



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DODICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 125

PROPOSTA DI LEGGE d’iniziativa dei consiglieri Montanariello, Manildo, Baldan Flavio, Bigon, Cendron, Dalla Pozza, Del Bianco, Galeano, Luisetto, Micalizzi, Sambo, Trevisi e Rocco

NUOVA DISCIPLINA DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VENETO

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 21 settembre 2026.

NUOVA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VENETO

Relazione:

L'accesso a un'abitazione adeguata è divenuto, anche in Veneto, una delle principali questioni sociali. I canoni di locazione sono cresciuti più rapidamente dei redditi, l'offerta in affitto si è ridotta e una fascia sempre più ampia di nuclei familiari si trova in una posizione intermedia: supera i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma non riesce a sostenere i costi del mercato libero. Si tratta soprattutto di giovani lavoratori, studenti fuori sede e giovani coppie, ma anche di persone anziane, famiglie con persone con disabilità, nuclei con un solo genitore.

Il presente progetto di legge dà a questa domanda una risposta strutturale, disciplinando il sistema regionale dell'edilizia residenziale sociale. Esso trae ispirazione dal progetto di legge n. 200 "Nuova disciplina dell'abitare in Lombardia", presentato nel Consiglio regionale della Lombardia il 21 luglio 2026, adattandone l'impianto all'ordinamento veneto e circoscrivendolo all'edilizia residenziale sociale: la disciplina dell'edilizia residenziale pubblica, contenuta nella legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", non viene modificata, ma soltanto tutelata.

L'impostazione muove da una convinzione precisa: la casa non è un semplice manufatto, ma il luogo in cui si realizzano la dignità della persona e l'integrazione nella comunità, e il governo del territorio è lo strumento principale per garantire una presenza stabile di alloggi a canone sostenibile nelle trasformazioni urbane. Per questo il progetto affianca agli strumenti finanziari una disciplina urbanistica che rende l'alloggio sociale uno standard dei piani e degli accordi con i privati, e riconosce alla cooperazione di abitanti a proprietà indivisa un ruolo prioritario, perché consente di mantenere nel tempo la destinazione sociale del patrimonio realizzato con risorse pubbliche.

Il capo I detta le disposizioni generali. L'articolo 1 definisce l'oggetto e le finalità, qualifica gli interventi come servizi di interesse economico generale e riconosce la cooperazione a proprietà indivisa. Gli articoli 2 e 3 ripartiscono le funzioni tra Regione e comuni: alla Regione spettano la programmazione e l'accreditamento degli operatori, e al Consiglio regionale l'approvazione del programma triennale e degli atti di indirizzo, tra cui lo schema tipo di convenzione e i criteri per il canone; ai comuni la rilevazione del fabbisogno, le convenzioni, gli avvisi e le graduatorie, nonché la facoltà di attivare agenzie per l'abitare.

Il capo II riguarda l'accesso. A differenza di quanto avviene di regola, i requisiti sono fissati direttamente in legge (articolo 4). Possono accedere i nuclei con un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite previsto per l'edilizia residenziale pubblica e non superiore a 50.000 euro, con aggiornamento annuale: il limite minimo evita sovrapposizioni con gli alloggi pubblici, quello massimo mantiene gli interventi entro l'ambito dei nuclei svantaggiati cui la disciplina europea degli aiuti di Stato collega la qualificazione di servizio di interesse economico generale. Per gli studenti si utilizza l'ISEE per le prestazioni per il diritto allo studio universitario. La legge individua le categorie cui è riconosciuta priorità, in ordine decrescente, puntando anzitutto

sui giovani: giovani lavoratori, studenti fuori sede, giovani coppie, e quindi persone di età pari o superiore a settantacinque anni, nuclei con persone con disabilità grave, nuclei monogenitoriali con figli minori. I giovani lavoratori sono le persone che non hanno compiuto trentasei anni, con un punteggio aggiuntivo per chi lavora lontano dalla propria residenza; la nozione di studente fuori sede riprende il criterio della distanza o del tempo di percorrenza utilizzato per il diritto allo studio universitario, quella di giovane coppia il criterio adottato per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. Almeno il 40 per cento del punteggio è attribuito in ragione inversa dell'ISEE, perché la priorità per categoria non può prevalere del tutto sulla condizione di bisogno. In coerenza con la giurisprudenza costituzionale, che con la sentenza 7 marzo 2024, n. 67 ha dichiarato illegittimo il requisito di residenza quinquennale previsto dall'articolo 25 della legge regionale 39/2017, l'accesso non è subordinato a requisiti di residenza o di permanenza pregressa.

L'articolo 5 stabilisce che il canone, comprensivo degli oneri accessori, non possa superare il 25 per cento del reddito del nucleo familiare né il canone concordato previsto per il comune. L'articolo 6 prevede la pubblicazione su una piattaforma regionale degli avvisi e degli alloggi disponibili, a garanzia della trasparenza.

Il capo III contiene gli strumenti di intervento: il Fondo regionale di rotazione per l'edilizia residenziale sociale, iscritto nel bilancio regionale e destinato in via prioritaria alla cooperazione a proprietà indivisa, con vincolo di destinazione sociale a tempo indeterminato degli alloggi finanziati (articolo 7); i contributi per alloggi in locazione permanente e a proprietà differita (articolo 8); le residenze per studenti fuori sede (articolo 10); i condomini solidali e la gestione sociale (articolo 11). L'articolo 9 riserva almeno il 30 per cento delle risorse agli interventi nei centri storici dei comuni ad alta tensione abitativa, dove la pressione del mercato allontana i residenti, nelle aree interne e nei comuni montani, dove lo spopolamento lascia inutilizzato un patrimonio edilizio che potrebbe accogliere giovani lavoratori e studenti.

Il capo IV istituisce il Fondo regionale di garanzia per il mantenimento della locazione, che sostiene i nuclei in temporanea difficoltà economica e offre garanzie ai proprietari che locano a canone concordato (articolo 12).

Il capo V integra la disciplina urbanistica regionale. L'alloggio sociale è standard urbanistico aggiuntivo e nei piani urbanistici attuativi con volumetria residenziale superiore a 5.000 metri cubi è obbligatoria una quota di edilizia residenziale sociale, pari almeno al 40 per cento sulle aree pubbliche, dove un ulteriore 40 per cento è destinato all'edilizia residenziale pubblica, e al 25 per cento sulle aree private; i comuni possono elevare le quote, la monetizzazione è esclusa nei comuni ad alta tensione abitativa e, nei comuni maggiori e in quelli ad alta tensione abitativa, le premialità volumetriche sono consentite solo con la quota di alloggi sociali (articolo 13). Gli accordi con i privati e gli accordi di programma che prevedono destinazioni residenziali sono subordinati alla medesima quota, e la riqualificazione dei complessi di edilizia residenziale pubblica può essere incentivata a condizione che la consistenza degli alloggi pubblici sia mantenuta (articolo 14). L'articolo 15 consente ai comuni di ridurre gli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia residenziale sociale e di destinare gli oneri di urbanizzazione secondaria alla riqualificazione del patrimonio abitativo comunale.

Il capo VI tutela il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, destinato alle fasce più deboli. Gli alloggi pubblici possono essere destinati all'edilizia residenziale sociale, a qualsiasi titolo, soltanto entro il limite del 5 per cento del patrimonio di ciascun ente proprietario, se non assegnati da almeno due anni per carenze manutentive e per una durata non superiore a trent'anni, al termine della quale tornano riqualificati all'edilizia residenziale pubblica. Il limite non si applica agli alloggi che i comuni acquistano dopo l'entrata in vigore della legge: in questo modo la legge incentiva l'ampliamento del patrimonio pubblico, anziché l'impiego di quello esistente (articolo 16).

Il capo VII contiene la clausola valutativa (articolo 17), la norma finanziaria (articolo 18) e l'entrata in vigore (articolo 19). La norma finanziaria impiega esattamente le stesse risorse, e sulle stesse missioni e programmi, previste dal progetto di legge n. 106 "Disposizioni per la promozione del social housing": 1.000.000,00 di euro e 500.000,00 euro in conto capitale e 500.000,00 euro di parte corrente per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028. La scelta è deliberata: a parità di risorse, il presente progetto di legge offre regole di accesso certe, una tutela esplicita del patrimonio pubblico, un ruolo effettivo della pianificazione urbanistica e un'attenzione specifica ai territori più esposti. Le risorse tengono conto delle somme attualmente iscritte a bilancio al momento del deposito, con la consapevolezza che esse risultano insufficienti a far fronte al problema dell'accesso all'abitazione sul territorio regionale e che occorrerà intervenire nel prossimo bilancio di previsione.

Il progetto di legge si compone di diciannove articoli, ripartiti in sette capi.

NUOVA DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN VENETO

CAPO I - Disposizioni generali.

Art. 1 - Oggetto e finalità.

1. La Regione del Veneto, in attuazione degli articoli 3, secondo comma, e 47 della Costituzione, riconosce l'abitazione quale diritto sociale fondamentale e disciplina il sistema regionale dell'edilizia residenziale sociale, di seguito denominata "ERS", costituito dagli alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea".

2. La presente legge è rivolta ai nuclei familiari che non possiedono i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica disciplinata dalla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica" e che non sono in grado di sostenere i costi dell'abitazione nel libero mercato. Essa integra, senza sostituirla, la disciplina dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).

3. La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative in modo complementare e integrato agli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi sociali prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente, e contrastando il consumo di suolo, in coerenza con la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"". In particolare, le politiche regionali per l'ERS sono dirette:

- a) ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione ordinaria o transitoria a canone calmierato rispetto ai valori di mercato, anche attraverso il concorso dei soggetti privati, del privato sociale e della cooperazione, privilegiando i promotori di interventi di riqualificazione;
- b) a favorire gli interventi di manutenzione, di recupero e di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, per renderlo adeguato ai requisiti di risparmio energetico, di conformità statica, di idoneità sismica e di accessibilità, promuovendo anche la partecipazione alle comunità energetiche rinnovabili e l'impiego di tecniche bioclimatiche e di bioarchitettura;
- c) a favorire l'accesso alla prima casa di abitazione, anche mediante programmi di locazione con patto di futura vendita;
- d) a realizzare, completare o adeguare le dotazioni territoriali e gli spazi pubblici a supporto dei servizi abitativi, nonché a promuovere l'acquisizione di aree a basso costo e la loro messa a disposizione degli operatori in partenariato pubblico-privato;
- e) a promuovere e sostenere la costituzione e lo sviluppo delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa, anche attraverso contributi, fondi di rotazione per prestiti agevolati e la messa a disposizione di aree e di patrimoni pubblici inutilizzati;
- f) ad assicurare, attraverso la pianificazione urbanistica, la presenza di alloggi sociali negli interventi di trasformazione urbana;

- g) a favorire la permanenza dei residenti nei centri storici dei comuni ad alta tensione abitativa e il ripopolamento delle aree interne e dei comuni montani;
- h) a tutelare la consistenza del patrimonio ERP.

4. La Regione favorisce il raccordo della programmazione degli interventi abitativi con le politiche sociali e sanitarie, anche attraverso la promozione di condomini solidali e di patti e protocolli antisfratto, nonché con le politiche per il diritto allo studio universitario e per i lavoratori fuori sede.

5. La Regione riconosce la cooperazione di abitanti a proprietà indivisa, che realizza, gestisce e mantiene la proprietà collettiva e indivisibile degli alloggi, assegnando ai soci il diritto di godimento secondo criteri mutualistici e senza trasferimento della proprietà individuale, quale strumento prioritario per la realizzazione e la gestione di alloggi sociali.

6. Gli interventi di ERS costituiscono servizi di interesse economico generale ai sensi della decisione 2012/21/UE della Commissione, del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale, e sono attuati nel rispetto delle condizioni ivi previste.

Art. 2 - Funzioni della Regione.

1. La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi di ERS e di indirizzo e coordinamento delle funzioni dei comuni.

2. Sono di competenza della Regione, in particolare:

- a) la predisposizione e l'approvazione del programma regionale triennale per l'ERS, che definisce il fabbisogno abitativo e la sua articolazione territoriale, gli obiettivi, le priorità di intervento e le risorse finanziarie, nel rispetto della riserva di cui all'articolo 9;
- b) la disciplina del sistema regionale di accreditamento degli operatori pubblici e privati che realizzano o gestiscono alloggi sociali con contributi pubblici, e la verifica dei requisiti per l'accesso e la permanenza nel sistema;
- c) il concorso, con le competenti amministrazioni dello Stato e con gli enti locali, all'elaborazione dei programmi di ERS di interesse statale e dell'Unione europea;
- d) la determinazione dei limiti di costo e dei requisiti prestazionali degli interventi, nonché la verifica dell'attuazione dei programmi e dell'utilizzo delle risorse;
- e) la promozione di iniziative di ricerca e sperimentazione sulla qualità del processo edilizio, sull'accessibilità degli edifici e sul benessere ambientale;
- f) la formazione e la gestione dell'anagrafe dei soggetti beneficiari di contributi pubblici per l'ERS;
- g) il monitoraggio delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa beneficiarie degli interventi di cui alla presente legge.

3. Il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, approva il programma di cui al comma 2, lettera a), e adotta i seguenti atti di indirizzo e coordinamento per l'attuazione della presente legge:

- a) lo schema tipo di convenzione tra i comuni e i soggetti attuatori per la realizzazione e la gestione degli alloggi sociali, che disciplina in particolare la

durata del vincolo di destinazione, i canoni, i requisiti dei destinatari e le garanzie in caso di inadempimento;

b) lo schema tipo del contratto di locazione e dell'avviso pubblico per l'accesso agli alloggi sociali;

c) i criteri per la determinazione del canone di cui all'articolo 5;

d) i punteggi di cui all'articolo 4, comma 5.

4. La Giunta regionale predispone le proposte degli atti di cui al comma 3 previo parere del Consiglio delle autonomie locali e previo confronto con le organizzazioni sindacali degli inquilini e dei lavoratori maggiormente rappresentative sul territorio regionale, con le associazioni della proprietà edilizia, con le associazioni della cooperazione di abitanti e con il Forum regionale del Terzo settore. Gli atti sono pubblicati nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto.

5. Per la rilevazione dei fabbisogni e la valutazione degli interventi la Giunta regionale si avvale dell'Osservatorio regionale sulla casa di cui all'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

6. La Giunta regionale presenta al Consiglio regionale le proposte del primo programma triennale e degli atti di cui al comma 3 entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Art. 3 - Funzioni dei comuni e agenzie per l'abitare.

1. I comuni esercitano le funzioni di cui al presente articolo nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dalla Regione.

2. Spettano ai comuni, singoli o associati:

a) l'individuazione del livello di servizio ottimale per il rispettivo territorio, delle tipologie di intervento atte a soddisfare i bisogni rilevati e della localizzazione degli interventi da proporre nel programma regionale di cui all'articolo 2, comma 2, lettera a);

b) la stipulazione con i soggetti attuatori delle convenzioni conformi allo schema tipo di cui all'articolo 2, comma 3, lettera a);

c) l'emanazione degli avvisi e la formazione delle graduatorie per l'accesso agli alloggi sociali realizzati con contributi pubblici o in adempimento degli obblighi di cui agli articoli 13 e 14, con l'accertamento dei requisiti di cui all'articolo 4; gli avvisi possono essere emanati dai soggetti attuatori, sulla base della convenzione e con verifica dei requisiti da parte del comune;

d) l'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi.

3. I comuni sostengono la costituzione e lo sviluppo di cooperative di abitanti a proprietà indivisa nell'ambito delle politiche abitative locali, anche attraverso:

a) la messa a disposizione di aree o immobili di proprietà comunale;

b) il supporto tecnico-amministrativo nelle fasi di costituzione, progettazione e gestione degli interventi;

c) la promozione di forme di partenariato pubblico-privato e pubblico-cooperativo finalizzate alla realizzazione di alloggi sociali in proprietà indivisa.

4. Per ampliare l'offerta di servizi abitativi e assicurare il miglior utilizzo delle risorse pubbliche, i comuni in forma singola o associata, anche per il tramite delle unioni montane, possono attivare agenzie per l'abitare, anche affidandone la gestione a enti del Terzo settore, per l'orientamento dei cittadini in merito alle opportunità di reperire alloggi in locazione a prezzi inferiori a quelli di libero

mercato, per azioni di sostegno alla locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo" e per attività di garanzia nei confronti dei proprietari nei casi di morosità incolpevole, anche mediante il fondo di cui all'articolo 12.

CAPO II - Accesso agli alloggi sociali e canone.

Art. 4 - Requisiti di accesso e categorie di priorità.

1. Possono accedere agli alloggi sociali i nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui ai commi 2 e 3.

2. Il nucleo familiare deve avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente di cui al regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), superiore al valore dell'ISEE-ERP stabilito ai sensi dell'articolo 27 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 e non superiore a euro 50.000,00. Il limite massimo è aggiornato annualmente, in base all'indice definito dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con provvedimento del responsabile della struttura regionale competente. Per i soggetti di cui al comma 4, lettera b), si considera l'ISEE per le prestazioni per il diritto allo studio universitario di cui all'articolo 8 del regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 159/2013.

3. I componenti del nucleo familiare non devono essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su immobili adeguati alle esigenze del nucleo, ubicati nel territorio nazionale o all'estero, né essere assegnatari di un alloggio di ERP. Non si considerano i diritti relativi alla casa coniugale assegnata all'altro coniuge in sede di separazione o di divorzio o comunque non nella disponibilità del richiedente.

4. Nell'assegnazione degli alloggi è riconosciuta priorità, secondo il seguente ordine, alle categorie di:

- a) giovani lavoratori: persone che non hanno compiuto il trentaseiesimo anno di età, titolari di un rapporto di lavoro subordinato, anche a tempo determinato, o di collaborazione; nell'ambito della categoria è attribuito un punteggio aggiuntivo a coloro che, assunti o trasferiti da non più di tre anni, hanno la sede di lavoro in un comune distante più di ottanta chilometri, o raggiungibile con i mezzi pubblici in più di ottanta minuti, dal comune di residenza;
- b) studenti fuori sede: iscritti a corsi universitari, di dottorato o dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica con sede in un comune distante più di 80 chilometri, o raggiungibile con i mezzi pubblici in più di ottanta minuti, dal comune di residenza del nucleo familiare di origine;
- c) giovani coppie: coniugi, parti di un'unione civile o conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze", il cui rapporto sia costituito da non più di tre anni e nelle quali nessuno dei componenti abbia compiuto il trentaseiesimo anno di età;
- d) persone di età pari o superiore a settantacinque anni;

e) nuclei familiari con persone con disabilità grave ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate";

f) nuclei monogenitoriali con figli minori.

5. I punteggi sono determinati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera d), in modo che:

a) il punteggio attribuito a ciascuna categoria sia superiore a quello attribuito alla categoria che la segue nell'ordine di cui al comma 4;

b) una quota non inferiore al 40 per cento del punteggio massimo sia attribuita in misura inversamente proporzionale al valore dell'ISEE;

c) l'appartenenza a più categorie dia luogo a un punteggio cumulato entro un limite massimo.

6. Per interventi destinati a una specifica tipologia di domanda, quali residenze per studenti o per persone anziane, il comune, anche su proposta del soggetto attuatore, può riservare gli alloggi a una sola delle categorie di cui al comma 4, nel rispetto dei requisiti di cui ai commi 2 e 3.

7. Per consentire l'accesso ai soggetti collocati nelle graduatorie di ERP che non risultano assegnatari di un alloggio, il comune può derogare al limite minimo di cui al comma 2.

8. L'accesso agli alloggi sociali non è subordinato a requisiti di residenza o di permanenza pregressa nel territorio regionale o comunale.

Art. 5 - Canone di locazione.

1. I criteri per la determinazione del canone degli alloggi sociali, stabiliti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, lettera c), in conformità all'articolo 2 del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, individuano un valore minimo e un valore massimo del canone e tengono conto della capacità economica e della composizione del nucleo familiare, delle caratteristiche dell'alloggio e dei costi di realizzazione, di recupero e di gestione.

2. Il canone, comprensivo degli oneri accessori, non può in ogni caso superare il 25 per cento del reddito complessivo del nucleo familiare, né il canone determinato per il medesimo comune secondo gli accordi di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998.

3. Per le residenze per studenti e per gli interventi di abitare condiviso il canone può comprendere i servizi connessi alla residenza, entro i valori minimo e massimo di cui al comma 1.

Art. 6 - Piattaforma informatica regionale.

1. La Regione mette a disposizione dei comuni, delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) e dei soggetti attuatori una piattaforma informatica regionale per la pubblicazione degli avvisi, degli alloggi sociali disponibili e per la presentazione delle domande di accesso.

2. I comuni, le ATER e i soggetti attuatori che beneficiano di contributi pubblici o che realizzano alloggi in adempimento degli obblighi di cui agli articoli 13 e 14 pubblicano sulla piattaforma gli avvisi e l'elenco degli alloggi disponibili.

3. All'attuazione del presente articolo si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, anche mediante l'integrazione dei sistemi informativi regionali esistenti in materia di edilizia residenziale.

CAPO III - Strumenti di intervento.

Art. 7 - Fondo regionale di rotazione per l'edilizia residenziale sociale.

1. È istituito, nel bilancio regionale, il Fondo regionale di rotazione per l'ERS, destinato alla concessione di finanziamenti agevolati per la realizzazione, il recupero e l'acquisto di alloggi sociali destinati alla locazione permanente o al godimento dei soci di cooperative a proprietà indivisa.

2. Il fondo è alimentato da:

- a) le risorse statali e dell'Unione europea destinate alle politiche abitative;
- b) i rientri dei finanziamenti concessi;
- c) le risorse conferite, previa convenzione, da enti locali, altri soggetti pubblici, fondazioni ed enti previdenziali;
- d) gli stanziamenti eventualmente disposti con la legge di bilancio regionale.

3. Possono accedere al fondo, in via prioritaria, le cooperative di abitanti a proprietà indivisa e, inoltre, i comuni, le ATER, gli operatori accreditati ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b), gli enti del Terzo settore e i partenariati pubblico-privati e pubblico-cooperativi.

4. Gli alloggi realizzati o recuperati con il concorso del fondo sono assoggettati a vincolo di destinazione a ERS a tempo indeterminato; quelli realizzati o recuperati da cooperative di abitanti a proprietà indivisa restano vincolati alla proprietà indivisa.

5. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, definisce le modalità di gestione del fondo, anche mediante affidamento a Veneto Sviluppo S.p.A., i criteri e le procedure di accesso, i requisiti dei beneficiari e i sistemi di monitoraggio e rendicontazione.

Art. 8 - Contributi per alloggi in locazione permanente e a proprietà differita.

1. La Regione concede contributi in conto capitale per il recupero, l'adeguamento, la realizzazione e l'acquisto di alloggi sociali destinati alla locazione permanente o alla locazione con patto di futura vendita, compresi l'acquisto degli immobili da recuperare o delle aree e la realizzazione delle dotazioni territoriali connesse.

2. Possono beneficiare dei contributi i soggetti di cui all'articolo 7, comma 3.

3. Nella concessione dei contributi è riconosciuta priorità agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di immobili inutilizzati, agli interventi delle cooperative di abitanti a proprietà indivisa, agli interventi con vincolo di destinazione di maggiore durata e a quelli che conseguono elevate prestazioni energetiche.

4. Gli alloggi realizzati o recuperati con i contributi sono assoggettati a vincolo di destinazione a ERS per una durata non inferiore a trenta anni, stabilita nella convenzione di cui all'articolo 3, comma 2, lettera b). La violazione del vincolo comporta la revoca del contributo e la sua restituzione, maggiorata della rivalutazione monetaria.

5. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, stabilisce i criteri e le modalità di concessione dei contributi, commisurandone l'ammontare alla durata del vincolo.

Art. 9 - Riserva per i centri storici, le aree interne e i comuni montani.

1. Nella concessione dei finanziamenti e dei contributi di cui agli articoli 7 e 8 è riservata una quota non inferiore al 30 per cento delle risorse disponibili agli interventi situati:

- a) nei centri storici, individuati ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", dei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica 13 novembre 2003, n. 87 "Aggiornamento elenco comuni ad alta tensione abitativa";
- b) nei comuni ricompresi nelle aree della strategia nazionale per le aree interne, come individuate dalla programmazione regionale;
- c) nei comuni montani inclusi nell'elenco adottato ai sensi dell'articolo 2 della legge 12 settembre 2025, n. 131 "Disposizioni per il riconoscimento e la promozione delle zone montane".

2. Negli interventi di cui al comma 1 è riconosciuta priorità al recupero di immobili inutilizzati, anche di proprietà comunale, e agli alloggi destinati ai soggetti di cui all'articolo 4, comma 4, lettere a) e b).

3. Le risorse riservate e non assegnate entro l'esercizio sono destinate agli altri interventi di cui agli articoli 7 e 8.

4. Sono fatte salve le funzioni conferite alla Provincia di Belluno ai sensi della legge regionale 8 agosto 2014, n. 25 "Interventi a favore dei territori montani e conferimento di forme e condizioni particolari di autonomia amministrativa, regolamentare e finanziaria alla provincia di Belluno in attuazione dell'articolo 15 dello Statuto del Veneto".

Art. 10 - Residenze per studenti fuori sede.

1. La Regione, in raccordo con le università, con le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica e con le aziende regionali per il diritto allo studio universitario, concede contributi in conto capitale per la realizzazione e il recupero di residenze e di servizi abitativi per studenti fuori sede, realizzati dalle università o da altri soggetti pubblici, privati o del Terzo settore, anche in concorso con i finanziamenti di cui alla legge 14 novembre 2000, n. 338 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari".

2. Nelle residenze realizzate con i contributi di cui al comma 1 l'accesso è riservato in via prioritaria agli studenti che, pur in possesso dei requisiti per la borsa di studio universitaria, non ne hanno beneficiato, e successivamente agli altri studenti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 4.

3. I comuni e le ATER possono destinare a studenti fuori sede, mediante avvisi specifici, alloggi di loro proprietà non idonei all'assegnazione di edilizia residenziale pubblica per le ridotte dimensioni, nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 16.

4. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, stabilisce i criteri e le modalità di concessione dei contributi.

Art. 11 - Condomini solidali e gestione sociale.

1. I comuni, le ATER e i soggetti attuatori promuovono la costituzione di condomini solidali, favorendo l'assegnazione di locali per attività di socialità e integrazione e la presenza del portierato sociale.

2. I soggetti di cui al comma 1 favoriscono il coinvolgimento degli inquilini, singoli o associati, nella gestione del patrimonio e l'autogestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria, fornendo l'assistenza necessaria, e possono concedere, previa convenzione, l'uso di spazi comuni alle associazioni degli inquilini e alle loro organizzazioni sindacali.

3. Gli interventi realizzati con i finanziamenti e i contributi di cui agli articoli 7, 8 e 10 sono accompagnati da una gestione sociale, affidata a soggetti dotati di personale qualificato, con compiti di accompagnamento degli inquilini, mediazione dei conflitti, prevenzione della morosità e raccordo con i servizi sociali e sanitari del territorio.

CAPO IV - Mantenimento della locazione.

Art. 12 - Fondo regionale di garanzia per il mantenimento della locazione.

1. È istituito il Fondo regionale di garanzia per il mantenimento della locazione, destinato:

- a) al sostegno dei nuclei familiari conduttori di alloggi sociali o di alloggi locati a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, che si trovano in una situazione di temporanea difficoltà economica non imputabile a propria colpa;
- b) alla prestazione di garanzie ai proprietari che concedono in locazione alloggi a canone concordato, anche per il tramite delle agenzie per l'abitare di cui all'articolo 3, comma 4, per il pagamento dei canoni in caso di morosità incolpevole del conduttore.

2. Il fondo opera in raccordo e in via integrativa rispetto al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 431/1998 e al fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici" convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124.

3. Il fondo è alimentato dagli stanziamenti della legge di bilancio regionale e dalle ulteriori risorse statali e comunali destinate alle medesime finalità.

4. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, stabilisce i criteri, le modalità e i termini per l'erogazione dei contributi e per la prestazione delle garanzie.

CAPO V - Edilizia residenziale sociale e governo del territorio.

Art. 13 - Alloggio sociale nella pianificazione urbanistica.

1. L'alloggio sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'articolo 1 del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi.

2. Il piano di assetto del territorio (PAT) determina il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale e la relativa dotazione di aree; il piano degli interventi (PI) disciplina le modalità di soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali.

3. Nei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 19 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 che prevedono una volumetria residenziale superiore a 5.000 metri cubi è destinata ad alloggi sociali una quota della volumetria residenziale complessiva non inferiore:

- a) al 40 per cento, se l'intervento è realizzato su aree di proprietà pubblica, con l'ulteriore destinazione di una quota non inferiore al 40 per cento a edilizia residenziale pubblica;
- b) al 25 per cento, se l'intervento è realizzato su aree di proprietà privata.

4. Il PI può elevare le quote di cui al comma 3 in relazione al fabbisogno abitativo, alla localizzazione e alle caratteristiche dell'intervento, e può riservare all'ERP una parte della quota di cui al comma 3, lettera b).

5. L'obbligo di cui al comma 3 è adempiuto mediante cessione gratuita al comune di aree o di alloggi, ovvero mediante convenzione che assoggetta gli alloggi al vincolo di destinazione a ERS per una durata non inferiore a trenta anni e ne disciplina requisiti dei destinatari, canoni e garanzie, in conformità alla presente legge. La monetizzazione è esclusa nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione CIPE 87/2003; negli altri comuni è ammessa per non più della metà della quota, con destinazione vincolata delle somme alla realizzazione, al recupero o all'acquisizione di alloggi sociali.

6. L'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'articolo 7 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 è subordinata alla previsione di una quota di alloggi sociali non inferiore a quella di cui al comma 3, lettera b), ovvero alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione a canone calmierato.

7. Nei comuni con popolazione pari o superiore a 50.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa, gli incrementi volumetrici premiali previsti dalla legislazione regionale sono consentiti nei piani urbanistici attuativi esclusivamente se questi includono la quota di alloggi sociali di cui al comma 3.

8. I comuni adeguano il PI alle disposizioni del presente articolo entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge; decorso tale termine le quote di cui al comma 3 si applicano direttamente. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi la cui proposta, corredata degli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, sia stata presentata al comune prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 14 - Accordi con i privati e riqualificazione dei complessi di edilizia residenziale pubblica.

1. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'articolo 6 e gli accordi di programma di cui all'articolo 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 che prevedono destinazioni residenziali assicurano, quale standard qualitativo aggiuntivo e condizione per la loro approvazione, una quota di alloggi sociali non inferiore a quella di cui all'articolo 13, comma 3.

2. Negli interventi di riqualificazione integrale di complessi di ERP realizzati in partenariato pubblico-privato, l'accordo può riconoscere al soggetto privato incrementi volumetrici destinati a edilizia libera o convenzionata, nel rispetto della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di

paesaggio””, a condizione che il numero e la superficie degli alloggi di ERP preesistenti siano integralmente mantenuti.

Art. 15 - Oneri di urbanizzazione.

1. Fermo restando quanto previsto dall’articolo 17 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, i comuni possono ridurre fino al 100 per cento gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di nuova costruzione di alloggi sociali assoggettati a convenzione ai sensi della presente legge.

2. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di alloggi destinati a ERS gli oneri di urbanizzazione, ove dovuti, sono ridotti della metà, salva la facoltà dei comuni di disporre ulteriori riduzioni.

3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria introitati dai comuni possono essere destinati, previa deliberazione del consiglio comunale, alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale di proprietà comunale.

CAPO VI - Tutela del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Art. 16 - Limiti alla destinazione a edilizia residenziale sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 possono essere destinati a ERS, a qualsiasi titolo e anche temporaneamente, compresi il conferimento a fondi immobiliari, l’affidamento in partenariato pubblico-privato o in gestione a soggetti diversi dall’ente proprietario, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) gli alloggi così destinati non superano, per ciascun ente proprietario, il 5 per cento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di sua proprietà al 31 dicembre dell’anno precedente, calcolato cumulativamente sugli alloggi ancora destinati a ERS;
- b) si tratta di alloggi non assegnati da almeno due anni per carenze manutentive;
- c) la destinazione ha durata non superiore a trenta anni, al termine della quale gli alloggi tornano riqualificati nella disponibilità dell’ente proprietario per le finalità della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39;
- d) i soggetti affidatari sono individuati mediante procedure di evidenza pubblica.

2. Gli alloggi acquistati dai comuni successivamente all’entrata in vigore della presente legge possono essere destinati a ERS in deroga ai limiti e alle condizioni di cui al comma 1, lettere a), b) e c), e non sono computati ai fini del limite di cui al comma 1, lettera a).

3. I proventi derivanti dalla destinazione di cui al comma 1 sono vincolati alla manutenzione e al recupero del patrimonio ERP dell’ente proprietario.

4. La Giunta regionale riferisce annualmente alla competente commissione consiliare sul numero di alloggi destinati a ERS ai sensi del presente articolo, distinguendo quelli di cui al comma 2, per ciascun ente proprietario.

CAPO VII - Disposizioni finali.

Art. 17 - Clausola valutativa.

1. Il Consiglio regionale controlla l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti nel soddisfare il fabbisogno abitativo.

2. Entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge e successivamente con cadenza annuale, la Giunta regionale trasmette alla competente commissione consiliare una relazione che dà conto in particolare:

- a) del numero di alloggi sociali realizzati, recuperati e assegnati, distinti per comune e per categoria di destinatari di cui all'articolo 4, comma 4;
- b) dell'utilizzo del fondo di cui all'articolo 7 e dei contributi di cui agli articoli 8 e 10, con specifica indicazione della quota riservata ai sensi dell'articolo 9;
- c) degli interventi del fondo di cui all'articolo 12 e del numero di nuclei e di proprietari che ne hanno beneficiato;
- d) delle quote di alloggi sociali realizzate in attuazione degli articoli 13 e 14 e delle somme introitate a titolo di monetizzazione;
- e) del numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati a ERS ai sensi dell'articolo 16;
- f) della qualità dei servizi erogati dagli operatori accreditati e dell'integrazione delle politiche abitative con le politiche urbanistiche, sociali e del lavoro.

3. Per l'elaborazione dei dati la Giunta regionale si avvale dell'Osservatorio regionale sulla casa di cui all'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 18 - Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 8, quantificati in euro 1.000.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare", Titolo 2 "Spese in conto capitale" la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 2 "Spese in conto capitale" del bilancio di previsione 2026-2028.

2. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 10, quantificati in euro 500.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare", Titolo 2 "Spese in conto capitale" la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 2 "Spese in conto capitale" del bilancio di previsione 2026-2028.

3. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 12, quantificati in euro 500.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia", Programma 06 "Interventi per il diritto alla casa", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.

Art. 19 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto.

INDICE

CAPO I - Disposizioni generali.....	5
Art. 1 - Oggetto e finalità.....	5
Art. 2 - Funzioni della Regione.	6
Art. 3 - Funzioni dei comuni e agenzie per l’abitare.	7
CAPO II - Accesso agli alloggi sociali e canone.....	8
Art. 4 - Requisiti di accesso e categorie di priorità.....	8
Art. 5 - Canone di locazione.	9
Art. 6 - Piattaforma informatica regionale.....	9
CAPO III - Strumenti di intervento.	10
Art. 7 - Fondo regionale di rotazione per l’edilizia residenziale sociale.	10
Art. 8 - Contributi per alloggi in locazione permanente e a proprietà differita.....	10
Art. 9 - Riserva per i centri storici, le aree interne e i comuni montani.	11
Art. 10 - Residenze per studenti fuori sede.....	11
Art. 11 - Condomini solidali e gestione sociale.....	11
CAPO IV - Mantenimento della locazione.....	12
Art. 12 - Fondo regionale di garanzia per il mantenimento della locazione.	12
CAPO V - Edilizia residenziale sociale e governo del territorio.....	12
Art. 13 - Alloggio sociale nella pianificazione urbanistica.....	12
Art. 14 - Accordi con i privati e riqualificazione dei complessi di edilizia residenziale pubblica.....	13
Art. 15 - Oneri di urbanizzazione.	14
CAPO VI - Tutela del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.....	14
Art. 16 - Limiti alla destinazione a edilizia residenziale sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.....	14
CAPO VII - Disposizioni finali.	14
Art. 17 - Clausola valutativa.	15
Art. 18 - Norma finanziaria.....	15
Art. 19 - Entrata in vigore.....	16