



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DODICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 126

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei consiglieri Ostanel, Manildo, Baldan Flavio, Bigon, Cendron, Cunegato, Dalla Pozza, Del Bianco, Galeano, Luisetto, Micalizzi, Sambo e Trevisi

**DISCIPLINA DELLE POLITICHE DI EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE (ERS)**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 21 settembre 2026.

DISCIPLINA DELLE POLITICHE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

R e l a z i o n e:

Anche il Veneto negli ultimi anni è stato investito da una crescente crisi abitativa, determinata dall'aumento dei costi dell'abitare, dalla limitata disponibilità di alloggi a prezzi accessibili e dall'insufficiente capacità dell'offerta pubblica e privata di rispondere ai nuovi bisogni abitativi. L'accesso a un'abitazione adeguata e sostenibile rappresenta oggi una delle questioni sociali più rilevanti, con conseguenze che riguardano non soltanto le fasce tradizionalmente più fragili della popolazione, ma una parte sempre più ampia delle famiglie, dei giovani e dei lavoratori.

La casa costituisce infatti una condizione essenziale per l'esercizio effettivo di numerosi altri diritti e per la possibilità di costruire percorsi di autonomia, lavoro e vita familiare. Come ricordato dal Presidente della Repubblica Sergio Mattarella nel luglio 2025 «la connessione tra lavoro, democrazia ed equità, evidenzia la utilità di considerare insieme salari e misure relative ai bisogni e ai diritti dei cittadini sul terreno della casa, della salute, dell'istruzione, della sicurezza sul lavoro. Iniziative in grado di incidere positivamente su una struttura demografica fortemente squilibrata». La questione abitativa non può pertanto essere affrontata esclusivamente come una dinamica del mercato immobiliare, ma richiede politiche pubbliche capaci di garantire l'accessibilità economica dell'abitare e di accompagnare le trasformazioni sociali, demografiche e territoriali in corso.

I dati restituiscono con chiarezza la dimensione del problema. Nel 2024 le aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) del Veneto gestivano complessivamente 40.590 alloggi, di cui 36.190 di proprietà e 4.400 in gestione. Di questi, 8.835 risultavano sfitti, pari a oltre un quinto dell'intero patrimonio gestito. Nello stesso anno 12.974 nuclei familiari, pur risultando utilmente collocati nelle graduatorie per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, erano ancora in attesa dell'assegnazione.

Alla difficoltà del sistema pubblico si accompagna una crescente pressione del mercato immobiliare. Nel giugno 2026 il prezzo medio richiesto per la vendita di immobili residenziali in Veneto ha raggiunto 2.231 euro al metro quadrato, con un incremento del 6,4 per cento rispetto all'anno precedente e del 28,2 per cento rispetto al gennaio 2020. Ancora più significativa è stata la crescita dei canoni di locazione: il valore medio richiesto è passato dai 9,20 euro al metro quadrato del gennaio 2020 ai 12,22 euro del giugno 2026, con un aumento del 31 per cento. Il canone mensile mediano richiesto per un'abitazione in Veneto ha raggiunto gli 857 euro.

Questa dinamica incide direttamente sulle condizioni economiche delle famiglie. In Veneto il 15,4 per cento delle persone dichiara di arrivare a fine mese con difficoltà o con grande difficoltà; la quota raggiunge il 25,4 per cento tra i nuclei monogenitoriali. Il 59,7 per cento dei veneti considera eccessivamente elevati i costi dell'abitazione e la percentuale sfiora il 70 per cento tra i nuclei monogenitoriali.

Si è così progressivamente ampliata una fascia della popolazione che non presenta necessariamente le condizioni economiche richieste per accedere all'edilizia residenziale pubblica (ERP), ma che incontra al tempo stesso crescenti difficoltà nel sostenere i prezzi del libero mercato. Giovani e giovani coppie, lavoratori, famiglie a reddito medio-basso, studenti e persone con particolari esigenze abitative possono trovarsi in una condizione nella quale il reddito disponibile non consente di sostenere canoni sempre più elevati, pur non configurandosi una situazione di povertà tale da consentire l'accesso all'ERP.

È precisamente in questo spazio che deve trovare collocazione una politica regionale organica per l'edilizia residenziale sociale (ERS). Essa non rappresenta un'alternativa all'edilizia residenziale pubblica, né può sostituirla la funzione fondamentale nei confronti delle persone maggiormente esposte al disagio abitativo. L'ERS costituisce invece uno strumento complementare, finalizzato ad ampliare l'offerta di abitazioni a canoni economicamente sostenibili e a costruire una risposta specifica per quella parte della popolazione che non riesce ad accedere al mercato libero a condizioni compatibili con il proprio reddito.

Il presente progetto di legge intende pertanto dotare il Veneto di una disciplina organica delle politiche di ERS, superando una logica fondata su interventi episodici e costruendo un sistema regionale capace di mettere in relazione programmazione pubblica, patrimonio immobiliare esistente, risorse finanziarie, iniziativa privata e Terzo settore. Un ruolo centrale viene attribuito al recupero e alla rigenerazione del patrimonio già esistente, privilegiando il riuso di immobili inutilizzati, sottoutilizzati o dismessi rispetto al consumo di nuovo suolo.

La proposta introduce inoltre una dimensione territoriale della programmazione. I fabbisogni abitativi non sono infatti uniformi nel territorio regionale: nei principali centri urbani e nei comuni ad alta tensione abitativa la pressione deriva soprattutto dall'aumento dei canoni e dalla scarsità dell'offerta; nelle aree interne, invece, la politica abitativa può rappresentare uno strumento per contrastare lo spopolamento e favorire la permanenza di giovani, famiglie e lavoratori. La legge prevede pertanto strumenti e agevolazioni differenziati in relazione alle caratteristiche dei territori.

L'ERS viene infine concepita non soltanto come disponibilità materiale di un alloggio, ma come politica complessiva dell'abitare. Accanto alla realizzazione e al recupero degli immobili, la proposta promuove servizi di comunità, strumenti di mediazione tra proprietari e conduttori, nuove forme di abitare collaborativo, coabitazione intergenerazionale e modelli innovativi di gestione collettiva del patrimonio. L'obiettivo è costruire un sistema capace di aumentare l'offerta abitativa accessibile e, contemporaneamente, migliorare la qualità sociale, ambientale e urbana degli interventi.

Il progetto di legge si compone di ventisei articoli, suddivisi in sei capi.

L'articolo 1 individua l'oggetto e le finalità della legge, ponendo al centro l'incremento dell'offerta di ERS attraverso il recupero e la rigenerazione del patrimonio esistente, il contenimento del consumo di suolo e l'integrazione delle politiche abitative con quelle sociali, sanitarie, del lavoro e del diritto allo studio.

L'articolo 2 reca le definizioni fondamentali della legge.

L'articolo 3 prevede l'individuazione, nell'ambito dell'organizzazione regionale, di un'unità organizzativa dedicata all'attuazione delle politiche di

ERS, con funzioni di supporto tecnico e amministrativo, accompagnamento alla progettazione, raccolta ed elaborazione dei dati e monitoraggio degli interventi.

L'articolo 4 istituisce, per ciascun territorio provinciale, un Tavolo territoriale di concertazione, con la partecipazione della Regione, dei comuni, delle ATER, delle parti sociali, delle organizzazioni degli inquilini, delle associazioni datoriali, del Terzo settore e delle università, chiamato a concorrere alla valutazione del fabbisogno abitativo e alla programmazione degli interventi.

L'articolo 5 individua i soggetti pubblici che possono promuovere gli interventi di ERS, comprendendo comuni, province, Città metropolitana di Venezia, ATER, enti del Servizio sanitario regionale, istituti pubblici di assistenza e beneficenza (IPAB), università ed enti pubblici regionali.

L'articolo 6 disciplina la programmazione degli interventi, prevedendo la possibilità per i soggetti pubblici di predisporre programmi biennali basati sulla mappatura del patrimonio immobiliare disponibile e sulla rilevazione del fabbisogno abitativo.

L'articolo 7 individua i destinatari delle politiche di ERS, con particolare attenzione ai nuclei maggiormente gravati dal costo dell'abitazione, ai giovani e alle giovani coppie, ai lavoratori dei servizi pubblici essenziali e alle persone con disabilità, disciplinando inoltre i requisiti economici per l'accesso.

L'articolo 8 disciplina il canone sostenibile, demandando alla Giunta regionale la determinazione, per ciascun territorio provinciale, di valori minimi e massimi sulla base delle caratteristiche dei mercati immobiliari locali e prevedendo riduzioni graduate in relazione all'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare.

L'articolo 9 disciplina gli interventi di iniziativa privata, consentendo ai soggetti privati di realizzare o recuperare alloggi di ERS nell'ambito di convenzioni con soggetti pubblici che ne stabiliscono durata del vincolo, requisiti dei destinatari, canoni e modalità di assegnazione.

L'articolo 10 estende la disciplina degli interventi di iniziativa privata agli enti del Terzo settore, consentendo loro di accedere alle risorse e agli strumenti di sostegno regionali. Prevede inoltre la possibilità per i soggetti pubblici di attivare forme di co-programmazione e co-progettazione per la realizzazione degli interventi.

L'articolo 11 introduce la possibilità per le ATER di destinare temporaneamente all'edilizia residenziale sociale alloggi ERP non assegnabili che necessitano di interventi di manutenzione o riqualificazione e per il cui recupero non siano disponibili risorse sufficienti, regolando il successivo rientro degli immobili nella disciplina ERP.

L'articolo 12 disciplina i servizi per la socialità e la qualità dell'abitare che possono accompagnare gli interventi di ERS, tra cui spazi comuni, attività di accompagnamento, mediazione, portierato sociale, servizi per l'infanzia, mobilità condivisa e interventi rivolti alle persone anziane, con disabilità o in condizioni di fragilità.

L'articolo 13 stabilisce i principi in materia di rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e accessibilità, attribuendo priorità al recupero del patrimonio esistente e delle aree già urbanizzate e assicurando la piena accessibilità degli alloggi e degli spazi comuni.

L'articolo 14 riconosce e promuove le agenzie per l'abitare quali strumenti territoriali di mediazione tra domanda e offerta, supporto a proprietari

e conduttori, promozione della locazione a canone sostenibile e riuso degli immobili sfitti.

L'articolo 15 introduce e promuove i Community Land Trust quali strumenti di gestione collettiva del patrimonio immobiliare finalizzati a garantire nel lungo periodo l'accessibilità economica degli alloggi e a sottrarre il patrimonio alle dinamiche speculative.

L'articolo 16 disciplina la coabitazione intergenerazionale, prevedendo il sostegno regionale a progetti promossi dai comuni che favoriscano la condivisione dell'abitazione tra persone appartenenti a generazioni diverse, con particolare riferimento ad anziani, giovani, studenti e lavoratori.

L'articolo 17 introduce specifiche misure per le aree interne ricomprese nella Strategia nazionale per le aree interne, prevedendo la possibilità di ridurre ulteriormente i canoni e di compensare tale riduzione attraverso risorse regionali.

L'articolo 18 introduce analoghe misure di sostegno per i comuni ad alta tensione abitativa, al fine di contrastare gli effetti dell'elevata pressione sul mercato della locazione.

L'articolo 19 integra le politiche di ERS nella pianificazione urbanistica comunale. Nei piani urbanistici attuativi con volumetria residenziale superiore a 5.000 metri cubi è introdotto l'obbligo di destinare all'ERS una quota crescente della volumetria, dal 20 al 40 per cento in relazione alla dimensione dell'intervento. La quota costituisce una dotazione aggiuntiva rispetto agli altri obblighi urbanistici e non può essere monetizzata.

L'articolo 20 consente ai comuni, nei casi previsti dalla normativa, di prevedere la realizzazione e la cessione di alloggi di ERS quale modalità di assolvimento, totale o parziale, di contributi straordinari o di altri obblighi perequativi connessi agli interventi urbanistici.

L'articolo 21 introduce la valutazione dell'impatto abitativo dei grandi insediamenti produttivi, logistici, commerciali, direzionali e turistico-ricettivi, consentendo ai comuni di prevedere misure di mitigazione o compensazione qualora l'intervento determini un significativo fabbisogno abitativo aggiuntivo.

L'articolo 22 disciplina il monitoraggio e la valutazione degli interventi di ERS.

L'articolo 23 introduce strumenti finanziari per la realizzazione degli interventi, consentendo ai soggetti pubblici di stipulare mutui con soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica e prevedendo contributi regionali in conto interessi.

L'articolo 24 istituisce il Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole, destinato a sostenere i nuclei che, per cause indipendenti dalla propria volontà, subiscano una sopravvenuta riduzione della capacità reddituale.

L'articolo 25 istituisce il Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale, destinato a finanziare gli interventi previsti dalla legge e alimentato da risorse regionali, statali ed europee e da ulteriori strumenti finanziari, promuovendo altresì il coordinamento con soggetti istituzionali nazionali ed europei.

L'articolo 26 reca, infine, la norma finanziaria.

DISCIPLINA DELLE POLITICHE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)

CAPO I - Disposizioni generali.

Art. 1 - Oggetto e finalità.

1. La Regione del Veneto persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, promuovendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale, prioritariamente attraverso la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile del patrimonio edilizio esistente, contrastando il consumo di suolo.

2. Le politiche di edilizia residenziale sociale di cui alla seguente legge dovranno:

- a) rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi;
- b) ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente e a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche favorendo interventi di manutenzione e di recupero del patrimonio esistente;
- c) promuovere esempi di qualità edilizia integrati e volti a ricucire le relazioni con il tessuto urbano e il sistema dei servizi, preferibilmente rispetto ad ambiti urbani degradati o socialmente difficili;
- d) esprimere interessi collettivi e temi condivisi, garantiti anche attraverso l'ascolto, la partecipazione e il coinvolgimento della cittadinanza, intercettando problemi e proponendo soluzioni ed azioni aventi externalità positive per i contesti di riferimento, sia verso la comunità di residenti e abitanti insediati negli immobili oggetto di intervento, sia per quella ricadente nell'ambito di vicinato e/o di quartiere.

3. La Regione favorisce il raccordo della programmazione degli interventi abitativi con le politiche sociali e sanitarie, anche attraverso la promozione di progetti di assistenza domiciliare integrata per gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale sociale quali condomini solidali, cohousing, patti e protocolli antisfratto, nonché con le politiche per il diritto allo studio, per il lavoro e per l'immigrazione.

Art. 2 - Definizioni.

1. Ai fini della presente legge si intende per:

- a) "alloggio sociale": l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale avente le caratteristiche e le finalità di cui al 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";
- b) "edilizia residenziale sociale (ERS)": l'insieme degli interventi e dei servizi abitativi finalizzati a garantire l'accesso ad alloggi a condizioni economicamente sostenibili da parte di persone e nuclei familiari che non sono in grado di accedere al libero mercato della locazione o dell'acquisto, in relazione alle proprie condizioni economiche e sociali e che al contempo non hanno i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica (ERP);

- c) “canone sostenibile”: il canone di locazione determinato in misura inferiore ai valori di mercato e commisurato alle condizioni economiche dei destinatari, secondo criteri e modalità stabiliti dalla Giunta regionale in attuazione della presente legge ai sensi dell’articolo 8;
- d) “soggetti gestori”: i soggetti pubblici o privati, anche associati tra loro, cui è affidata la gestione degli alloggi e dei servizi di ERS nel rispetto dei requisiti e delle condizioni stabiliti dalla presente legge;
- e) “servizi abitativi e di comunità”: le attività e i servizi complementari alla disponibilità dell’alloggio, finalizzati a favorire l’autonomia abitativa, la coesione sociale, la gestione condivisa degli spazi, l’inclusione e la qualità dell’abitare.

2. Gli interventi di edilizia residenziale sociale sono complementari agli interventi di ERP, senza sostituirne le finalità e le funzioni.

Art. 3 - Individuazione di un’unità organizzativa dedicata all’attuazione delle politiche di edilizia residenziale sociale.

1. Per l’attuazione della presente legge, la Giunta regionale, nell’ambito dell’organizzazione delle proprie strutture ai sensi della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54 “Legge regionale per l’ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1 “Statuto del Veneto””, individua, presso la direzione regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, ospedaliera e a finalità collettive, una unità organizzativa cui sono attribuite le funzioni relative all’attuazione delle politiche di ERS.

2. L’unità organizzativa di cui al comma 1 svolge funzioni di:

- a) definizione del quadro normativo di riferimento e individuazione di soluzioni di semplificazione procedimentale, nonché supporto e accompagnamento alla progettazione e all’attuazione delle politiche di ERS previste dalla presente legge, a favore dei soggetti attuatori;
- b) supporto tecnico agli enti pubblici nella predisposizione dei programmi biennali di cui all’articolo 6, anche mediante la raccolta, l’elaborazione e la messa a disposizione dei dati necessari alla ricognizione del patrimonio immobiliare e alla stima del fabbisogno abitativo, nonché mediante l’elaborazione di ulteriori dati, analisi e indicatori qualora necessari alla predisposizione e alla valutazione dei programmi;
- c) supporto tecnico e amministrativo alla Giunta regionale nella predisposizione, definizione e attuazione degli accordi di programma di cui all’articolo 6;
- d) monitoraggio dello stato di attuazione dei programmi, degli accordi di programma e, complessivamente, degli interventi realizzati ai sensi della presente legge, anche ai fini della valutazione dei risultati conseguiti e dell’efficacia delle politiche regionali di ERS.

Art. 4 - Tavoli territoriali di concertazione per l’edilizia residenziale sociale.

1. Al fine di promuovere il coordinamento e l’integrazione delle politiche di edilizia residenziale sociale e di assicurare la loro rispondenza ai fabbisogni abitativi dei territori, la Regione istituisce, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio regionale, un Tavolo territoriale di concertazione per l’ERS per ciascun territorio provinciale. Il tavolo opera quale sede di confronto, consultazione e concertazione tra i soggetti partecipanti. Le valutazioni, le proposte e i pareri del tavolo danno conto delle diverse posizioni emerse.

2. Ai tavoli territoriali di concertazione partecipano:

- a) rappresentanti della Giunta regionale;
- b) rappresentanti dei comuni del territorio provinciale, anche attraverso le forme associative degli enti locali e Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI) del Veneto;
- c) rappresentanti delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) territorialmente competenti;
- d) rappresentanti delle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative a livello regionale;
- e) rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative a livello regionale;
- f) rappresentanti delle associazioni datoriali maggiormente rappresentative a livello regionale;
- g) rappresentanti delle associazioni dei proprietari immobiliari maggiormente rappresentative a livello regionale;
- h) rappresentanti degli enti del Terzo settore maggiormente rappresentativi operanti nel settore delle politiche abitative, dell'inclusione sociale e del contrasto alla povertà;
- i) rappresentanti delle università presenti nel territorio provinciale.

3. La Giunta regionale entro trenta giorni, con propria deliberazione, sentita la competente commissione consiliare, disciplina la composizione, le modalità di designazione dei componenti, l'organizzazione e il funzionamento dei tavoli territoriali, assicurando un'adeguata rappresentanza dei comuni in relazione alla dimensione demografica e alle caratteristiche territoriali e abitative dei diversi ambiti provinciali. Ai lavori del tavolo possono essere invitati ulteriori soggetti pubblici e privati la cui partecipazione sia ritenuta utile in relazione alle materie trattate.

4. Il Tavolo territoriale di concertazione, sulla base dei dati e delle analisi messi a disposizione dalla struttura regionale di cui all'articolo 3:

- a) concorre alla valutazione del fabbisogno abitativo del territorio provinciale e alla definizione delle priorità territoriali delle politiche di ERS;
- b) esamina e valuta i programmi biennali degli interventi di ERS di cui all'articolo 6, verificandone la coerenza con il fabbisogno abitativo rilevato, con le caratteristiche del territorio e con gli obiettivi e i principi della presente legge;
- c) esprime parere sui programmi biennali ai fini della successiva stipula dell'accordo di programma tra la Regione e i soggetti pubblici proponenti;
- d) concorre, secondo le modalità previste dall'articolo 8, alla determinazione e all'aggiornamento dei valori minimi e massimi dei canoni di locazione applicabili agli alloggi di ERS nel territorio provinciale;
- e) formula proposte alla Giunta regionale in ordine alle priorità di finanziamento degli interventi e alla programmazione regionale delle politiche di ERS;
- f) promuove il coordinamento tra comuni, ATER e altri soggetti pubblici, operatori privati, enti del Terzo settore e parti sociali per la realizzazione delle politiche di ERS.

5. La partecipazione ai tavoli territoriali di concertazione è gratuita e non dà luogo alla corresponsione di compensi, indennità, gettoni di presenza. Può essere previsto il rimborso delle spese sostenute per la partecipazione al tavolo, nei limiti definiti dalla Giunta regionale con la propria deliberazione di cui al comma 3.

CAPO II - Disciplina delle politiche di edilizia residenziale sociale.

Art. 5 - Soggetti promotori degli interventi di edilizia residenziale sociale.

1. Possono promuovere e realizzare interventi di ERS, nell'ambito delle finalità e secondo le modalità previste dalla presente legge:

- a) i comuni, singoli o associati;
- b) le province e la Città metropolitana di Venezia;
- c) le ATER;
- d) le aziende e gli enti del Servizio sanitario regionale e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB);
- e) le università aventi sede nel Veneto;
- f) gli enti strumentali della Regione e gli altri enti pubblici regionali;
- g) le fondazioni e gli altri enti di diritto privato in controllo pubblico, nonché le società a partecipazione pubblica, operanti nel settore dell'abitare o comunque per il perseguimento di finalità coerenti con quelle della presente legge;
- h) altri enti pubblici, anche in forma associata, individuati dalla Giunta regionale in relazione alle finalità della presente legge.

2. I soggetti di cui al comma 1 possono promuovere gli interventi anche mediante accordi, convenzioni, partenariati o altre forme di collaborazione tra loro, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 6 - Programmazione delle politiche pubbliche di edilizia residenziale sociale.

1. I soggetti pubblici di cui all'articolo 5, singolarmente o in forma associata, possono predisporre, con cadenza biennale, un Programma degli interventi di edilizia residenziale sociale, finalizzato alla realizzazione, al recupero, alla riqualificazione e alla messa a disposizione di alloggi destinati alle finalità della presente legge.

2. Ai fini della predisposizione del programma, i soggetti di cui al comma 1 provvedono:

- a) alla ricognizione e alla mappatura del patrimonio immobiliare di proprietà o comunque nella propria disponibilità, con particolare riferimento agli immobili inutilizzati, sottoutilizzati, dismessi o suscettibili di recupero, riqualificazione o diversa destinazione a fini abitativi;
- b) alla ricognizione e alla mappatura dei terreni edificabili di proprietà o comunque nella propria disponibilità;
- c) alla rilevazione e alla stima del fabbisogno e del profilo della domanda abitativa del territorio di riferimento, anche in relazione alle diverse categorie di destinatari individuate dalla presente legge;
- d) all'individuazione degli immobili e degli interventi idonei a rispondere al fabbisogno rilevato.

3. Il programma individua, in particolare:

- a) gli immobili destinati agli interventi e il relativo stato di utilizzo e conservazione;
- b) gli interventi di realizzazione, recupero, riqualificazione, rigenerazione o rifunionalizzazione previsti;
- c) il numero, la tipologia e la localizzazione degli alloggi da destinare all'ERS;

- d) i criteri e le modalità previste per l'individuazione dei beneficiari e l'assegnazione degli alloggi, nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale;
- e) i canoni di locazione previsti e le relative modalità di determinazione ai sensi dell'articolo 8;
- f) gli eventuali servizi integrativi all'abitare;
- g) il quadro economico e finanziario degli interventi, con l'indicazione delle risorse proprie disponibili e delle risorse regionali richieste;
- h) il cronoprogramma per la realizzazione degli interventi.

4. Il programma è trasmesso al tavolo di cui all'articolo 4, che ne valuta la coerenza con il fabbisogno abitativo del territorio, con gli obiettivi e le finalità della presente legge, nonché la sostenibilità economica e finanziaria e la qualità sociale, ambientale e abitativa degli interventi proposti. Il tavolo esprime parere sul programma, anche con prescrizioni, entro sessanta giorni dalla sua presentazione.

5. A seguito del parere di cui al comma 4, la Regione e il soggetto pubblico proponente stipulano un accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che disciplina, in particolare:

- a) gli interventi da realizzare e i relativi tempi di attuazione;
- b) gli impegni assunti dalle parti;
- c) le risorse finanziarie regionali assegnate e le modalità della loro erogazione;
- d) le eventuali ulteriori risorse pubbliche o private destinate agli interventi;
- e) la durata della destinazione degli immobili alle finalità di ERS;
- f) le modalità di monitoraggio, rendicontazione e controllo;
- g) i casi e le modalità di revoca, riduzione o restituzione dei finanziamenti in caso di mancata o difforme attuazione degli interventi.

6. La stipula dell'accordo di programma costituisce condizione per l'erogazione dei finanziamenti regionali previsti dalla presente legge. La Regione provvede all'erogazione delle risorse secondo le modalità e lo stato di avanzamento degli interventi definiti nell'accordo e verifica il rispetto degli obblighi assunti dal soggetto beneficiario.

7. Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi del presente articolo sono assegnati mediante bando pubblico e formazione di una graduatoria.

8. Il comune o l'ente pubblico proprietario o gestore pubblica il bando, indica il numero e le caratteristiche degli alloggi disponibili e procede all'assegnazione sulla base della graduatoria formata secondo i criteri di cui al comma 7.

Art. 7 - Destinatari delle politiche di edilizia residenziale sociale.

1. Nell'ambito delle politiche di ERS sono individuate, in relazione alle caratteristiche e ai fabbisogni del territorio, le seguenti categorie prioritarie:

- a) nuclei familiari il cui canone di locazione per l'alloggio adibito a residenza sia superiore al trenta per cento dell'indicatore della situazione reddituale (ISR);
- b) giovani e giovani coppie con meno di trentacinque anni, coniugate, unite civilmente 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", anche al fine di favorire l'accesso alla prima casa e l'autonomia abitativa;

c) lavoratori impiegati nei servizi pubblici essenziali individuati ai sensi della legge 12 giugno 1990, n. 146 “Norme sull’esercizio del diritto di sciopero nei servizi pubblici essenziali e sulla salvaguardia dei diritti della persona costituzionalmente tutelati. Istituzione della Commissione di garanzia dell’attuazione della legge”;

d) persone con disabilità e nuclei familiari nei quali siano presenti persone con disabilità.

2. In relazione alle specifiche caratteristiche e ai fabbisogni abitativi del territorio, il soggetto promotore dell’intervento può individuare ulteriori categorie prioritarie di destinatari, di concerto con il Tavolo territoriale di concertazione di cui all’articolo 4.

3. I progetti di ERS possono prevedere forme di coabitazione, abitare collaborativo e coabitazione intergenerazionale, anche mediante la realizzazione di spazi e servizi comuni, con particolare attenzione alle esigenze delle persone anziane, dei giovani, delle persone con disabilità e dei loro nuclei familiari e delle persone in condizioni di fragilità.

4. Possono accedere ai progetti di ERS i nuclei familiari in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite massimo previsto per l’accesso all’ERP ai sensi della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica” e non superiore a euro 35.000,00. Decorsi tre anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, può modificare con propria deliberazione il limite ISEE di accesso, tenendo conto dell’andamento del costo della vita, dei redditi delle famiglie, dei canoni di locazione e delle condizioni del mercato abitativo regionale.

5. Al fine di favorire l’accesso all’edilizia residenziale sociale delle persone e dei nuclei familiari collocati nelle graduatorie per l’assegnazione di alloggi ERP che non risultino assegnatari di un alloggio, il soggetto pubblico attuatore può prevedere, per specifici progetti, limiti di reddito inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 4, in misura comunque non superiore al 20 per cento degli alloggi previsti da ciascun programma di cui all’articolo 6.

Art. 8 - Determinazione del canone di locazione.

1. Gli alloggi realizzati o recuperati nell’ambito delle politiche di ERS sono destinati alla locazione a canone sostenibile, determinato secondo i criteri stabiliti dal presente articolo.

2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, sulla base delle determinazioni assunte dai tavoli territoriali di concertazione di cui all’articolo 4 stabilisce per ciascun territorio provinciale i valori minimi e massimi dei canoni di locazione degli alloggi di ERS. I valori sono aggiornati con cadenza almeno triennale e possono essere differenziati in relazione agli ambiti territoriali, alle caratteristiche e alla tipologia degli alloggi.

3. Ai fini della determinazione dei valori di cui al comma 2, i tavoli territoriali di concertazione tengono conto, in particolare, dei valori di mercato rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle entrate, dei canoni di locazione determinati dagli accordi territoriali vigenti 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”, delle caratteristiche e della tipologia degli alloggi, dei livelli reddituali dei nuclei familiari e delle condizioni del mercato abitativo dei diversi territori.

4. Per ciascun comune il valore minimo del canone di locazione individuato ai sensi del comma 2 non può in ogni caso essere superiore al valore del canone di locazione risultante dagli accordi territoriali vigenti, ai sensi dell’articolo 2, comma 3, della legge 431/1998. Qualora l’accordo territoriale non sia presente o sia stato stipulato da più di dieci anni il valore di riferimento è quello del comune più vicino che abbia caratteristiche demografiche ed economiche simili, secondo criteri stabiliti dal Tavolo territoriale di concertazione. Il valore massimo del canone di locazione individuato ai sensi del comma 2 non può in ogni caso essere superiore a un importo ridotto di almeno il trenta per cento rispetto ai valori correnti di mercato nella medesima zona, determinati sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle entrate, tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche dell’alloggio.

5. La Giunta regionale stabilisce, in relazione alla situazione economica del nucleo familiare valutata attraverso l’ISEE, scaglioni di riduzione del canone di riferimento, prevedendo riduzioni percentuali crescenti al diminuire dell’ISEE del nucleo familiare. Ai nuclei familiari di cui all’articolo 7, comma 5, è riconosciuta un’ulteriore riduzione del canone, nella misura stabilita dalla Giunta regionale.

6. Il canone di locazione effettivamente applicato è determinato al momento dell’assegnazione dell’alloggio applicando al canone di riferimento la riduzione percentuale corrispondente allo scaglione ISEE del nucleo familiare, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale. Il canone così determinato non può essere inferiore al valore minimo né superiore al valore massimo stabiliti ai sensi del comma 2.

7. La variazione dell’ISEE che comporti l’applicazione di una diversa percentuale di riduzione determina il conseguente adeguamento del canone di locazione, nel rispetto dei valori minimi e massimi di cui al comma 2 e secondo modalità idonee a garantire la continuità del rapporto di locazione e la sostenibilità del canone per il nucleo familiare.

Art. 9 - Interventi di iniziativa privata in convenzione con soggetti pubblici.

1. I soggetti privati possono realizzare o recuperare alloggi destinati all’ERS nell’ambito di progetti realizzati in convenzione con i soggetti individuati dall’articolo 5, che a tal fine deve essere ente capofila della convenzione.

2. La convenzione disciplina:

- a) il numero e le caratteristiche degli alloggi destinati all’edilizia residenziale sociale;
- b) la durata del vincolo di destinazione degli alloggi;
- c) i requisiti dei destinatari;
- d) i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi;
- e) i canoni di locazione e le modalità di applicazione delle riduzioni previste dall’articolo 8;
- f) gli obblighi del soggetto proprietario o gestore;
- g) le modalità di controllo da parte del soggetto pubblico competente.

3. Gli interventi di cui al presente articolo possono beneficiare delle risorse, delle agevolazioni, delle garanzie e degli altri strumenti di sostegno previsti dalla presente legge, secondo le modalità e i criteri stabiliti dalla Giunta regionale.

4. L'accesso agli alloggi realizzati nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo avviene secondo modalità idonee a garantire trasparenza, pubblicità e rispetto dei requisiti stabiliti dalla presente legge e dalla convenzione.

5. La convenzione stabilisce altresì le modalità di verifica del mantenimento dei requisiti degli assegnatari, nonché le conseguenze derivanti dal mancato rispetto degli obblighi assunti dal soggetto privato.

6. Gli alloggi realizzati nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo mantengono la destinazione all'ERS per tutta la durata del vincolo stabilito dalla convenzione, per una durata minima non inferiore ai vent'anni.

7. La stipula della convenzione di cui al comma 1 costituisce requisito necessario per l'accesso alle risorse del Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 25 da parte dei soggetti privati.

Art. 10 - Interventi degli enti del Terzo settore.

1. Le disposizioni di cui all'articolo 9 si applicano altresì agli enti del Terzo settore di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106", iscritti nel Registro unico nazionale del Terzo settore (RUNTS), che svolgono attività di interesse generale coerenti con le finalità della presente legge. Tali enti possono accedere alle risorse e agli strumenti di sostegno previsti dalla presente legge secondo le modalità dalla stessa stabilite.

2. Per la programmazione e la realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, i soggetti pubblici possono attivare con gli enti del Terzo settore forme di co-programmazione e co-progettazione ai sensi dell'articolo 55 del decreto legislativo 117/2017.

Art. 11 - Misure di recupero e rifunzionalizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

1. Le ATER possono proporre la temporanea sottrazione dalla disciplina dell'edilizia residenziale pubblica di alloggi ERP che non risultino assegnabili in quanto necessitano di interventi di manutenzione, recupero o riqualificazione e per i quali non dispongano delle risorse finanziarie necessarie per procedere agli interventi. Tali alloggi sono inseriti in progetti di ERS finalizzati al loro recupero, riqualificazione e successiva destinazione alla locazione secondo i criteri e le modalità previsti dalla presente legge. Nell'individuazione degli alloggi da destinare ai progetti di cui al presente comma, è data priorità agli alloggi inseriti nei piani di vendita predisposti ai sensi dell'articolo 48 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 e della relativa disciplina attuativa.

2. Lo svincolo è ammesso esclusivamente qualora l'ATER dimostri l'impossibilità di finanziare con le risorse proprie disponibili, con i proventi della gestione del patrimonio ERP o mediante altre risorse pubbliche disponibili gli interventi necessari al recupero degli alloggi.

3. Le ATER possono inserire la richiesta di svincolo all'interno del Programma degli interventi di ERS di cui all'articolo 6, nel quale sono indicati:

- a) gli alloggi per i quali si propone lo svincolo, con indicazione della localizzazione, delle caratteristiche e dello stato di conservazione;
- b) gli interventi di manutenzione, recupero o riqualificazione necessari e il relativo costo stimato, che non può essere inferiore a euro 25.000,00;

- c) la situazione finanziaria dell'ente, le risorse disponibili per il recupero del patrimonio ERP e le ragioni che impediscono di finanziare gli interventi con le risorse disponibili;
- d) le modalità previste per il recupero e la gestione degli alloggi nell'ambito del progetto di ERS;
- e) la durata prevista degli interventi di recupero e riqualificazione, la durata prevista dello svincolo e la modalità di destinazione degli alloggi al termine dei lavori.

4. Lo svincolo è disposto per il periodo necessario alla realizzazione degli interventi di recupero e riqualificazione indicati nel Programma di svincolo e, successivamente, per consentire la destinazione degli alloggi all'ERS per un periodo massimo di due cicli di contratti di locazione di durata triennale più biennale. Lo svincolo è ammesso annualmente, per ciascuna provincia, entro il limite del due per cento degli alloggi sfitti nell'anno precedente, con arrotondamento all'unità inferiore.

5. Per tutta la durata dello svincolo, gli alloggi sono destinati all'ERS e sono soggetti ai requisiti di accesso, ai criteri di determinazione dei canoni e agli altri vincoli previsti dalla presente legge.

6. Al termine del periodo di svincolo, gli alloggi rientrano nella disciplina dell'edilizia residenziale pubblica e sono nuovamente destinati all'assegnazione secondo la normativa vigente in materia di ERP. L'unità di cui all'articolo 3 verifica triennialmente che gli alloggi siano rientrati nella disciplina dell'ERP.

7. Qualora, alla scadenza del periodo di svincolo di cui al comma 4, il nucleo familiare assegnatario sia ancora in possesso dei requisiti di accesso all'ERS previsti dalla presente legge, l'ATER assicura la continuità abitativa del nucleo mediante una delle seguenti modalità:

- a) permanenza nell'alloggio, ferma restando la riconduzione dello stesso alla disciplina dell'ERP, con applicazione al nucleo di un canone di locazione non superiore a quello corrisposto alla scadenza del periodo di svincolo;
- b) assegnazione di altro alloggio nella disponibilità dell'ATER, adeguato alle esigenze del nucleo familiare, con applicazione di un canone di locazione non superiore a quello corrisposto alla scadenza del periodo di svincolo;
- c) individuazione, anche con il supporto delle agenzie per l'abitare di cui all'articolo 14, di un'adeguata soluzione abitativa alternativa, a condizioni economiche non peggiorative rispetto a quelle applicate alla scadenza del periodo di svincolo. Fino all'effettiva individuazione della soluzione di cui alle lettere b) o c), il nucleo familiare ha diritto a permanere nell'alloggio occupato alle condizioni economiche di cui alla lettera a).

8. È fatta salva, per i comuni, la disciplina prevista dall'articolo 46, comma 2 bis, della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, che continua a trovare applicazione secondo le modalità e nei limiti ivi previsti.

Art. 12 - Servizi per la socialità e la qualità dell'abitare.

1. I progetti di ERS prevedono, in relazione alle caratteristiche, alle dimensioni e al contesto territoriale dell'intervento, servizi e attività finalizzati a favorire la socialità, la qualità dell'abitare, l'autonomia degli abitanti e la costruzione di comunità tra i residenti.

2. I servizi di cui al comma 1 possono comprendere, in particolare:

- a) spazi comuni destinati alla socialità, alla condivisione e allo svolgimento di attività culturali, ricreative e sociali;
- b) attività di accompagnamento all'inserimento nell'alloggio e alla conoscenza dei servizi presenti sul territorio;
- c) attività di mediazione, prevenzione dei conflitti e promozione della partecipazione dei residenti alla cura e alla gestione degli spazi comuni;
- d) servizi di portierato sociale, anche attraverso attività di presidio, orientamento e accompagnamento ai servizi del territorio;
- e) servizi per l'infanzia, quali servizi di nursery, nidi d'infanzia e altre forme di cura e accompagnamento dei bambini, anche attraverso accordi con soggetti pubblici o privati;
- f) servizi di mobilità condivisa, quali car sharing, bike sharing e altre forme di sharing mobility, anche attraverso accordi con soggetti pubblici o privati;
- g) servizi e attività finalizzati a favorire l'inclusione sociale, l'autonomia e la partecipazione delle persone anziane, con disabilità o in condizioni di particolare fragilità;
- h) servizi di supporto alla gestione degli spazi comuni e alla cura degli immobili e delle aree pertinenziali;
- i) ulteriori servizi e attività individuati in relazione alle caratteristiche dell'intervento e ai bisogni del territorio.

3. I servizi e le attività di cui al presente articolo sono disciplinati nella convenzione relativa all'intervento, che ne individua le caratteristiche, le modalità di gestione, i soggetti responsabili e le modalità di finanziamento.

4. La gestione e l'erogazione dei servizi possono essere realizzate dai soggetti promotori dell'intervento anche mediante il coinvolgimento degli enti del Terzo settore di cui al decreto legislativo 117/2017, nonché attraverso forme di collaborazione, co-progettazione, affidamento o convenzione con i medesimi soggetti, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 13 - Rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e accessibilità.

1. Gli interventi di ERS sono realizzati nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di governo del territorio, contenimento del consumo di suolo, rigenerazione urbana, tutela ambientale, efficienza energetica e accessibilità. Nella localizzazione e nella progettazione degli interventi è data priorità al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli immobili dismessi o sottoutilizzati e delle aree già urbanizzate, al fine di limitare il consumo di nuovo suolo.

2. Gli interventi di ERS sono progettati e realizzati in modo da garantire la piena accessibilità e fruibilità degli alloggi, degli spazi comuni, delle pertinenze, dei percorsi di accesso e degli spazi esterni, assicurando l'assenza di barriere architettoniche e il rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

CAPO III - Strumenti innovativi per la gestione dell'abitare.

Art. 14 - Agenzie per l'abitare.

1. La Regione riconosce le agenzie per l'abitare quali strumenti territoriali per favorire l'accesso alla casa a condizioni sostenibili, sostenere l'incontro tra

domanda e offerta abitativa e promuovere forme di collaborazione tra soggetti pubblici, proprietari privati, conduttori e soggetti del Terzo settore.

2. I comuni, singoli o associati, possono istituire agenzie per l'abitare, anche mediante forme di collaborazione con altri enti pubblici e con la partecipazione delle organizzazioni sindacali e datoriali, degli enti del Terzo settore e degli altri soggetti interessati alle politiche abitative.

3. Le agenzie per l'abitare svolgono, in particolare, le seguenti funzioni:

- a) informazione, orientamento, consulenza e accompagnamento dei proprietari e dei conduttori in materia di locazione e accesso all'abitazione;
- b) informazione e consulenza ai proprietari in materia di contratti di locazione, incentivi e agevolazioni fiscali, strumenti di garanzia e tutela e gestione dei rapporti con i conduttori;
- c) supporto ai proprietari e ai conduttori nella ricerca di soluzioni abitative a canone sostenibile e nella gestione del rapporto di locazione;
- d) promozione della locazione a canone sostenibile e del riuso degli immobili sfitti, anche attraverso strumenti di garanzia, accompagnamento e mediazione tra proprietari e conduttori;
- e) promozione e gestione di reti territoriali tra soggetti pubblici e privati finalizzate all'accesso all'abitazione;
- f) monitoraggio delle dinamiche della domanda e dell'offerta abitativa e collaborazione con i comuni e la Regione nelle attività di osservazione del fabbisogno abitativo;
- g) promozione e accompagnamento di progetti di edilizia residenziale sociale e collaborazione alla loro gestione e assegnazione, secondo quanto previsto dalla presente legge e dalle relative convenzioni;
- h) promozione dell'accesso alla proprietà dell'abitazione, anche mediante forme di garanzia per l'accesso a mutui da parte di persone e nuclei familiari in condizioni di difficoltà economica.

4. Le agenzie per l'abitare possono altresì svolgere attività di intermediazione, assumendo direttamente la qualifica di conduttore e acquisendo la disponibilità dell'alloggio, al fine di assegnarlo successivamente in godimento ai soggetti destinatari. In tali casi, l'agenzia assicura al proprietario il regolare adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, anche con riferimento al pagamento del canone, alla corretta conduzione dell'alloggio e alla sua restituzione alla scadenza del contratto.

5. Le agenzie per l'abitare operano in raccordo con i servizi sociali, gli enti pubblici competenti in materia di casa e le altre strutture territoriali interessate, al fine di garantire un accompagnamento integrato delle persone e dei nuclei familiari in situazione di difficoltà abitativa.

6. La Regione sostiene l'istituzione e il funzionamento delle agenzie per l'abitare attraverso contributi destinati ai comuni, singoli o associati, per l'avvio, il consolidamento e il potenziamento delle attività delle agenzie.

7. Le agenzie per l'abitare costituiscono, nell'ambito territoriale di riferimento, un punto di raccordo tra le politiche di accesso alla locazione, gli interventi di ERS e le altre misure regionali e comunali per il contrasto al disagio abitativo.

Art. 15 - Community Land Trust.

1. La Regione riconosce e promuove i Community Land Trust quali strumenti di gestione collettiva del patrimonio immobiliare finalizzati a garantire nel tempo l'accessibilità economica dell'abitazione, sottrarre il patrimonio immobiliare alle dinamiche speculative e favorire la partecipazione delle comunità locali alla gestione dei beni destinati all'abitare.

2. I Community Land Trust sono costituiti e gestiti da soggetti pubblici, privati o del Terzo settore, anche attraverso forme di partenariato e collaborazione tra loro, secondo modalità coerenti con la normativa vigente.

3. Gli interventi realizzati nell'ambito di un Community Land Trust devono garantire:

- a) la destinazione del patrimonio immobiliare a finalità abitative e sociali per un periodo di lungo termine;
- b) la conservazione dell'accessibilità economica degli alloggi nel tempo;
- c) la partecipazione degli abitanti e della comunità locale alla governance del progetto;
- d) la presenza di meccanismi idonei a prevenire la rivendita speculativa degli alloggi e a limitare la rivalutazione del patrimonio rispetto ai costi sostenuti e agli investimenti effettuati;
- e) la destinazione delle eventuali plusvalenze derivanti dalla cessione degli alloggi al mantenimento e allo sviluppo delle finalità abitative e sociali del Community Land Trust.

4. I progetti di Community Land Trust prevedono la separazione tra la proprietà del suolo e la proprietà, il godimento o l'utilizzo degli alloggi, anche mediante la costituzione di diritti reali o personali di godimento, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

5. La Regione promuove e sostiene la sperimentazione dei Community Land Trust attraverso:

- a) contributi per l'acquisizione, il recupero e la riqualificazione di immobili e aree destinati al progetto;
- b) contributi per le spese di costituzione, progettazione e avvio dei progetti;
- c) forme di garanzia e di sostegno all'accesso al credito;
- d) valorizzazione e messa a disposizione di immobili e aree di proprietà regionale o di altri enti pubblici, nel rispetto della normativa vigente.

6. La Regione promuove altresì attività di studio, ricerca, formazione e sperimentazione sui Community Land Trust, anche in collaborazione con gli enti locali, le università, gli enti del Terzo settore e gli altri soggetti interessati.

Art. 16 - Coabitazione intergenerazionale.

1. La Regione riconosce e promuove la coabitazione intergenerazionale quale forma innovativa dell'abitare diretta a favorire l'accesso ad alloggi a costi sostenibili, il contrasto alla solitudine e all'isolamento sociale, la solidarietà tra generazioni e l'utilizzo del patrimonio abitativo esistente.

2. Per le finalità di cui al comma 1, la Regione può concedere contributi ai comuni, singoli o associati, per la realizzazione di progetti di coabitazione intergenerazionale che favoriscano la condivisione dell'abitazione tra persone appartenenti a generazioni diverse, con particolare riferimento alla coabitazione tra persone anziane che dispongono di spazi abitativi adeguati e giovani, studenti e lavoratori alla ricerca di una soluzione abitativa a costi sostenibili.

3. I progetti di cui al comma 2 possono prevedere, in particolare:

- a) attività di ricognizione della domanda e dell'offerta abitativa e raccolta delle disponibilità alla coabitazione;
- b) servizi di informazione, orientamento, selezione e abbinamento dei partecipanti;
- c) assistenza nella definizione dei rapporti contrattuali e nella stipulazione dei contratti di locazione;
- d) la definizione di patti o regolamenti di coabitazione volti a disciplinare l'utilizzo degli spazi e le modalità della convivenza;
- e) attività di accompagnamento, mediazione e monitoraggio delle esperienze di coabitazione;
- f) iniziative volte a favorire le relazioni di vicinato, la solidarietà e lo scambio intergenerazionale.

4. La coabitazione intergenerazionale non costituisce rapporto di assistenza o di lavoro. Nell'ambito dei patti o regolamenti di coabitazione di cui al comma 3, lettera d), possono essere previste forme di reciproco aiuto e collaborazione connesse alla vita quotidiana, quali lo svolgimento di piccole commissioni, l'acquisto di generi di prima necessità, l'accompagnamento, la collaborazione nelle ordinarie attività domestiche e altre attività di prossimità e socializzazione, purché non assumano carattere professionale, continuativo o sostitutivo dei servizi di assistenza. Non possono in ogni caso costituire condizione per l'accesso all'alloggio o controprestazione, anche parziale, per la riduzione del canone prestazioni di cura o assistenza personale, sanitaria o sociosanitaria, ferme restando le forme di assistenza disciplinate dalla normativa vigente.

5. Per la realizzazione dei progetti i comuni possono avvalersi della collaborazione delle ATER, delle università, degli enti per il diritto allo studio universitario, degli enti del Terzo settore, delle organizzazioni sindacali e delle associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini.

CAPO IV - Misure per le aree interne e i comuni ad alta tensione abitativa.

Art. 17 - Misure per le aree interne.

1. Al fine di favorire il mantenimento e il ripopolamento della popolazione residente, contrastare lo spopolamento e sostenere la rivitalizzazione sociale ed economica dei territori caratterizzati da condizioni di marginalità territoriale, la Regione promuove specifiche misure di sostegno agli interventi di ERS realizzati nei comuni ricompresi nelle aree di progetto individuate nell'ambito della Strategia nazionale per le aree interne (SNAI), secondo la programmazione vigente.

2. Per gli interventi di ERS localizzati nei comuni di cui al comma 1, il canone di locazione determinato ai sensi dell'articolo 8 può essere ridotto fino a un massimo del trenta per cento. La riduzione si applica al canone risultante dall'applicazione dei criteri relativi alla situazione economica del nucleo familiare di cui al medesimo articolo 8.

3. La Regione riconosce ai soggetti proprietari o gestori degli alloggi di cui al comma 2 un contributo a valere sulle risorse del Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 25, finalizzato a compensare la riduzione del canone di cui al comma 2, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale.

4. Il contributo di cui al comma 3 è riconosciuto per la durata della destinazione degli alloggi all'edilizia residenziale sociale e comunque nei limiti delle risorse disponibili sul Fondo regionale per l'ERS.

5. Nella concessione delle agevolazioni di cui al presente articolo sono attribuite priorità agli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, agli interventi promossi da comuni associati e a quelli che prevedono una maggiore riduzione dei canoni, la presenza dei servizi di cui all'articolo 12 e il coinvolgimento delle agenzie per l'abitare di cui all'articolo 14.

Art. 18 - Misure per i comuni ad alta tensione abitativa.

1. Al fine di favorire l'accesso ad alloggi a canoni sostenibili, contrastare il disagio abitativo e contenere gli effetti derivanti dall'elevata pressione sul mercato della locazione, la Regione promuove specifiche misure di sostegno agli interventi di ERS realizzati nei comuni ad alta tensione abitativa individuati ai sensi della normativa statale vigente.

2. Per gli interventi di ERS localizzati nei comuni di cui al comma 1, il canone di locazione determinato ai sensi dell'articolo 8 può essere ulteriormente ridotto fino a un massimo del trenta per cento. La riduzione si applica al canone risultante dall'applicazione dei criteri relativi alla situazione economica del nucleo familiare di cui al medesimo articolo 8.

3. La Regione riconosce ai soggetti proprietari o gestori degli alloggi di cui al comma 2 un contributo a valere sulle risorse del Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 25, finalizzato a compensare, in tutto o in parte, la riduzione del canone di cui al comma 2, nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale.

4. Il contributo di cui al comma 3 è riconosciuto per la durata della destinazione degli alloggi all'edilizia residenziale sociale e comunque nei limiti delle risorse disponibili sul Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale.

5. Nella concessione delle agevolazioni di cui al presente articolo sono attribuite priorità agli interventi di recupero e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, agli interventi che prevedono una maggiore riduzione dei canoni rispetto ai valori del mercato della locazione, alla presenza dei servizi di cui all'articolo 12 e al coinvolgimento delle agenzie per l'abitare di cui all'articolo 14.

CAPO V - Incentivi urbanistici per la realizzazione di progetti di edilizia residenziale sociale.

Art. 19 - Politiche di edilizia residenziale sociale nella pianificazione urbanistica.

1. Il piano di assetto del territorio (PAT) determina il fabbisogno di alloggi di ERS e la relativa dotazione di aree, tenendo conto delle valutazioni del fabbisogno abitativo e delle priorità territoriali definite nell'ambito del Tavolo territoriale di concertazione di cui all'articolo 4. Il piano degli interventi (PI) disciplina le modalità di soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali.

2. Nei piani urbanistici attuativi su aree private di cui all'articolo 19 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che prevedono una volumetria residenziale superiore a 5.000 metri cubi è destinata ad alloggi di ERS una quota della volumetria

residenziale complessiva non inferiore al 20 per cento fino a 10.000 metri cubi, al 30 per cento tra i 10.001 e 30.000 metri cubi, al 40 per cento oltre i 30.001 metri cubi.

3. Il PI può elevare la quota di cui al comma 2 in relazione alle esigenze abitative del territorio, alla localizzazione e alle caratteristiche dell'intervento e alla disponibilità di alloggi a canone accessibile nel territorio comunale, tenendo conto delle valutazioni del fabbisogno abitativo e delle priorità territoriali definite nell'ambito del Tavolo territoriale di concertazione di cui all'articolo 4.

4. L'obbligo di cui al comma 2 è adempiuto mediante:

- a) cessione gratuita al comune di aree idonee alla realizzazione di alloggi di ERS;
- b) cessione gratuita al comune di alloggi realizzati nell'ambito dell'intervento;
- c) realizzazione di alloggi da parte del soggetto attuatore, assoggettati a vincolo di destinazione a edilizia residenziale sociale per una durata non inferiore a trenta anni mediante convenzione stipulata con il comune, secondo quanto previsto dall'articolo 9.

5. Sulle aree di proprietà pubblica la quota complessiva destinata a finalità sociali non è inferiore all'80 per cento della volumetria residenziale, di cui almeno la metà riservata all'edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

6. La quota di ERS prevista dal presente articolo costituisce dotazione aggiuntiva e non sostituisce né assorbe gli obblighi, gli oneri e le utilità pubbliche derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui all'articolo 35 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché gli ulteriori obblighi e contributi previsti dalla legislazione statale e regionale e dalla pianificazione comunale.

7. Non è ammessa la monetizzazione dell'obbligo di cui al comma 2. Qualora il PAT, ai sensi del comma 1, determini che nel comune cui faccia riferimento il PUA non vi è un fabbisogno tale da necessitare nuova ERS la monetizzazione è ammessa fino a un massimo del 50 per cento. Le risorse derivanti da tale monetizzazione sono destinate prioritariamente alle politiche abitative.

Art. 20 - Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in alternativa alla corresponsione del contributo straordinario.

1. Nei casi in cui la normativa statale e regionale preveda la corresponsione di un contributo straordinario o di altri contributi e obblighi perequativi connessi alla realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, il comune può consentire che gli obblighi economici destinati alle finalità di interesse pubblico siano assolti mediante la realizzazione e la cessione gratuita di alloggi destinati all'edilizia residenziale sociale e/o pubblica.

2. Gli alloggi realizzati ai sensi del comma 1 devono essere ceduti al comune o ad altro soggetto pubblico individuato dal comune e destinati all'edilizia residenziale sociale e/o pubblica per la durata prevista dalla presente legge.

3. Il valore degli alloggi ceduti deve essere almeno equivalente al valore del contributo o dell'obbligo perequativo cui il soggetto attuatore sarebbe tenuto.

Art. 21 - Valutazione dell'impatto abitativo dei grandi insediamenti.

1. Gli strumenti urbanistici e i procedimenti di approvazione relativi alla realizzazione o all'ampliamento di grandi insediamenti produttivi, logistici, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e di altre strutture che comportino un significativo incremento della popolazione lavorativa presente stabilmente nel territorio considerano, nell'ambito della valutazione degli effetti dell'intervento, anche il relativo impatto sulla domanda abitativa.

2. Per gli interventi di cui al comma 1, il soggetto proponente è tenuto a presentare una valutazione del fabbisogno abitativo indotto dall'intervento. Qualora dalla valutazione emerga un significativo fabbisogno abitativo non adeguatamente soddisfatto dall'offerta esistente, il comune, nell'ambito del procedimento di approvazione dell'intervento, può prevedere specifiche misure di compensazione o mitigazione abitativa, anche mediante:

- a) realizzazione o finanziamento di interventi di ERS;
- b) cessione gratuita di aree o immobili destinati all'ERS;
- c) corresponsione di contributi al Fondo regionale per l'ERS;
- d) recupero e riqualificazione di immobili esistenti da destinare alla locazione a canone sostenibile;
- e) altre misure individuate nella convenzione urbanistica in relazione alle caratteristiche dell'intervento e al fabbisogno abitativo rilevato.

3. Le misure di cui al comma 2 sono proporzionate alla dimensione dell'intervento, al numero di addetti previsto, all'entità del fabbisogno abitativo indotto e alla capacità insediativa del territorio interessato.

CAPO VI - Monitoraggio e valutazione, incentivi finanziari e Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale.

Art. 22 - Monitoraggio e valutazione degli interventi di edilizia residenziale sociale.

1. L'unità di cui all'articolo 3, provvede al monitoraggio e alla valutazione degli interventi di ERS realizzati ai sensi della presente legge.

2. La valutazione degli interventi è effettuata secondo criteri e indicatori volti a misurare, in particolare:

- a) la sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi e la qualità dell'inserimento nel contesto urbano e territoriale;
- b) la qualità e l'accessibilità dell'offerta abitativa, anche in relazione ai canoni applicati e alle condizioni economiche dei nuclei familiari;
- c) la composizione sociale e funzionale degli interventi e la capacità di favorire l'inclusione e la coesione sociale;
- d) la qualità e l'effettiva fruizione dei servizi integrativi all'abitare e degli spazi comuni;
- e) la qualità della gestione sociale, anche con riferimento alla partecipazione dei residenti, alla prevenzione dei conflitti e alla gestione della morosità;
- f) gli effetti dell'intervento sul contesto urbano, sociale e ambientale nel quale è inserito;
- g) il grado di soddisfazione degli abitanti e dei destinatari degli interventi;
- h) la sostenibilità economica e gestionale dell'intervento nel tempo.

3. Ai fini della valutazione di cui al presente articolo, la struttura può acquisire dati e informazioni dai soggetti proprietari e gestori degli interventi, dai

comuni, dalle ATER, dalle agenzie per l'abitare e dagli altri soggetti coinvolti nella realizzazione e gestione dei progetti, nonché raccogliere direttamente informazioni presso gli abitanti.

4. L'unità presenta entro il 31 marzo di ogni anno alla competente commissione consiliare una relazione sullo stato di attuazione delle politiche di ERS realizzate ai sensi della presente legge.

Art. 23 - Mutui per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

1. I soggetti pubblici di cui all'articolo 5 possono stipulare mutui con soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica per reperire le risorse necessarie alla realizzazione, al recupero, alla riqualificazione e alla rigenerazione di immobili destinati a progetti di ERS ai sensi della presente legge.

2. Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di cui al comma 1, la Regione concede, a valere sulle risorse del Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 25, contributi in conto interessi destinati alla copertura, totale o parziale, degli interessi maturati sui mutui contratti dai soggetti pubblici.

3. I mutui di cui al comma 1 devono essere destinati esclusivamente alla realizzazione degli interventi di ERS approvati ai sensi della presente legge e devono prevedere condizioni e modalità di ammortamento coerenti con la durata e la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi.

4. La concessione dei contributi in conto interessi è subordinata all'approvazione del progetto di ERS e alla verifica della sua coerenza con le finalità e i requisiti previsti dalla presente legge.

5. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, stabilisce con propria deliberazione i criteri e le modalità per la concessione dei contributi di cui al comma 2, individuando, in particolare, i soggetti beneficiari, la durata massima dei mutui, la quota di interessi oggetto di contribuzione, le modalità di erogazione delle risorse e gli obblighi di rendicontazione.

Art. 24 - Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole.

1. Al fine di prevenire la perdita dell'alloggio e garantire la continuità abitativa dei destinatari degli interventi di ERS di cui alla presente legge che, per cause indipendenti dalla propria volontà, si trovino nell'impossibilità di provvedere al regolare pagamento del canone di locazione, è istituito il Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole.

2. Il fondo è destinato alla concessione di contributi finalizzati alla copertura, totale o parziale, della morosità maturata dai conduttori degli alloggi ERS, in presenza di una sopravvenuta riduzione o perdita della capacità reddituale del nucleo familiare determinata da cause non imputabili al conduttore. I contributi sono concessi, nei limiti e secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale, anche ai conduttori di alloggi pubblici o privati concessi in locazione a canone calmierato, convenzionato o comunque inferiore ai valori di mercato.

3. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, stabilisce con propria deliberazione i criteri per l'individuazione delle condizioni di morosità incolpevole, i requisiti per l'accesso al fondo, l'entità

massima dei contributi, nonché le modalità e i termini per la loro concessione ed erogazione.

4. Nell'assegnazione delle risorse è assicurata priorità ai nuclei familiari maggiormente esposti al rischio di perdita dell'alloggio, tenuto conto della situazione economica e sociale del nucleo familiare e dell'entità della riduzione della capacità reddituale intervenuta.

Art. 25 - Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale.

1. È istituito il Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale, di seguito denominato "fondo", destinato al finanziamento e al sostegno degli interventi di edilizia residenziale sociale realizzati ai sensi della presente legge.

2. Il fondo è alimentato:

- a) dalle risorse regionali definite con la legge annuale di bilancio;
- b) dalle risorse statali attribuite alla Regione per le politiche abitative;
- c) dalle risorse derivanti da programmi e fondi dell'Unione europea;
- d) dalle eventuali ulteriori risorse pubbliche messe a disposizione da enti e soggetti pubblici;
- e) dai proventi derivanti dalla valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare regionale, nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa vigente;
- f) dai contributi, dalle erogazioni e dalle altre risorse messe a disposizione da fondazioni di origine bancaria, fondazioni ed enti filantropici e altri soggetti privati, anche nell'ambito di accordi, programmi di cofinanziamento e iniziative di filantropia strategica;
- g) dalle risorse derivanti da operazioni di indebitamento autorizzate ai sensi del comma 3.

3. Per il finanziamento degli interventi di investimento previsti dalla presente legge, la Regione è autorizzata, nel rispetto della normativa statale in materia di indebitamento delle regioni, degli equilibri di bilancio e dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente, a contrarre mutui e altre forme di indebitamento con la Banca europea per gli investimenti (BEI), Cassa depositi e prestiti e altri soggetti finanziatori istituzionali a partecipazione pubblica, anche nell'ambito di programmi e strumenti finanziari promossi dall'Unione europea.

4. Le risorse del fondo sono destinate, in particolare:

- a) al finanziamento, anche parziale, degli interventi di realizzazione, recupero, riqualificazione e rigenerazione di immobili destinati all'ERS;
- b) al sostegno degli interventi promossi dai comuni, singoli o associati, dalle ATER e dagli altri soggetti pubblici di cui alla presente legge;
- c) al sostegno degli interventi realizzati da soggetti privati nell'ambito di convenzioni con i soggetti pubblici ai sensi della presente legge;
- d) al finanziamento degli interventi di recupero e riqualificazione degli alloggi di ERP oggetto di temporaneo svincolo;
- e) al sostegno all'istituzione, all'avvio e al funzionamento delle agenzie per l'abitare;
- f) al sostegno dei Community Land Trust e delle altre forme di gestione collettiva del patrimonio abitativo previste dalla presente legge;
- g) al finanziamento o al sostegno dei servizi per la socialità, la qualità dell'abitare e la mobilità condivisa previsti dai progetti di ERS;

- h) al finanziamento delle attività di progettazione, studio e assistenza tecnica necessarie alla predisposizione degli interventi, con particolare riferimento ai progetti promossi dai comuni e dagli enti pubblici;
- i) alla compensazione delle riduzioni dei canoni previste dalla presente legge;
- j) al sostegno dei progetti di coabitazione intergenerazionale previsti dalla presente legge;
- k) al sostegno alle associazioni o cooperative a proprietà indivisa presenti sul territorio regionale.

5. La Regione promuove il coordinamento del fondo con le risorse, i programmi e gli strumenti finanziari messi a disposizione dall'Unione europea, dallo Stato e da altri soggetti pubblici nazionali ed europei, anche attraverso accordi e protocolli d'intesa con la BEI, Cassa depositi e prestiti, l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa - Invitalia, l'Istituto nazionale per gli investimenti immobiliari e lo sviluppo del patrimonio - INVIMIT SGR e altri soggetti pubblici operanti nel settore dell'abitare e della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

6. Gli accordi di cui al comma 5 possono prevedere il coordinamento delle risorse, il cofinanziamento e la realizzazione congiunta di programmi di investimento, la valorizzazione e il recupero di immobili pubblici, il sostegno alla progettazione e altre forme di collaborazione finalizzate all'incremento dell'offerta di alloggi a canone sostenibile.

7. Le risorse del fondo possono essere assegnate mediante contributi in conto capitale, contributi per la progettazione, contributi in conto interessi, finanziamenti agevolati, garanzie o altre forme di sostegno compatibili con la normativa europea e statale vigente.

8. La Giunta regionale, previo parere della competente commissione consiliare, stabilisce con propria deliberazione i criteri e le modalità di funzionamento del fondo, le modalità di accesso alle risorse, i criteri di selezione degli interventi e le modalità di erogazione e rendicontazione dei contributi.

9. Nella definizione dei criteri di cui al comma 8, la Giunta regionale attribuisce priorità agli interventi che prevedono il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, il contenimento del consumo di suolo e una maggiore accessibilità economica degli alloggi.

Art. 26 - Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 24, 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 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4 "Bilancio di previsione 2026-2028", allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.

2. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 25, quantificati in euro 7.000.000,00 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 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata

riducendo contestualmente di pari importo il fondo di cui all'articolo 7, comma 1, della legge regionale 10 aprile 2026, n. 4, allocato nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.

INDICE

CAPO I - Disposizioni generali.....	5
Art. 1 - Oggetto e finalità.....	5
Art. 2 - Definizioni.....	5
Art. 3 - Individuazione di un'unità organizzativa dedicata all'attuazione delle politiche di edilizia residenziale sociale.....	6
Art. 4 - Tavoli territoriali di concertazione per l'edilizia residenziale sociale.	6
CAPO II - Disciplina delle politiche di edilizia residenziale sociale.	8
Art. 5 - Soggetti promotori degli interventi di edilizia residenziale sociale.	8
Art. 6 - Programmazione delle politiche pubbliche di edilizia residenziale sociale.	8
Art. 7 - Destinatari delle politiche di edilizia residenziale sociale.	9
Art. 8 - Determinazione del canone di locazione.....	10
Art. 9 - Interventi di iniziativa privata in convenzione con soggetti pubblici.	11
Art. 10 - Interventi degli enti del Terzo settore.	12
Art. 11 - Misure di recupero e rifunionalizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.....	12
Art. 12 - Servizi per la socialità e la qualità dell'abitare.	13
Art. 13 - Rigenerazione urbana, sostenibilità ambientale e accessibilità.....	14
CAPO III - Strumenti innovativi per la gestione dell'abitare.	14
Art. 14 - Agenzie per l'abitare.	14
Art. 15 - Community Land Trust.	16
Art. 16 - Coabitazione intergenerazionale.	16
CAPO IV - Misure per le aree interne e i comuni ad alta tensione abitativa.	17
Art. 17 - Misure per le aree interne.....	17
Art. 18 - Misure per i comuni ad alta tensione abitativa.....	18
CAPO V - Incentivi urbanistici per la realizzazione di progetti di edilizia residenziale sociale.	18
Art. 19 - Politiche di edilizia residenziale sociale nella pianificazione urbanistica.	18
Art. 20 - Realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in alternativa alla corresponsione del contributo straordinario.....	19
Art. 21 - Valutazione dell'impatto abitativo dei grandi insediamenti.	20
CAPO VI - Monitoraggio e valutazione, incentivi finanziari e Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale.	20
Art. 22 - Monitoraggio e valutazione degli interventi di edilizia residenziale sociale.	20
Art. 23 - Mutui per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.	21
Art. 24 - Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole.	21
Art. 25 - Fondo regionale per l'edilizia residenziale sociale.	22
Art. 26 - Norma finanziaria.....	23