



DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei senatori MENARDI, ZANETTA, PICHETTO FRATIN, TOFANI,
BALBONI, SIBILIA, Giancarlo SERAFINI, CALABRÒ e MUSSO**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 21 APRILE 2009

Reperimento degli immobili per la realizzazione di alloggi sociali

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge muove dalla necessità - ai fini di un concreto rilancio della politica dell'abitazione - di evitare che, in un momento di particolare difficoltà nel reperimento delle risorse, i finanziamenti rimangano inutilizzati per un tempo non compatibile con la sempre più diffusa crisi del comparto edilizio. È infatti sotto gli occhi di tutti la circostanza che, esauritesi le aree reperite attraverso l'applicazione della legge 18 aprile 1962, n. 167, e modificatisi i termini quantitativi e, soprattutto, qualitativi della domanda, numerosi comuni, anche di grandi dimensioni, abbiano, per un motivo o per l'altro, trascurato un problema di così grande rilevanza economica e sociale.

È tuttavia impensabile porre mano a un provvedimento avente contenuti soltanto aggiornati rispetto a quelli della citata legge n. 167 del 1962 e secondo le diverse attuali ripartizioni di competenza. In proposito si ricorda anche che in passato sono già state poste in evidenza alcune carenze della citata legge n. 167 del 1962, riguardanti sia una certa macchinosità delle procedure, sia il rischio - spesso concretatosi - di creare quartieri-dormitorio, se non proprio quartieri-ghetto. Ciò, però, non sempre per colpa dei progetti urbanistici ma, piuttosto, delle modalità della loro attuazione.

Tenuto conto della migliorata qualità dell'edilizia e del tenore di vita di gran parte degli utenti, si ravvisa la possibilità di assicurare una maggiore e migliore integrazione dell'edilizia sociale con quella privata (in affitto ma, sempre più, in proprietà) e, soprattutto, con quella non residenziale destinata a servizi e attività private di interesse anzitutto locale. L'alloggio sociale è ora così definito dall'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile

2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008: «2. È definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento di esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche in proprietà».

Le disposizioni del presente disegno di legge lasciano ampia autonomia ai comuni nelle scelte dei programmi, con il solo vincolo di dare concreta risposta a un'esigenza ineludibile, riconducibile al dettato dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione. Anche le regioni sono però investite, quali titolari della legislazione concorrente in tema di governo del territorio, del potere di indirizzare la scelta delle aree edificabili e degli edifici da recuperare e, quindi, della programmazione degli interventi nei territori nei quali vi è assenza o insufficienza di alloggi sociali. La possibilità di aggiornare l'elenco dei comuni obbligati facilita l'adeguamento dell'elenco stesso a particolari situazioni sopravvenute (come ad esempio il recupero del patrimonio edilizio

distrutto o danneggiato dal terremoto dell'Aquila).

Inoltre, nei complessi edilizi integrati si terrà conto, già in sede di strumenti urbanistici e nei programmi indicati dal presente disegno di legge, di nuove e particolari categorie dell'utenza che richiedono determinati requisiti e caratteristiche (localizzazione, tipologie e altre caratteristiche edilizie e di finiture, condizioni d'uso, e così via), nonché delle caratteristiche dell'utenza, come quelle degli immigrati, il cui ingresso nel tessuto produttivo e sociale dei relativi nuclei familiari può trovare in una adeguata soluzione del problema dell'abitazione un momento determinante. Ciò richiede particolari accorgimenti di vario genere, a cominciare dalla ripartizione dei finanziamenti pubblici e dalla destinazione dei relativi alloggi, affinché essa avvenga nel modo migliore per gli immigrati, per i già residenti nonché per l'ambiente circostante.

Si conferma, peraltro, la possibilità di far ricorso, ai fini predetti, a forme di perequazione urbanistica, come riconosciuto dalla giurisprudenza in materia, non solo per evitare stravolgimenti negli strumenti urbanistici ma, altre, per favorirne la fedele attuazione, poiché è forte la tentazione degli enti locali - e dei relativi amministratori - di operare con le mani il più possibile libere.

La perequazione urbanistica richiede l'insediamento delle aree destinate all'edilizia sociale in comparti edificabili, non necessariamente continui, comprendenti anche edilizia con altre destinazioni non residenziali, nonché gli spazi pubblici per la viabilità, i par-

cheggi, il verde, i servizi, attraverso l'incremento degli indici relativi agli *standard* urbanistici di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

La misura del suddetto incremento terrà conto del fabbisogno di edilizia sociale, nel quadro della domanda complessiva di edilizia residenziale, delle condizioni alle quali sono acquisite le aree (soprattutto se attraverso cessione gratuita dei proprietari), delle densità e tipologie edilizie, della misura dell'assunzione degli oneri di urbanizzazione, dei modi e della misura del finanziamento pubblico. A quest'ultimo riguardo si deve tener presente che il finanziamento pubblico può coprire l'intero costo delle opere, secondo le condizioni stabilite dalla citata legge n. 167 del 1962 per l'edilizia economica e popolare, fino alle altre forme intermedie di finanziamenti alle cooperative e di riscatto in un numero di anni proporzionale alle condizioni economiche d'uso degli alloggi. Queste caratteristiche degli interventi sono definite nei programmi comunali, secondo ulteriori indicazioni e nel rispetto delle leggi regionali di cui all'articolo 1, comma 2, e nel rispetto del presente disegno di legge.

Vanno infine ricordati i principi di coordinamento della finanza pubblica e del sistema tributario, richiamati tra l'altro dall'articolo 119 della Costituzione sul federalismo fiscale, tra i quali spicca indubbiamente l'esigenza, cui sopra si accennava, sia di evitare di destinare finanziamenti pubblici dove non servono, che di lasciarli inutilizzati.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Possono essere ammessi al finanziamento pubblico di programmi di costruzione di alloggi sociali, definiti dall'articolo 1 del decreto del Ministro delle infrastrutture del 22 aprile 2008, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, soltanto i soggetti pubblici e privati che realizzano i suddetti alloggi nel territorio di comuni che, ai sensi dell'articolo 13 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, prevedano nei propri strumenti urbanistici immobili all'uopo necessari.

2. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge le regioni emanano apposite leggi al fine di disciplinare, con particolare riguardo per gli aspetti urbanistici e procedurali, i programmi di cui al comma 1. Entro il medesimo termine le regioni individuano, tra i comuni compresi nelle aree metropolitane, quelli obbligati a inserire nei propri strumenti urbanistici gli immobili di cui al comma 1 e a disporre le modalità di utilizzazione, nel quadro delle competenze previste dall'articolo 60 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112. Le regioni possono aggiornare annualmente l'elenco dei comuni soggetti all'obbligo di cui al secondo periodo del presente comma.

3. I programmi di cui al comma 1 devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti o a varianti generali comprendenti un piano pluriennale per l'individuazione e l'acquisizione di aree e immobili destinati ad alloggi sociali. Le varianti sono approvate con le procedure previste per i piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.

4. I comuni di cui al comma 2 approvano gli atti conseguenti all'inserimento nei propri strumenti urbanistici degli edifici di cui al medesimo comma 2 entro i tre mesi successivi alla data di approvazione degli strumenti urbanistici. Nel caso di mancato rispetto del suddetto termine i comuni possono procedere direttamente agli adempimenti di cui al comma 1, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

5. I comuni possono individuare e acquisire gli immobili necessari alla realizzazione di alloggi sociali attraverso forme di perequazione urbanistica specificamente disciplinate dagli strumenti urbanistici o dalle varianti di cui al comma 3.

