



Gruppo Consiliare alla Città di Biella

MOZIONE

Oggetto: **Discussione immediata della proposta di legge regionale n. 369 "per il diritto all'abitare".**

PREMESSO CHE

da tempo ormai il tema del diritto alla casa è uscito dall'agenda politica e dal pensiero delle istituzioni. Prova ne è l'assenza di un piano nazionale di edilizia residenziale pubblica e il fatto che nei piani regolatori ormai siano pochissime le aree destinate a questo scopo. È infatti prevalsa l'idea che in una situazione di relativo benessere, i cittadini potessero trovare una soluzione privatamente.

CONSIDERATO CHE

con l'attuale crisi economica, il problema è di nuovo esplosivo e anche chi ha una casa di proprietà non riesce più a mantenerla, o per il costo delle utenze e delle manutenzioni, o perché ha contratto un mutuo cui non riesce a fare fronte. Stesso scenario nel caso degli affitti, che vedono un costante aumento degli sfratti per morosità. Nel 2012 i provvedimenti di sfratto emessi in Piemonte sono stati 6.312 (9,2% del numero complessivo a livello nazionale), in aumento di quasi il 2% rispetto all'anno precedente. Nella sola città di Torino si è passati dai 3.181 procedimenti in essere del 2010, ai 3.285 del 2011 ai 3.747 del 2012.

APPRESO CHE

il 9 ottobre 2013 è stata presentata dal Gruppo Consiliare della Federazione della Sinistra in Consiglio Regionale del Piemonte la **proposta di legge n. 369 "Per il diritto all'abitare";**

la proposta di legge introduce il concetto di alloggio sociale, un nuovo patrimonio pubblico gestito dai Comuni e dagli Atc, che comprenda, oltre alle case di edilizia residenziale pubblica, anche una serie di altre unità abitative acquisite a questo scopo dalle istituzioni, da mettere a disposizione di chi non riesca a permettersi una casa, in affitto permanente e a canone agevolato.

Questo patrimonio potrà essere costituito ricorrendo a diversi strumenti, ad esempio destinando ad uso abitativo una quota degli alloggi che i privati o i soggetti misti costruiscono con il ricorso a contributi pubblici o ad altre agevolazioni, comprese quelle fiscali, oppure prevedendo che, in caso di dismissioni di edifici o aree pubbliche (ospedali, caserme, ecc.), almeno il 20% della superficie venga riservato per questa finalità. Il testo stabilisce inoltre che

la Regione effettui, attraverso i Comuni, un censimento di tutti gli immobili rimasti inutilizzati da più di tre anni, soprattutto se in stato di degrado e nei centri storici, per acquisirle ed eventualmente restaurarle anche attraverso le cooperative di autorecupero e di autocostruzione, per poi adibirle all'emergenza abitativa.

La Regione, inoltre, dovrà determinare il fabbisogno di alloggi sociali: entro 45 giorni dall'approvazione della legge si dovrà arrivare alla sua definizione e a quella dei soggetti che aventi diritto, attraverso i dati in possesso di Comuni, Prefetture e Atc, il numero di famiglie utilmente collocate nelle graduatorie per l'assegnazione delle case di edilizia residenziale pubblica, quello dei partecipanti ai bandi per il contributo all'affitto e quelli forniti dai sindacati degli inquilini e dalle associazioni degli abitanti. Per rispondere a questo fabbisogno, la Regione avrà poi il compito di redigere un piano triennale di edilizia residenziale sociale, per il quale la proposta di legge prevede che dal 2014 siano messi a bilancio 10 milioni di euro.

IL CONSIGLIO COMUNALE DI BIELLA

CHIEDE AL CONSIGLIO REGIONALE DEL PIEMONTE L'IMMEDIATA DISCUSSIONE E APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI LEGGE IN OGGETTO.

Il capogruppo de "La Sinistra"
alla Città di Biella
roberto pietrobon

Biella, 30 OTTOBRE 2013

- Si trasmette copia della presente mozione al Presidente del Consiglio Regionale del Piemonte – al Presidente della Regione Piemonte – ai Capigruppo Consiglieri del Consiglio Regione del Piemonte

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE

“PER IL DIRITTO ALL’ABITARE”

Primo firmatario: **Eleonora Artesio**

Torino, 8 ottobre 2013

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE

“PER IL DIRITTO ALL’ABITARE”

Relazione:

In questi tempi, in cui l’erosione della distribuzione dei redditi e del potere di acquisto delle famiglie rende sempre più faticoso il mantenimento di alcuni beni primari, ci si può arrendere di fronte ad un’emergenza sociale che ha molte sfaccettature, tra le quali la difficoltà di cercare o di mantenere la casa, o viceversa si può tentare di rimettere a tema la questione del diritto alla casa che da molto tempo non è più nominato come una priorità dell’agenda politica. Per rimettere a tema anche questo diritto si devono ripercorrere i profili sociali delle persone che possono essere coinvolte all’interno della grave problematica di cercare e conservare la propria abitazione.

Le politiche di investimento pubbliche non possono più guardare solo alle categorie sociali per le quali erano state pensate, quando negli anni Settanta erano categorie sociali emergenti. Era, sostanzialmente, la costruzione di abitazioni per le classi lavoratrici, quindi si trattava di produrre programmazioni pluriennali di edilizia accessibile ad un reddito e ad un salario da lavoro dipendente. Nel tempo, le scelte compiute dalle politiche nazionali e anche le miopie di visione di prospettiva hanno prodotto l’abbandono degli investimenti nell’edilizia residenziale pubblica, oltre che la progressiva trasformazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica da risposte abitative per il mondo del lavoro a risposte abitative per le condizioni di fragilità economico-sociale. E’ prevalsa l’idea che, in Italia, in una situazione di relativo benessere economico, ci si potesse muovere nella direzione dell’autosufficienza degli individui e dei nuclei familiari, per i quali sarebbe stato più desiderabile, ma anche possibile, ricercare una soluzione privata di proprietà per la propria abitazione. Di qui, quindi, l’espansione di proprietà privata in ambito abitativo che sembrava, e a lungo ha illuso, aver risolto definitivamente la questione della domanda e della ricerca della casa.

Purtroppo l’incrocio con l’attuale crisi economica non mette al riparo nemmeno queste condizioni sociali, fragilità che appaiono anche nel mondo della proprietà della casa. Ad esempio, per tutte le situazioni che hanno completato, nel tempo, l’acquisto della loro casa, e parliamo ovviamente della prima abitazione

nella quale si conduce la vita del nucleo familiare (l'80% in case di proprietà), noi vediamo nuove fragilità che riguardano il mantenimento della casa. Il mantenimento della casa per i costi delle manutenzioni e delle utenze, ma anche il mantenimento della casa per l'accessibilità della casa stessa di fronte ad una popolazione che invecchia o che è colpita da nuove patologie e che deve quindi, per conservare la domiciliarità, trovare le risorse per consentire le trasformazioni adeguate della casa. Da questo punto di vista ci sono delle esperienze importanti nell'ambito sociale, sulla domiciliarità.

E' significativo, ad esempio, il Fondo Regionale per l'Abbattimento delle Barriere Architettoniche che è stato ed è uno strumento utile, sia pure lento, ma che ad oggi non vede il ristoro di nuove risorse; così come le esperienze che hanno portato o le amministrazioni o i soggetti a provare a uscire dal loro isolamento nella casa e dalla loro insufficienza economica per cercare soluzioni che permettessero di mantenere la domiciliarità.

Un secondo tema balza agli occhi dei Servizi Sociali e degli sportelli dei Comuni: coloro che hanno avviato un investimento in direzione della proprietà, ma non lo hanno concluso.

Parliamo quindi di quelle situazioni familiari, molto spesso mono-reddito o con entrambi i redditi da lavoro dipendente, in fasce di età della popolazione adulta ma non anziana, attraversate da una questione che è apparentemente tutta esterna rispetto al diritto all'abitazione, ovvero è l'incapacità del loro reddito di fare fronte agli impegni assunti con il sistema creditizio, prevalentemente con il sistema bancario.

Un altro scenario è quello del sistema privato delle locazioni nel quale possiamo intravedere diverse tipologie di condizioni e, quindi, diverse esposizioni al rischio di perdita della casa.

Di seguito gli strumenti adottati:

la legge 431 del 1998, l'introduzione del tema della contrattazione, della induzione dei proprietari all'affitto, della riduzione dei prelievi fiscali, il Fondo Sociale per il Sostegno alla Locazione e la possibilità di detrarre i costi dell'affitto dalle proprie dichiarazioni dei redditi. Il Fondo di Sostegno alla Locazione ha subito una fortissima riduzione dei trasferimenti da parte dello Stato verso le Regioni, e siamo passati dai circa 23 Milioni di euro del 1998 agli 11.278.000€ trasferiti nel 2010. Ma ovviamente il bisogno morde, e quando il bisogno morde questo tipo di copertura risulta non essere sufficiente, tant'è che è poco più del 30,5% dei richiedenti. Una questione, questa, che è tanto più cruciale quanto più vediamo l'andamento degli sfratti, soprattutto se andiamo a leggere le motivazioni dello sfratto per morosità.

Secondo i dati del Ministero dell'Interno, i *provvedimenti esecutivi* di rilascio di immobili ad uso abitativo emessi nell'anno 2012 ammontano, in totale, a **67.790** di cui:

- **1152 per necessità del locatore**

- **6394 per finita locazione**

- **60.244 per morosità**

Il quadro della ripartizione territoriale del fenomeno evidenzia che i titoli esecutivi emessi nei soli *capoluoghi di provincia*, pari a **32.123**, costituiscono il **54,05%** del totale nazionale.

Nel periodo in esame, le *richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario* sono state **120.903 (-2,43% rispetto al 2011)** e gli *sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario* ammontano a **27.695 (-3,3% rispetto al 2011)**.

Il raffronto con i dati riferiti all'anno 2011 evidenzia per i *provvedimenti di sfratto emessi* un incremento del **+6,18%**. Tale aumento risulta più rilevante in Calabria (**+32,25%**), Abruzzo (**+26,08%**), Umbria (**+18,58%**), Lazio (**+16,45%**), Marche (**+14,56%**), Toscana (**+10,00%**), Veneto (**+5,89%**), Emilia Romagna (**+4,76%**), e più contenuto in Liguria (**+3,53%**), Lombardia (**+3,36%**), Piemonte (**+1,68%**) e Basilicata (**0%**). Per le *richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario* il raffronto mostra, a livello nazionale, un lieve aumento del **+0,6%**, mentre per gli *sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario* il rapporto con l'anno 2011 fa registrare una flessione del **-16,89%**.

Dall'analisi dei dati riferiti ai *provvedimenti di sfratto emessi* nell'anno 2012 emerge che il maggior numero di questi si concentra in Lombardia con **13.356** provvedimenti (**19,70%** del totale nazionale), nel Lazio con **8.879** (pari al **13,10%**), in Emilia Romagna con **8.845** (**10,10%**), a seguire in Piemonte con **6.312** (**9,31%**), Toscana con **5.942** (pari al **8,87%**), Campania con **4.965** (**7,32%**), Veneto con **4.531** (**6,68%**), Puglia con **3.304** (**4,87%**) e Liguria con **2.463** (**3,63%**).

Per quanto concerne le *richieste di esecuzione presentate all'ufficiale Giudiziario* la regione che in assoluto presenta il valore più elevato nell'anno 2012 è la Lombardia con **35.311** richieste (pari al **29,21%** del totale nazionale); seguono, a distanza, la Toscana con **13.876** (**11,48%**), l'Emilia Romagna con **13.217** (**10,93%**), il Veneto con **12.271** (**10,15%**), il Lazio con **7.791** (**6,44%**), la Campania con **7.749** (**6,41%**), la Sicilia con **6.636** (**5,49%**), il Piemonte con **5.491** (**4,54%**), la Puglia con **4.070** (**3,37%**) e la Liguria con **3.513** (**2,91%**).

Vi è stato invece un *significativo calo delle esecuzioni (-3,3% rispetto al 2011)*: questo dato probabilmente è indice del fatto che sta crescendo in tutto il paese un forte movimento che si oppone agli sfratti.

La regione che presenta il maggior numero di *sfratti eseguiti con l'intervento dell'Ufficiale Giudiziario* è la Lombardia con **4.844** sfratti eseguiti (pari al **17,49%** del totale nazionale), seguita dall'Emilia Romagna (n. **3.284**, pari al **11,86%**), dal Lazio (n. **3.100**, pari al **11,19%**), dalla Toscana (n. **3.023**, pari al **10,92%**), dalla Campania (n. **2.054**, pari al **7,42%**), dal Veneto (n. **1.793**, pari al **6,47%**), dal Piemonte (n. **1.647**, pari al **5,95%**) e dalla Puglia (n. **1.118**, pari al **4,04%**).

Nella distribuzione del Fondo Regionale per il Sostegno alla Locazione si introducono criteri sempre più rigidi e sempre più distanti dalla realtà dei soggetti sociali. Queste alchimie della burocrazia a volte non sono figlie della cecità, ma della scelta di non far emergere la domanda, perché questa domanda travolgerebbe le capacità di risposta delle pubbliche istituzioni. All'interno della situazione delle locazioni, possono esserci dei contesti più tutelati: in modo particolare i patti concordati che ricoprono circa il 15% di contratti, le incentivazioni pubbliche che sono state introdotte per favorire i contratti concordati e ci sono, infine, le sperimentazioni che le varie amministrazioni hanno affrontato, ad es. a Torino, con l'Agenzia "LOCARE", in altre amministrazioni hanno altre denominazioni, che cercano di favorire la domanda e l'offerta a canoni accessibili attraverso un ruolo di garanzia/mediazione delle Amministrazioni Pubbliche. Si ricordano infine tutte le forme di *housing* sociale avviate dalle fondazioni bancarie che hanno esperienze puntuali che talvolta, però, intervengono con canoni che non sono accessibili a quelle fasce sociali per le quali il bisogno è più forte e più prepotentemente espresso. Ci sono le leggi, ci sono le Istituzioni, ci sono le rappresentanze sindacali; ci sono anche le capacità di auto-organizzazione sociale, come le esperienze di autocostruzione e di autorecupero avviate con l'egida o il supporto, ove esistono legislazioni regionali, degli Enti Pubblici e/o con il coordinamento della cooperazione e delle associazioni di promozione sociale. In merito il gruppo Consiliare regionale della Federazione della Sinistra ha presentato il 2 novembre del 2010 la Proposta di legge regionale n. 87, dal titolo "*Accesso alla casa delle cittadine e dei cittadini a reddito basso del Piemonte*".

In questo quadro è necessario che le Amministrazioni Regionali curino con particolare attenzione le ricerche dei finanziamenti necessari per la conservazione del patrimonio abitativo pubblico, per il sostegno al Fondo per la Locazione, per garantire che le programmazioni pluriennali, come i 10.000 alloggi nel

2012, vengano effettivamente realizzate. La legislazione ha visto su scala internazionale delle evoluzioni che cominciano ad essere raccolte anche nelle espressioni della giurisprudenza italiana. A livello internazionale, il comitato ONU sui diritti è intervenuto esattamente sulla tematica della casa e degli sfratti, negando la liceità del ricorso generalizzato allo sfratto e, laddove questo si renda necessario, venga previsto l'accompagnamento da casa a casa. Nel nostro Paese prevale il titolo del possesso della proprietà e del preservare il requisito di proprietà rispetto al bisogno sociale diffuso: esistono parallelamente dichiarazioni in giurisprudenza che iniziano ad assumere la questione della tutela del diritto all'abitazione. Ad es. di fronte a esperienze di occupazione di immobili di proprietà pubblica e inutilizzati, alcune sentenze non hanno esitato a considerarle "necessità". Un elemento che il Diritto, inteso come scuola di costruzione delle leggi e dei pronunciamenti, deve prendere in considerazione e con cui si deve misurare. Esiste quindi una questione casa che non è risolvibile solo con la redistribuzione del reddito, ma necessita di politiche pubbliche ben finalizzate.

C'è una necessità di rivendicare il finanziamento di ciò che già esiste, ma anche di un'evoluzione legislativa, per dare corpo a due elementi che sembrano rimasti inascoltati o inelaborati nel tempo: un elemento di scala territoriale e un elemento relativo ai beni che possono essere messi in circolo per soddisfare la domanda di abitazione. Sulla scala territoriale: la questione della tematica e dell'emergenza abitativa non è più soltanto dei Comuni capoluogo e non è più soltanto dei grandi centri urbani.

Esiste un'articolazione territoriale più ampia che evidenzia la necessità di un livello di governo istituzionale di area vasta.

A fronte di un patrimonio pubblico non necessariamente destinato a fini residenziali, esiste una fortissima emergenza del bisogno abitativo di fasce larghe e diverse della nostra popolazione. Questa proposta di legge è finalizzata ad aiutare e sostenere le amministrazioni comunali in un lavoro di censimento e ricognizione del patrimonio pubblico del proprio territorio per il quale si possa prevedere una riconversione a fini abitativi, attraverso il reperimento di risorse destinate alla riqualificazione degli immobili e introducendo la leva della possibile valorizzazione del bene, anche attraverso il ricorso all'autorecupero. La legge prospetta di rendere disponibile a fini abitativi il patrimonio pubblico nella possibilità di vederselo restituire valorizzato; di poter realizzare nel breve e nel medio periodo delle entrate derivanti dai costi di locazione concordati con gli enti pubblici, andando incontro così ad un bisogno

abitativo per un mercato che non può misurarsi con la locazione libera, ma potrebbe misurarsi su dei canoni sociali e concordati.

Relativamente al patrimonio non pubblico, nell'ottica di ampliare la possibilità di accesso alla casa nonché di implementare anche il patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, non possiamo pensare ad un ulteriore consumo di suolo oltre a quello già programmato, anche considerando la relazione tra il costruito e l'invenduto negli ultimi anni, come dimostrano i dati sul crollo delle compravendite. La legge prospetta di intervenire sul recupero di quei patrimoni edilizi, proprietà di privati, che risultino invenduti o inutilizzati non mettendo in discussione la titolarità della proprietà. Accanto alle pratiche già sperimentate, ad es. nei programmi di recupero urbano, di acquisto, ora più gravi per le strette della finanza pubblica, guardando alle proprietà collettive (cooperative edilizie, fondi immobiliari, ...) cui si ascrivono più recentemente investimenti in campo edilizio, si propone che possano accedere, a fronte di una mancata entrata per la mancata vendita delle unità immobiliari, alla convenienza di contratti di locazione mediati dal sistema pubblico.

La proposta di legge regionale si compone di 11 articoli:

L'articolo 1 illustra le finalità della legge.

Con l'articolo 2 si illustrano gli scopi della legge.

L'articolo 3 chiarisce la definizione di alloggio sociale.

L'articolo 4 riguarda le caratteristiche e i requisiti per l'accesso e la permanenza negli alloggi sociali.

Con l'articolo 5 definisce il termine di alloggio di edilizia residenziale sociale.

L'articolo 6 concerne il percorso per la definizione del fabbisogno.

All'articolo 7 riguarda il Piano Regionale .

Con l'articolo 8 riguarda la graduazione degli sfratti.

Con l'articolo 9 si istituisce la Consulta Regionale.

L'articolo 10 riguarda le alienazioni delle grandi proprietà e il relativo intervento regionale.

L'articolo 11 concerne la norma finanziaria.

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE

“PER IL DIRITTO ALL’ABITARE”

Art. 1 *(finalità)*

1. La Regione persegue il riconoscimento del diritto alla casa quale elemento indissolubile dal diritto all’abitare, al reddito, ad una mobilità sostenibile e non invasiva, alla tutela ambientale e storica del territorio, alla salvaguardia e all’inserimento nel tessuto delle città e dei territori di quegli spazi di socialità e cultura indipendente oggi esistenti.
2. In relazione alle finalità generali di cui al comma 1, la Regione considera l’edilizia residenziale sociale pubblica, come definita all’articolo 3 della presente legge, quale opera di urbanizzazione indispensabile da porre a carico degli strumenti urbanistici e dei relativi oneri.

Art. 2 *(scopi)*

1. La presente legge ha lo scopo di garantire un alloggio adeguato a individui o nuclei famigliari svantaggiati che non possiedono le risorse sufficienti per accedere al libero mercato, attraverso il sostegno e il finanziamento di programmi ed interventi finalizzati all’aumento dell’offerta di alloggi sociali in locazione come definiti dal successivo art. 3.
2. Ai soggetti con sfratto esecutivo e con reddito non superiore a quello stabilito dalla legge regionale in materia di permanenza negli alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica a canone sociale, nonché aventi i requisiti previsti per l’accesso ai bandi per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, è garantito il passaggio da casa a casa.
3. Le modalità di riscossione dei canoni e di gestione delle relazioni con il conduttore dell’alloggio saranno determinate da successivo regolamento quadro emanato dalla Giunta regionale.

Art. 3 *(definizione di alloggio sociale)*

1. E’ definito alloggio di edilizia residenziale sociale pubblica l’unità immobiliare, recuperata, acquisita o di nuova costruzione adibita ad uso residenziale in locazione permanente realizzata e gestita dai Comuni e dalle Atc, che svolge la funzione di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale, nell’obiettivo di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei famigliari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

2. L'alloggio di edilizia residenziale sociale pubblica di cui al comma 1 si configura come elemento essenziale e prioritario del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.
3. Sono alloggi di edilizia residenziale sociale anche gli alloggi recuperati, acquisiti o realizzati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche fornite dallo Stato, dalla Regione o dal Comune, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, destinati alla locazione per una durata non inferiore a 25 anni.
4. Sono alloggi di edilizia residenziale sociale anche quelli frutto di interventi di autorecupero di patrimonio pubblico realizzati su bandi dei comuni che ne detengono la proprietà o l'uso-frutto con comodati superiori ai 25 anni.
5. L'alloggio di edilizia residenziale sociale pubblica in quanto servizio di interesse economico generale costituisce standard urbanistico aggiuntivo, da assicurare mediante cessione gratuita di aree o alloggi sulla base e con le modalità che saranno stabilite entro sessanta giorni da apposita legge regionale.
6. In caso di dismissione di patrimoni o aree pubbliche almeno il 20% dovrà essere destinato a residenza sociale.

Art. 4

(Caratteristiche e requisiti accesso e permanenza alloggi sociali)

1. L'Assessorato regionale competente di concerto con l'ANCI regionale e sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini e le ATC, definiscono entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale come definito dall'articolo 3.
2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'articolo 3 comma 1, è definito dalla Regione in concertazione con l'ANCI regionale e sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini e le associazioni degli abitanti, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare, alle caratteristiche dell'alloggio e deve tenere conto della funzione sociale dell'alloggio.
3. Il canone di locazione sociale dell'alloggio sociale di cui all'articolo 3 comma 3, non può superare la misura massima del 70% di quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n 431, ed è comunque articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.
4. L'Assessorato regionale competente entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, di concerto con l'ANCI regionale e sentite le organizzazioni sindacali degli inquilini e le associazioni degli abitanti, definisce i criteri e le modalità per l'emanazione dei bandi comunali al fine di individuare i soggetti beneficiari degli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui al precedente comma 3 del presente articolo.

5. Le modalità di riscossione dei canoni e di gestione delle relazioni con il conduttore dell'alloggio saranno determinate da successivo regolamento quadro emanato dalla Giunta regionale.

Art. 5

(Definizione del termine alloggio di edilizia residenziale sociale adeguato)

1. L'alloggio di edilizia residenziale sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e recuperato o costruito nel rispetto delle caratteristiche tecnico costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978 , n° 457.
2. L'alloggio di edilizia residenziale sociale si considera adeguato quando è composto da un numero di vani abitabili non inferiore ai componenti del nucleo familiare e comunque non superiore a cinque vani, oltre ai vani accessori quali bagno e cucina.
3. L'alloggio di edilizia residenziale sociale deve essere recuperato o costruito secondo i principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando fonti energetiche alternative e rispettando integralmente la normativa antisismica.

Art. 6

(Percorso per la definizione del fabbisogno)

1. In sede di prima applicazione, entro 45 giorni , la Regione determina il fabbisogno e i soggetti beneficiari degli alloggi di edilizia residenziale sociale di cui alla presente legge, tenuto conto dei dati in possesso dei Comuni, delle Prefetture, dalle Atc, del numero delle famiglie utilmente collocate nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica; del numero delle famiglie partecipanti ai bandi per il contributo affitto; dei dati forniti dai sindacati degli inquilini e dalle associazioni degli abitanti, nonché da altri soggetti pubblici e privati.
2. Il fabbisogno come definito dal presente articolo viene aggiornato entro il 31 ottobre di ogni anno con le modalità di cui sopra.
3. Il fabbisogno come definito ai sensi del presente articolo è l'unico riferimento sulla base del quale la Regione predispose il piano e l'utilizzo dei finanziamenti di cui al successivo articolo 7 della presente legge.

Art. 7

(Piano Regionale)

1. La Regione, entro 60 giorni dal termine di cui al comma 2 del presente articolo, definisce il Piano triennale di edilizia residenziale sociale al fine di rispondere alle esigenze abitative come accertate in sede di determinazione del fabbisogno;
2. La Regione entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, nell'ambito dei piani previsti dall'articolo 28 della legge 5 agosto 1978 n 457 e successive modifiche e integrazioni, istituisce uno strumento per il coordinamento e la promozione di misure pubbliche di risposta ai bisogni abitativi dei nuclei svantaggiati di livello sovra comunale ed approva un piano di recupero di immobili destinati a finalità di edilizia residenziale pubblica o diverse, di sua proprietà

o di proprietà di altri enti pubblici o privati da acquisire, rimasti inutilizzati da più di tre anni e/o in evidente stato di degrado, con priorità per immobili ubicati nei centri storici al fine di recuperarli anche in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione e destinarli all'emergenza abitativa ovvero alle famiglie collocate nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, ovvero a bandi straordinari dedicati all'assegnazione degli alloggi di cui al presente comma;

3. I comuni, anche in forma associata, sentiti gli enti pubblici e privati presenti nel territorio, entro e non oltre 60 giorni dalla approvazione della presente legge eseguono il censimento degli immobili che dovrà essere inviato all'Assessore competente e per conoscenza al Presidente della Regione e alle competenti commissioni consiliari della Regione. La mancata esecuzione del censimento, nei termini previsti, da parte dei comuni, sarà interpretata nel senso di minore incidenza di fabbisogno abitativo con conseguente riduzione dei fondi regionali ripartiti ai comuni per il sostegno a programmi di edilizia residenziale pubblica e sociale;
4. A partire dalla approvazione della presente legge sono sospesi i piani di vendita di Comuni ed ATC, con esclusione di quelli per i quali gli assegnatari abbiano già esercitato l'opzione.
5. Il censimento degli immobili sarà cura degli uffici senza oneri aggiuntivi.

Art. 8

(Graduazione sfratti)

1. A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge è garantito il passaggio da casa a casa alle famiglie con sentenza di sfratto esecutivo e per le quali ricorrano le condizioni e possiedano i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale sociale, come definiti dall'articolo 3 della presente legge, recuperati, acquisiti o realizzati ai sensi della presente legge;
2. Al fine di contenere il disagio abitativo per i nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto o rilascio per finita locazione o per morosità con reddito massimo come da parametri per la decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP dalla Regione, i Comuni, anche in forma associata secondo le ripartizioni utilizzate dalle Atc, devono prevedere politiche di contrasto agli sfratti. Inoltre possono istituire apposite commissioni per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto, favorendo e ricercando il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non siano in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare;
3. La costituzione di commissioni per favorire il passaggio da casa a casa per soggetti sottoposti a sfratto esecutivo costituirà elemento di positiva valutazione ai fini della ripartizione di finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata ovvero di alloggi destinati alla locazione per famiglie in disagio abitativo;
4. La Giunta comunale, con apposito atto, disciplina il funzionamento delle commissioni di cui al comma 1, indicando il soggetto che convoca e che presiede tali commissioni e la relativa composizione, che dovrà garantire la presenza dei rappresentanti delle OO.SS degli inquilini, e dei rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative individuate ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 431/98 e successive modifiche e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dello stesso comma, in data 8 febbraio 1999 e successive modifiche, nonché un rappresentante del soggetto gestore ex l.r. 77/98 competente per territorio. Alle citate

- commissioni partecipano anche rappresentanti delle Prefetture e delle Questure competenti per territorio, nonché dai rappresentanti dei comuni interessati e degli Atc;
5. Almeno una volta l'anno, l'Assessore regionale competente, sentito il presidente della Regione convoca il "Tavolo generale per il disagio abitativo" al quale partecipano anche i rappresentanti delle commissioni di cui al comma 1, al fine di:
- a) acquisire dati ed indicatori del disagio abitativo, i numeri relativi alle procedure di sfratto, nonché esiti delle azioni di graduazione;
 - b) conoscere la tipologia, la proprietà, e il numero degli alloggi utilizzati per il passaggio da casa a casa a seguito di graduazione
 - c) elaborare proposte di possibili misure dirette a favorire azioni di contrasto all'emergenza abitativa.
 - d) coordinare secondo criteri di uniformità i lavori delle commissioni istituite ai sensi del comma
 - e) indicare le risorse finanziarie necessarie al sostegno dei programmi finalizzati al sostegno delle azioni di cui alla precedente lettera b);

Art. 9

(Consulta Regionale)

1. Entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge è istituita una Consulta con i compiti di promuovere il diritto alla casa, coordinare le politiche da attivare in materia e vigilare sulle loro realizzazioni;
2. Sono componenti della Consulta il Presidente della Regione Piemonte o un suo delegato, gli Assessori al Bilancio, alla Casa, all'urbanistica e agli affari sociali, o loro delegati, 6 rappresentanti dell'ANCI regionale e 2 rappresentanti dell'Unione Province; un rappresentante ciascuno per ognuno dei sindacati inquilini e delle associazioni della proprietà edilizia; 3 rappresentanti delle associazioni di cooperative edilizie, 1 rappresentante dell'Ance regionale; 2 rappresentanti delle associazioni degli abitanti, e 5 rappresentanti delle associazioni di volontariato impegnate nei settori dell'immigrazione e dei senza fissa dimora, 6 rappresentanti dei sindacati dei lavoratori;
3. Gli Assessori competenti sono tenuti ad inviare alla Consulta prima che siano approvate dalla Giunta Regionale le delibere o le proposte di legge, nonché gli emendamenti a leggi vigenti, che intervengano sulle finalità della presente legge;
4. La Consulta si riunisce di norma, almeno, ogni tre mesi ed è convocata dal Presidente della Regione o dall'Assessore delegato. Non sono previsti compensi per i componenti della Consulta.
5. La consulta inoltre entro 60 giorni dal suo insediamento definirà come realizzare l'implementazione dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa affinché diventi strumento per sostenere gli Assessorati regionali competenti nella realizzazione del diritto all'abitare. L'Osservatorio sarà a cura della Direzione Regionale "Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizia", senza oneri aggiuntivi.

Art. 10

(Alienazioni grandi proprietà e intervento regionale)

1. A partire dalla data di entrata in vigore della presente legge le grandi proprietà immobiliari come definite dall'articolo 1 comma 5 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 30 dicembre 2002 pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n 85 dell'11 aprile 2003, devono comunicare al Presidente della Regione, all'Assessorato alla Casa e all'Osservatorio di cui all'articolo 9, le eventuali deliberazioni o decisioni di procedere a vendita parziale o totale di patrimonio immobiliare destinazione residenziale;
2. Nella comunicazione di cui al comma 1, la proprietà immobiliare indica il prezzo degli immobili posti in vendita sia frazionata che in blocco, il numero di famiglie coinvolte, le scadenze contrattuali, e l'eventuale intenzione di concordare con i rappresentanti sindacali degli inquilini le tutele per quanti siano impossibilitati all'acquisto, il prezzo di cessione, le modalità di acquisto;
3. Ricevuta la comunicazione di cui al comma 2 la Regione si attiva nei confronti della proprietà al fine di procedere all'acquisto delle unità immobiliari eventualmente inoperte.
4. La Regione, anche in concorso con l'Amministrazione comunale ove sono ubicati gli immobili in alienazione, ovvero per tramite dell'Atc territoriale competente, può procedere anche all'acquisto in blocco degli immobili in alienazione detenuti da grandi proprietà come definite dal decreto ministeriale citato al comma 1 del presente articolo, anche allo scopo di procedere alla rivendita agli inquilini, che ne facciano espressa richiesta.
5. Le proprietà di cui al comma 1 che non ottemperassero alla comunicazione ivi prevista sono soggette ad una specifica determinazione di applicazione dell'IMU nell'ambito di parametri omogenei da determinarsi in seno alla conferenza Regione-Autonomie locali, sia in relazione alle fasce di calcolo sia in relazione alla destinazione della maggiori entrate da parte della Amministrazioni comunali, anche al fine di concorrere al finanziamento degli acquisti di immobili in alienazione come previsto dal comma 4 dell'art.10.

I contenuti di queste determinazioni saranno ratificati da specifici accordi interistituzionali tra l'Amministrazione regionale e le Amministrazioni comunali operanti in applicazione dell'Art.10 della presente legge.

Art.11

(Norma finanziaria)

1. Per l'attuazione della presente legge, nello stato di previsione della spesa del bilancio regionale, alla spesa di parte corrente, stimata per ciascun anno del biennio 2014-2015 in 10.000.000,00 di euro, in termini di competenza, il cui stanziamento è iscritto nell'ambito dell'unità previsionale di base (UPB) DB 08201 (Programmazione strategica, politiche territoriali ed edilizia disciplina e vigilanza in materia di edilizia sociale) del bilancio regionale, si provvede con le risorse finanziarie individuate secondo le modalità previste dall'articolo 8 della legge regionale 11 aprile 2001, n. 7 (Ordinamento contabile della Regione Piemonte) e dall'articolo 30 della legge regionale 4 marzo 2003, n. 2 (Legge finanziaria per l'anno 2003).