

**Relazione alla proposta di legge ad iniziativa dei Consiglieri Biancani, Giancarli, Giacinti, Micucci: Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 “Riordino del sistema regionale delle politiche abitative” e alla legge regionale 27 dicembre 2006, n. 22 “Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 ‘Riordino del sistema regionale delle politiche abitative’”**

Signori Consiglieri,

il provvedimento normativo che si sottopone all'esame dell'Assemblea legislativa opera una revisione sotto diversi aspetti della attuale disciplina regionale del sistema delle politiche abitative, contenuta nella legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36.

Diverse sono le esigenze che hanno spinto il legislatore regionale ad intervenire in materia di edilizia residenziale pubblica.

Alcune modifiche (contenute negli articoli 1, 5 14 e 15) sono di carattere squisitamente tecnico, costituendo un mero adeguamento della legge regionale alle normative statali nel frattempo emanate (ad esempio: d.p.c.m. 5 dicembre 2013, n. 159 e cioè la nuova normativa statale in materia di I.S.E.E. e il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 24 febbraio 2015 relativo alle nuove procedure di alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica); altre (articoli 2, 3, 4, 6, 11 e 12) sono dirette ad accogliere osservazioni formulate dall'ERAP Marche e da alcune organizzazioni sindacali regionali operanti nel settore (SUNIA, SICET, UNIAT, UNIONE INQUILINI, ASSOCASA) ascoltate durante una seduta della III Commissione assembleare competente in materia; altre ancora sono state inserite dalla Commissione medesima per far fronte all'aumento di domande di residenza primaria, dovuto principalmente alla crisi del mercato del lavoro.

L'intervento legislativo in esame interviene poi in modo sostanziale (articoli 16,17 e 18) anche sull'attuale organizzazione dell'ERAP Marche, introdotta con la legge regionale 4 giugno 2012, n. 18, di modifica della suddetta l.r. 36/2005.

Come è noto infatti, la suddetta disciplina regionale (l.r. 18/2012) ha sostituito i cinque ERAP operanti nelle cinque province marchigiane (dotati ciascuno di un consiglio di amministrazione, di un presidente e di un revisore dei conti) con un unico ERAP Marche, gestito da un solo Direttore nominato dalla Giunta e sottoposto al controllo interno di un Revisore dei conti, articolato in presidi aventi competenza nel territorio di ciascuna provincia.

Questa operazione di semplificazione dell'attuale *governance* del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica ha finito nel tempo per pregiudicare l'esigenza di garantire uno stretto raccordo degli organi direttivi dell'ERAP, e quindi delle politiche regionali abitative dirette a tutelare un diritto costituzionalmente garantito (diritto alla casa), con le effettive esigenze delle amministrazioni comunali coinvolte nell'assegnazione degli alloggi in questione e quindi con le peculiarità delle singole realtà locali.

Proprio per tale motivo, l'intervento normativo in oggetto prevede la sostituzione della figura del Direttore generale con quella di un unico Consiglio di amministrazione, formato da cinque membri nominati dalla Giunta regionale, di cui uno con funzioni di Presidente, scelti, in rappresentanza dei cinque presidi provinciali, tra soggetti con esperienza nella carica di amministratori locali, ovvero in possesso di esperienza amministrativa in enti pubblici e privati o nel settore urbanistico, edilizio o giuridico.

Tale riorganizzazione non comporterà alcun aggravio delle spese di funzionamento in quanto per erogare ai membri del Consiglio di amministrazione ed al suo Presidente rispettivamente un gettone di presenza (nella misura massima prevista dalla l.r. 11/2010) e una indennità di carica mensile, l'ERAP Marche potrà utilizzare le somme attualmente destinate a garantire al Direttore generale il trattamento economico previsto dall'articolo 23 della l.r. 36/2005.

Sempre a fini del contenimento della spesa, la nuova disciplina stabilisce inoltre che il Segretario

dell'ERAP Marche (articolo 23 quater, introdotto dall'articolo 17) sia nominato dal Consiglio di amministrazione, su designazione della Giunta regionale, tra i dirigenti già in servizio presso l'ERAP Marche, presso la Giunta regionale, presso gli enti dipendenti dalla Regione o gli enti del Servizio Sanitario regionale; viene infine previsto espressamente (articolo 18), sempre per ragioni di economicità, che ai dirigenti a capo dei singoli presidi provinciali possa essere attribuita anche la responsabilità di più presidi.

Tra le funzioni attribuite al nuovo Consiglio di amministrazione, oltre a quelle tipiche di un organo direttivo di un ente pubblico, assumono rilievo l'attività di raccordo delle politiche abitative regionali con le effettive esigenze territoriali delle amministrazioni comunali coinvolte nell'edilizia residenziale pubblica; la funzione di proposta nei confronti della Regione nei casi previsti dalla legge regionale (come, ad esempio, nell'ipotesi disciplinata dall'articolo 6 bis della l.r. 36/2005 in cui la Giunta regionale approva il programma di reinvestimento dei proventi derivanti dalle alienazioni degli alloggi, su proposta dell'ERAP stesso) e il potere di autorizzare i responsabili dei singoli presidi a stipulare quegli accordi, intese e convenzioni che interessano il territorio provinciale di competenza dei medesimi, al fine di riconoscere a questi ultimi maggiore autonomia e responsabilità.

Come sopra già evidenziato la crisi economica che ha colpito anche le Marche, con il conseguente crollo occupazionale, ha reso il mercato immobiliare privato molto spesso inaccessibile anche a quei cittadini che in precedenza riuscivano a trovare in esso il soddisfacimento della loro esigenza di residenza primaria. Di conseguenza dal 2007 ad oggi si è registrato, a livello regionale, un notevole aumento del numero di domande di accesso all'edilizia sovvenzionata.

L'incremento di nuove categorie sociali che aspirano ad una casa pubblica, in aggiunta alla tradizionale platea dei potenziali assegnatari, ha reso quindi necessario modificare l'attuale legge regionale n. 36/2005 al fine di permettere solo ai nuclei familiari stabilmente legati al territorio ed in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge di poter accedere al patrimonio abitativo pubblico.

Gli articoli 8 e 9 infatti, mutuando la disciplina contenuta in analoghe normative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (a titolo esemplificativo si citano l'Umbria, la Toscana, la Liguria, l'Emilia Romagna, il Veneto, il Piemonte e la Lombardia) introducono quale requisito soggettivo indispensabile per risultare beneficiari degli alloggi pubblici la residenza o l'attività lavorativa da almeno tre anni in un qualsiasi comune della regione (per ERP agevolata-articolo 18) o nel comune in cui si concorre per l'assegnazione (per ERP sovvenzionata-articolo 20 quater).

Si sottolinea, a tale proposito, che secondo la Corte Costituzionale (sent. 168/2014) "... *le politiche sociali delle Regioni legate al soddisfacimento di bisogni abitativi possono prendere in considerazione un radicamento territoriale ulteriore rispetto alla sola residenza, considerato che "L'accesso ad un bene di primaria importanza ed a godimento tendenzialmente duraturo, come l'abitazione, può richiedere garanzie di stabilità che, nell'ambito dell'assegnazione degli alloggi pubblici in locazione, scongiurino avvicendamenti troppo ravvicinati tra conduttori, aggravandone l'azione amministrativa e riducendone l'efficacia. Un simile requisito tuttavia deve essere contenuto entro limiti non palesemente arbitrari e irragionevoli...."*. Nella specie la Suprema Corte, con la pronuncia in esame, ha ritenuto irragionevole il requisito della " residenza nella regione da almeno otto anni, maturati anche non consecutivamente" contenuto nella legge regionale 13 febbraio 2013, n. 3 della Valle d'Aosta.

Sempre nell'ottica di rendere le politiche abitative regionali più rispondenti alle effettive esigenze delle amministrazioni comunali chiamate a gestire la fase dell'assegnazione degli alloggi pubblici, l'articolo 7 della proposta di legge in oggetto modifica l'articolo 14 della l.r. 36/2005 nella parte in cui vengono elencate espressamente le categorie sociali (ad esempio: anziani, disabili, giovani coppie, sfrattati, nuclei familiari monoparentali con figlio a carico ecc.) in favore delle quali la Regione, in fase di programmazione degli interventi, può prevedere riserve di alloggi pubblici, demandando invece al piano triennale regionale di edilizia residenziale pubblica la loro concreta individuazione a seconda delle peculiarità delle singole realtà locali.

L'intervento normativo in esame inoltre, anche al fine di accogliere le osservazioni in tale senso formulate dai soggetti ascoltati dalla III Commissione, apporta diverse modifiche all'Allegato A della legge regionale 27 dicembre 2006, n. 22 contenente la disciplina dei punteggi che i Comuni

attribuiscono, nel rispetto dei limiti minimi e massimi fissati dalla Regione, alle domande di assegnazione degli alloggi di ERP sovvenzionata in relazione alle condizioni soggettive ed oggettive del nucleo familiare richiedente.

La nuova normativa che si vuole introdurre prevede, a tale proposito, un trattamento di maggior favore per i nuclei familiari con presenza di anziani (età superiore a 65 anni), aumentando il limite massimo da 3 punti a 4 punti, alle famiglie con portatori di handicap, certificato dalle competenti autorità, innalzando il punteggio massimo sino a 5 punti ed alle famiglie con minori di età sino a 18 anni, mentre l'attuale disciplina prevede un punteggio maggiore solo per famiglie con minori di età non superiore a 10 anni.

Si è ritenuto inoltre opportuno accogliere l'osservazione formulata dalle organizzazioni sindacali regionali del settore e dall'ERAP Marche diretta ad innalzare da 30 a 35 anni il limite di età dei nuclei familiari composti da giovani coppie, per attribuire agli stessi un trattamento preferenziale (da 2 a 4 punti) nella graduatoria per l'assegnazione delle c.d. case popolari.

L'allargamento della platea degli aspiranti assegnatari di un alloggio pubblico ha reso inoltre opportuno aumentare il numero degli anni di residenza nel comune in cui si concorre per l'assegnazione indispensabili per ottenere un punteggio maggiore nelle graduatorie di ERP sovvenzionata.

Mentre infatti attualmente il comune può attribuire 0,25 punti per ogni anno superiore al quinto sino al quindicesimo, (All. A della l.r. 22/2006, condizioni soggettive, punto 10) la nuova proposta innalza il limite minimo a 10 anni e il limite massimo a 20 anni.

La nuova disciplina dei punteggi infine riduce da due anni ad un anno il periodo temporale in cui un nucleo familiare deve aver soggiornato in un alloggio improprio, antigienico o inadeguato al fine di ottenere un punteggio maggiore in graduatoria.

La presente proposta di legge si compone di 23 articoli.

A quelli ampiamente descritti sopra, si aggiungono l'articolo 21 relativo all'invarianza finanziaria, l'articolo 22 che detta la disciplina transitoria e l'articolo 23 che prevede l'abrogazione del comma 2 dell'articolo 32 della l.r. 36/2005.