche abitative e per il monitoraggio della loro efficacia.

3. La Regione provvede, altresì, alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati.

4. Per lo svolgimento dei compiti dell'Osservatorio la Regione può avvalersi dell'attività di soggetti pubblici e privati, mediante la stipula di apposite convenzioni.

5. In riferimento alla determinazione dei fabbisogni abitativi di cui al comma 1, lettera a), i Comuni trasmettono alla Regione, i documenti di ricognizione comunale che contengono:

a) gli indicatori del fabbisogno fisico nel breve e medio termine espresso anche dalle domande presentate per l'assegnazione degli alloggi in locazione, nonché del fabbisogno delle risorse economiche necessarie;

b) l'indicazione della disponibilità di aree o immobili sui quali è possibile localizzare ciascuna categoria di intervento.

Art. 13

Anagrafe dell'intervento pubblico nel settore abitativo e dell'utenza.

1. Al fine di disporre di dati riguardanti l'intervento pubblico nel settore abitativo e l'utilizzo del patrimonio di ERS, la Regione costituisce, aggiorna e gestisce un'apposita anagrafe.

2. I dati riguardano in particolare:

a) il patrimonio di alloggi di ERS realizzato ai sensi della presente legge e la relativa utenza;

b) il patrimonio di alloggi ERP e i relativi assegnatari;

c) il patrimonio di alloggi in locazione permanente o temporanea e i relativi utenti;

d) i beneficiari dell'intervento di sostegno al reddito per l'accesso all'abitazione in locazione, di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a);

e) i beneficiari di ogni forma di agevolazione finanziaria pubblica per costruire, recuperare o acquistare la propria abitazione.

3. Le ARTE, gli Enti locali e gli operatori sono tenuti a fornire annualmente le informazioni di cui al comma 2 alla Regione, la quale provvede alla definizione degli standard tecnici omogenei, all'elaborazione, diffusione e valutazione dei dati, nell'ambito delle attività dell'Osservatorio di cui all'articolo 12.

4. Gli operatori che non forniscono i dati occorrenti alla formazione dell'anagrafe dell'intervento pubblico secondo le modalità di cui al presente articolo o che li forniscono in modo carente sono esclusi dall'assegnazione dei finanziamenti disposti dalla Regione ai sensi della presente legge fino a che i dati non vengano forniti.

5. La Regione, gli Enti locali, le ARTE e gli altri soggetti gestori degli interventi sono autorizzati al trattamento dei dati raccolti, anche con l'ausilio di mezzi elettronici, nei limiti di quanto previsto dal *decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196* (Codice in materia di protezione dei dati personali).

TITOLO III

Categorie di intervento nel settore abitativo

Capo I - Edilizia residenziale sociale

Art. 14

Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ERP.

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

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

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

Art. 15

Alloggi in locazione a canone moderato.

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

2. La Regione promuove l'ampliamento e il calmieramento del mercato immobiliare delle locazioni attraverso la concessione di contributi in conto capitale ed in conto interessi, anche in forma attualizzata, agli operatori, pubblici e privati, per interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto con o senza recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone moderato.

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

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

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

6. Gli alloggi a canone moderato in locazione a termine possono essere ceduti in proprietà a soggetti diversi dal conduttore e dai membri del suo nucleo avente diritto anche prima della scadenza del periodo di validità della convenzione, purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale secondo le previsioni della convenzione.

7. Con successivo atto, la Giunta regionale provvede, nel rispetto della vigente normativa nazionale, a definire le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio e, sulla base di quanto previsto dagli

articoli 24 e 25, a disciplinare i criteri di selezione dei destinatari degli alloggi, le modalità di assegnazione e di verifica periodica dei requisiti.

8. Gli alloggi in locazione di cui al presente articolo realizzati da enti pubblici sono destinati prioritariamente agli assegnatari di alloggi di ERP che hanno perso i requisiti per l'assegnazione a norma della legislazione vigente.

Art. 16

Interventi per categorie speciali.

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

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

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

3. I contributi per il recupero, acquisto e recupero ovvero nuova costruzione delle strutture di cui al comma 1, lettera a) e le altre forme di compensazione dell'onere del servizio sono concessi agli operatori che sottoscrivono atti convenzionali con il competente Comune, impegnandosi a concedere in locazione, per almeno dodici anni, l'alloggio a particolari categorie sociali a canone inferiore a quello concordato a norma della *L. n. 431/1998*; tale convenzione, oltre alla compensazione dell'onere di servizio, disciplina, nel rispetto della vigente normativa nazionale, la natura e la durata degli obblighi del servizio stesso.

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

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

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

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

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

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

Capo II - Altre categorie di intervento

Art. 17

Accesso alle abitazioni in proprietà.

1. Per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa, sono concessi contributi in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, a soggetti privati per recupero, acquisto e recupero o, solo a operatori, per la nuova costruzione di abitazioni da destinare a residenza primaria dei nuclei familiari di cui all'articolo 3, comma 1 lettera c).

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

3. Il contributo è in ogni caso determinato sulla base del costo riconoscibile stabilito ai sensi dell'articolo 22 e della situazione economica del nucleo familiare del beneficiario, calcolata ai sensi dell'articolo 24, comma 1, lettera f).

4. Gli interventi di recupero o di acquisto e recupero godono di una maggiore contribuzione regionale rispetto a quelli di nuova costruzione.

5. I contributi possono essere altresì concessi per il recupero, l'acquisto ed il recupero o per la nuova costruzione di abitazioni destinate alla proprietà differita trascorso un periodo di locazione di almeno otto anni.

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

7. Il canone di locazione e il prezzo di cessione delle abitazioni a proprietà differita di cui al comma 5 sono stabiliti nell'atto convenzionale di cui all'articolo 23 che disciplina i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore dell'intervento.

8. La Giunta regionale determina le caratteristiche e le dotazioni tecniche degli alloggi, identifica i criteri di selezione dei destinatari, definisce le modalità di calcolo del prezzo convenzionato e approva lo schema di atto convenzionale ai sensi della vigente normativa da stipularsi da parte del beneficiario al fine dell'erogazione dei contributi di cui al presente articolo.

Art. 18

Recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. La Regione incentiva gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo previsti ai sensi della presente legge secondo le modalità di cui ai commi seguenti; gli interventi di recupero sono finalizzati al reinsediamento di nuclei familiari nei centri urbani, all'integrazione tra diverse categorie sociali, all'eliminazione del degrado edilizio comprensivo della salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico.

2. Il recupero di cui al comma 1 comprende gli interventi di recupero primario e secondario definiti dalla vigente normativa regionale.

3. Gli interventi di cui al comma 2 assicurano la tutela degli aspetti architettonici, storici, paesistici, il conseguimento della sicurezza statica, la rifunzionalizzazione e il miglioramento della qualità degli spazi abitativi.

4. Agli interventi di recupero primario è concesso un contributo in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, proporzionato al costo riconoscibile definito ai sensi dell'articolo 22.

5. I contributi di cui al comma 4 possono essere concessi anche per il recupero primario di unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale.

6. Agli interventi di recupero secondario è concesso un contributo in conto capitale o in conto interessi, anche in forma attualizzata, riferito al costo riconoscibile e commisurato alla situazione economica del nucleo familiare del proprietario.

7. La concessione dei contributi di cui ai commi 4 e 6 comporta la destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario ovvero alla locazione o alla vendita a prezzi convenzionati ai nuclei familiari di cui alla presente legge in possesso dei requisiti previsti.

8. I contributi di cui ai commi 4 e 6 possono essere oggetto di una maggiorazione nel caso in cui gli interventi siano ricompresi all'interno di Programmi urbani complessi finalizzati, in particolare, alla rigenerazione e inclusione sociale ovvero di Progetti colore come definiti dalla vigente normativa statale e regionale.

Art. 19

Mantenimento della casa in proprietà.

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

a) l'abbattimento delle barriere architettoniche a norma della legislazione vigente;

b) la sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;

c) l'installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;

d) la ristrutturazione interna dell'alloggio, ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi, al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare.

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

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

Art. 20

Interventi di sostegno al reddito.

1. Al fine di dare risposta ai soggetti di cui all'area di disagio abitativo di cui all'articolo 3 comma 1, lettera d), la Regione può concedere contributi integrativi finalizzati a:
 - a) concorrere al pagamento dei canoni che incidono in misura rilevante sulla situazione economica familiare, riservati ai conduttori di alloggi locati nel rispetto della vigente normativa;
 - b) concorrere all'abbattimento dell'incidenza sulla situazione economica del nucleo familiare delle rate dei mutui contratti per l'acquisto della prima casa.
 2. I contributi di cui al comma 1, lettera a), provengono dal fondo nazionale per l'affitto di cui all'*articolo 11 della L. n. 431/1998*, integrati da risorse proprie della Regione e dei Comuni.
 3. Per i contributi di cui al comma 1, lettera b) si provvede mediante le risorse di cui all'articolo 11.
 4. La Regione stabilisce i requisiti che devono essere posseduti dai beneficiari dei contributi e le modalità di concessione dei medesimi, con riguardo alla condizione del nucleo familiare e al rapporto con il canone di locazione ovvero la rata dei mutui.
 5. Ai fini del comma 4, la Regione persegue la stretta integrazione con le politiche sociali ai sensi dell'articolo 2, comma 4.
 6. Le risorse complessive di cui al comma 2 sono ripartite dalla Giunta regionale tra i Comuni secondo i fabbisogni espressi dai conduttori e con criteri di premialità per Comuni che concorrono con risorse proprie al finanziamento.
 7. Il Comune provvede all'individuazione dei beneficiari e all'erogazione dei contributi spettanti.
-

Capo III - Disposizioni diverse

Art. 21

Iniziative di sperimentazione e promozione della qualità edilizia.

1. I nuovi interventi ovvero la riqualificazione dell'attuale patrimonio di ERS, eccedente le azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere che il fabbisogno energetico sia inferiore a 70 kwh/mq annuo e che, al fine di raggiungere tale obiettivo, siano utilizzate per gli usi termici anche fonti energetiche alternative e rinnovabili.
2. La Regione può destinare contributi in conto capitale al fine di promuovere, in relazione alle categorie di intervento previste dalla presente legge, interventi innovativi, a carattere sperimentale sia nella gestione del patrimonio di ERS che nel processo edilizio perseguendo l'obiettivo della sicurezza, della qualità edilizia e tipologica, della sostenibilità edilizia ovvero del risparmio energetico.

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

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

5. I contributi di cui al comma 2 concorrono a coprire i maggiori oneri connessi con la realizzazione di interventi di costruzione e/o recupero di edifici sulla base dei criteri previsti dal protocollo di cui al comma 4 e sono concessi nella misura massima del 15 per cento del costo riconoscibile dell'intervento, al netto del costo degli elementi di sperimentazione e sono cumulabili con quelli previsti dalla normativa regionale vigente.

Art. 22

Costi riconoscibili.

1. La Giunta regionale stabilisce sulla base dei prezzi medi definiti dal Prezzario regionale dell'Unioncamere liguri e coerentemente con le determinazioni assunte in merito ai costi standardizzati dall'Osservatorio regionale degli appalti e concessioni, i costi riconoscibili per gli interventi di recupero e nuova costruzione a sostegno pubblico di cui alla presente legge, con riferimento al livello qualitativo che si intende perseguire.

2. Il sistema dei costi riconoscibili utilizza i quadri economici previsti dalla normativa in materia di lavori pubblici.

3. I costi di cui al comma 1 sono revisionati in relazione all'aggiornamento delle fonti ufficiali prese a riferimento ed eventualmente sulla base della variazione degli indicatori del costo di costruzione di edifici con destinazione residenziale ovvero dell'introduzione di indirizzi operativi utili a contenere i costi e ad assicurare, nel contempo, la qualità edilizia.

Art. 23

Disposizioni comuni.

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

2. Per la realizzazione degli interventi previsti agli articoli 15, 16 e 17 gli operatori stipulano un atto convenzionale con il Comune il quale provvede alla trascrizione del medesimo presso la Conservatoria dei registri immobiliari a spese dell'operatore.

3. Al fine di cui al comma 2 la Giunta regionale adotta uno schema di atto convenzionale determinando in particolare:

a) la natura del servizio abitativo e gli elementi che lo compongono;

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

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

d) le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

e) il costo degli alloggi;

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

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

h) le modalità di calcolo del prezzo di cessione degli interi immobili o dei singoli alloggi, nei casi di alloggi in locazione, prima della scadenza dell'atto convenzionale sempre che l'acquirente si impegni a rispettare tutti i vincoli assunti per il periodo che ancora intercorre fino alla scadenza della convenzione stessa;

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

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

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

l) le sanzioni previste per la violazione della convenzione.

4. La Giunta regionale adotta, con apposito atto, la disciplina dei controlli sulle modalità di attuazione degli interventi realizzati ai sensi della presente legge.

Beneficiari dell'intervento pubblico

Capo I - Utenza

Art. 24

Requisiti generali.

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

a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

b) residenza anche tenendo conto della decorrenza della stessa, o attività lavorativa in un Comune della Regione ovvero cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;

c) limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili;

d) situazione economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti dal *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109* (Definizione di criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni sociali agevolate, a norma dell'*articolo 59, comma 51 della legge 27 dicembre 1997, n. 449*) non superiore al limite massimo stabilito dalla Giunta regionale;

e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o in locazione di alloggi realizzati con contributo pubblico o di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno. Tale requisito non è richiesto per i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare originario.

Art. 25

Requisiti specifici per particolari categorie di intervento.

1. I contributi previsti dall'articolo 18, commi 4 e 6, sono concessi ai proprietari delle unità immobiliari che, riuniti in condominio, in consorzio o in cooperativa, realizzano gli interventi.

2. Qualora il condominio, il consorzio o la cooperativa non siano costituiti, l'intervento può essere attuato da un unico soggetto, delegato alla realizzazione di tutte le opere necessarie. Possono beneficiare dei contributi, oltre ai soggetti di cui al comma 1, i titolari dei diritti di usufrutto, uso e abitazione.

3. Qualora l'intervento sia realizzato da un soggetto diverso dal titolare del diritto di proprietà sull'immobile, è necessario il previo assenso del medesimo.

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

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

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

b) delocalizzazione di abitazioni costruite in conformità a strumenti urbanistici generali vigenti in aree a rischio idrogeologico ovvero ricomprese in aree di forte degrado urbanistico e oggetto di programmi urbani complessi, che ne impongono la demolizione e ricostruzione in altri siti, ove non si applichino altri specifici programmi di intervento regionali;

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

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

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

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

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

TITOLO V

Norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo

Capo I - Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)

Art. 26

Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

1. I Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR, di cui all'articolo 5, sono tenuti a definire il fabbisogno abitativo di residenza primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare, le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno con le modalità di cui ai successivi commi.

2. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono, oltre alla realizzazione del sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici correlati agli stessi, alla produzione degli interventi ERP e, ove del caso, delle altre tipologie di ERS, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.

3. Per i PUC dei Comuni di cui al comma 1 adottati successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure alla approvazione del PQR di cui all'articolo 5, operano le disposizioni della *legge regionale 4 settembre 1997, n. 36* (Legge urbanistica regionale) come modificate dall'articolo 27.

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

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

1) il fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare;

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

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

4) la disciplina urbanistico-edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS;

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

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

b) dalla data di entrata in vigore del PQR e fino a quando non si sia proceduto all'adeguamento di cui al comma 4, lettera a), per i Comuni costieri ⁽⁸⁾:

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

2) i SUA/PUO o gli accordi di programma, fatta eccezione per i Programmi Regionali di Intervento Strategico (P.R.I.S.) che prevedano interventi con destinazione residenziale, per i quali sia stata presentata formale istanza di approvazione dopo la data di entrata in vigore del PQR,

devono garantire la quota da destinare all'ERP, da determinarsi in rapporto all'entità dell'insediamento previsto e comunque in misura non inferiore al 10 per cento della superficie edificabile⁽⁹⁾. Tale quota può essere monetizzata per il valore corrispondente mediante convenzione con il Comune.

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

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

(8) Alinea così modificato dall'*art. 10, comma 1, L.R. 3 dicembre 2007, n. 39*.

(9) Periodo così modificato dall'*art. 10, comma 2, L.R. 3 dicembre 2007, n. 39*.

Art. 27

Modifiche alla L.R. n. 36/1997.

1. Dopo la lettera c) del comma 2 dell'*articolo 27 della L.R. n. 36/1997* è aggiunta la seguente lettera:

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

2. Dopo la lettera c) del comma 2 dell'*articolo 28 della L.R. n. 36/1997* è aggiunta la seguente lettera:

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

3. Dopo la lettera f) del comma 3 dell'*articolo 29 della L.R. n. 36/1997* sono aggiunte le seguenti lettere:

"f-bis) le quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP, vincolata senza limite di tempo come disciplinata dalla legislazione vigente, espresse in percentuale della potenzialità edificatoria;

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

4. Dopo la lettera b) del comma 3 dell'*articolo 30 della L.R. n. 36/1997* è aggiunta la seguente lettera:

"b-bis) la disciplina urbanistico edilizia con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi o edifici da destinare a ERS."

5. Dopo il comma 3 dell'*articolo 30 della L.R. n. 36/1997* è aggiunto il seguente comma:

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

6. Dopo la lettera d) del comma 3 dell'*articolo 31 della L.R. n. 36/1997* è aggiunta la seguente lettera:

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

7. Dopo il comma 3 dell'*articolo 31 della L.R. n. 36/1997* è aggiunto il seguente comma:

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

8. Dopo il comma 3 dell'*articolo 31 della L.R. n. 36/1997* è aggiunto il seguente comma:

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

Art. 28
Modifiche alla L.R. n. 25/1995.

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

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

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

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

TITOLO VI

Norme transitorie e finali

Capo I - Norme transitorie e finali

Art. 29

Norme transitorie in materia di programmazione ed attuazione degli interventi.

1. I procedimenti amministrativi diretti alla programmazione degli interventi nel campo dell'edilizia abitativa, già avviati formalmente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi e producono pienamente i loro effetti secondo le previsioni delle leggi previgenti.

2. I programmi in corso di attuazione alla data di entrata in vigore della presente legge sono completati in conformità alle previsioni delle leggi regionali previgenti.

3. Le disposizioni della presente legge, in materia di programmazione degli interventi pubblici per le politiche abitative, si applicano per l'utilizzo:

a) delle risorse finanziarie stanziata successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge;

b) delle risorse attribuite alla Regione in data precedente a quella di entrata in vigore della presente legge e non programmate nei casi previsti dai commi 1 e 2;

c) delle eventuali economie e rientri riferiti a finanziamenti statali relativi ad atti di programmazione assunti in conformità alle previsioni delle leggi regionali previgenti.

Art. 30
Norma finanziaria.

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

a) ai sensi dell'*articolo 29 della legge regionale 26 marzo 2002, n. 15*, mediante utilizzo in termini di competenza di quota di euro 2.400.000,00 dell'U.P.B. 18.107 "Fondo speciale di parte corrente" e di quota di euro 3.750.000,00 dell'U.P.B. 18.207 "Fondo speciale di conto capitale" dello stato di previsione della spesa del bilancio per l'anno finanziario 2006 e all'iscrizione in termini di competenza dei medesimi importi nel bilancio per l'anno finanziario 2007 nell'Area VII - Edilizia alle seguenti Unità Previsionali di Base di nuova istituzione:

- U.P.B. 7.110 - Attività connesse alle realizzazioni del Sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale;

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

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

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

Art. 31
Abrogazioni.

1. Alla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti disposizioni regionali:

a) gli *articoli 1, 2, 3 e 4 della legge regionale 2 maggio 1990, n. 34* (Attuazione del programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale, misure urgenti in materia di edilizia residenziale ed istituzione di un fondo sociale);

b) la *legge regionale 30 marzo 1993, n. 13* (Norme per l'attuazione dell'anagrafe dell'utenza e del patrimonio dell'edilizia residenziale);

c) la *legge regionale 20 aprile 1994, n. 20*: Disposizioni e norme transitorie per l'attuazione della *legge regionale 5 agosto 1987, n. 25* (contributi regionali per il recupero edilizio abitativo ed altri interventi programmati);

d) l'*articolo 18 della legge regionale 10 luglio 2002, n. 29* ⁽¹⁰⁾ (Misure di sostegno per gli interventi di recupero e di riqualificazione dei centri storici e norme per lo snellimento delle procedure di rilascio dei titoli edilizi).

2. Sono, altresì, abrogate le disposizioni normative incompatibili con la presente legge.

(10) Il provvedimento è indicato erroneamente con la data del 20 luglio 2002.

Art. 32

Dichiarazione d'urgenza.

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

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