

**Proposta di legge di iniziativa popolare**  
**“DIRITTO ALLA CASA E ALL’ABITARE”**  
**(28 maggio 2009)**

***Art. 1. Diritto alla casa***

1. La Regione Lazio persegue il riconoscimento del diritto alla casa quale momento indissolubile al diritto all’abitare, al reddito, ad una mobilità sostenibile e non invasiva, alla tutela ambientale e storica del territorio, all’indirizzo pubblico del territorio, alla salvaguardia e all’inserimento nel tessuto delle città e dei territori di spazi di socialità e cultura.

2. Tutti i comuni del Lazio adeguano i propri strumenti urbanistici generali prevedendo, anche al fine del calmieramento del mercato immobiliare, una percentuale minima del 30% di edilizia pubblica sovvenzionata sul dimensionamento abitativo complessivo.

***Art. 2. Fabbisogno di case***

1. La Regione Lazio promuove e realizza, entro sei anni a partire dalla data di approvazione della presente legge, 100 mila alloggi pubblici di edilizia sovvenzionata anche attraverso le operazioni di recupero di cui agli articoli susseguenti;
2. La Regione in sede di approvazione del bilancio annuale regionale destina una somma non inferiore a 1300 milioni di euro annui per la realizzazione dei programmi, di cui ai successivi articoli, anche ricorrendo all’integrazione delle risorse derivanti dallo Stato, dagli stanziamenti dei Comuni interessati ed eventualmente da Fondi Europei.
3. Di questi fondi, una quota non inferiore al 5% dovrà essere destinata ai programmi sperimentali di autorecupero e autocostruzione come previsti al comma 3 dell’articolo 3.
4. La Giunta regionale del Lazio entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge approva il Documento sui fabbisogni abitativi dei comuni del Lazio. Il Documento viene aggiornato in relazione all’adozione del piano triennale di edilizia residenziale pubblica, di cui al comma 8;
5. Tale documento viene condotto in collaborazione con i rappresentanti delle Province e dei comuni del Lazio, organizzazioni sociali e imprenditoriali, movimenti di lotta per il diritto all’abitare e le associazioni e i comitati dei cittadini e fornirà l’articolazione delle esigenze derivanti dai singoli segmenti di disagio abitativo, segnatamente: famiglie e cittadini delle fasce svantaggiate per condizioni economiche, sociali o personali; giovani singoli e coppie; anziani soli e coniugati; migranti.
6. Per ciascuna delle categorie sociali, il documento dovrà fornire anche l’individuazione delle tipologie edilizie da definire nel loro rapporto con la morfologia urbana esistente, più adatte a risolvere lo stato di disagio abitativo.
7. La Regione, entro 60 giorni dal termine di cui al precedente comma 4, definisce il Piano Triennale di edilizia residenziale pubblica sulla base di quanto accertato in sede di determinazione del fabbisogno. Gli interventi previsti dal comma 1 del presente articolo costituiscono la prima attuazione del programma medesimo.

***Art. 3. Piena utilizzazione del patrimonio edilizio pubblico***

1. Al fine di fornire concreta soddisfazione ai fabbisogni abitativi individuati, la Regione Lazio detta indirizzi ai Comuni per avviare una sistematica politica di piena utilizzazione del

- patrimonio edilizio pubblico esistente, ad iniziare dal blocco di ulteriori vendite del patrimonio pubblico di proprietà regionale e comunale.
2. A partire dall'approvazione della presente legge sono pertanto revocati i piani di vendita di Comuni delle Province e della Regione, degli Ater, degli altri enti territoriali e tutte le società strumentali o partecipate, anche se già deliberati.
  3. La Regione Lazio si impegna a recuperare, nell'ambito dei piani di recupero previsti dall'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modifiche, gli immobili, destinati a finalità diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica, di sua proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire, rimasti inutilizzati da più di tre anni e/o in evidente stato di degrado, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici, al fine di recuperarli anche in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione secondo quanto alla legge regionale 11 dicembre 1999 n.55.

#### ***Art. 4. Conoscenza del patrimonio immobiliare pubblico***

1. Tutti i comuni del Lazio, entro 90 giorni dall'emanazione delle direttive regionali di cui all'art. 2, redigono una specifica carta in cui indicano la consistenza e la disponibilità delle proprietà pubbliche o di derivazione demaniale che, oltre agli immobili dismessi residenziali o destinati ad altri usi, dovranno essere riconosciute nel loro complesso quale patrimonio inalienabile e dovranno essere destinate, attraverso operazioni di recupero, alla soddisfazione dei fabbisogni di cui all'articolo 2.
2. La ricognizione sulle proprietà pubbliche di cui al comma precedente dovrà riguardare tra anche i fabbricati demaniali e/o in dismissione dalle Forze Armate da riconvertire ad edilizia residenziale pubblica e a servizi pubblici da dimensionare in rapporto al contesto territoriale. I fabbricati da recuperare e riqualificare dovranno inoltre essere individuati all'interno delle proprietà acquisite e/o sequestrate alle organizzazioni criminali o comunque a seguito di sequestro giudiziario affinché si realizzi il loro pieno utilizzo a fini residenziali pubblici.

#### ***Art. 5. Diritto all'abitare***

1. I Comuni per ridurre le condizioni di disagio abitativo definiscono, entro 180 giorni successivi al recepimento di quanto al Documento di cui all'articolo 2, nell'ambito delle previsioni degli strumenti di pianificazione, le localizzazioni e le modalità realizzative del piano triennale.
2. Nuovi interventi di edilizia abitativa dovranno avvenire esclusivamente in luoghi in cui sussista l'esistenza o la contemporanea predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale, ivi comprese quelle necessarie per la mitigazione ambientale.
3. Ogni trasformazione urbanistica concorre al pagamento delle opere di urbanizzazione generale, primaria e secondaria, in relazione all'entità delle opere necessarie e delle trasformazioni previste. A tal fine la Regione Lazio aggiorna le vigenti tabelle degli oneri concessori e relativi agli oneri di urbanizzazione per garantire che nella realizzazione alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano realizzate in modo da pervenire ad un equilibrio tra somme introitate dal comune e costi da sostenere e che le opere di urbanizzazione generale siano ripartite, sulla base di riferimenti parametrici, sull'insieme degli interventi ricadenti nel territorio comunale.
4. Al fine del perseguimento dell'integrazione sociale, in ogni progetto di trasformazione a fini residenziali dei tessuti urbani dovrà essere garantita la realizzazione di una quota di edilizia residenziale pubblica nella misura minima del 30%.

#### ***Art. 6. Conoscenza dello stato dei servizi pubblici e di pubblico uso***

1. Al fine di ridurre le differenze tra le varie parti del territorio regionale e tra i singoli comuni e al fine di garantire a tutti i cittadini di poter accedere in forma identica al sistema dei servizi pubblici, la Regione Lazio nel termine massimo di 180 giorni redige la Carta dei servizi pubblici esistenti sul territorio.
2. In tale Carta saranno riportate: localizzazione, caratteristiche dimensionali, qualitative e tipologiche dei servizi scolastici, dei servizi sanitari, dei servizi sociali, dei servizi di assistenza alla persona e a gruppi di cittadini.

#### ***Art. 7. Programma regionale di realizzazione dei servizi sociali assenti o carenti***

1. Sulla base della Carta dei servizi pubblici esistenti di cui all'articolo 6, la Regione Lazio definisce il programma poliennale di realizzazione di infrastrutture, servizi e arredo urbano finalizzati al sostegno all'abitare
2. Tale programma conterrà esplicitamente anche la definizione degli interventi di recupero, messa in sicurezza e miglioramento della qualità dei servizi esistenti.

#### ***Art.8. Principio di uguaglianza e dotazione dei servizi pubblici***

1. La Regione Lazio in coerenza con il dettato Costituzionale promuove iniziative tese a rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che impediscono il pieno sviluppo della persona umana.
2. Ai sensi del precedente comma ogni nuova previsione, all'infuori dei piani di recupero, di realizzazione di quartieri residenziali per poter essere attuata dovrà contenere obbligatoriamente i seguenti elaborati tecnici:
  - a) indicazione della tipologia dei servizi pubblici scolastici da realizzare; la sequenza temporale rispetto alla realizzazione delle abitazioni; il soggetto finanziatore.
  - b) indicazione delle modalità di trasporto pubblico che garantiscono il diritto alla mobilità dei nuovi cittadini insediati. In tal senso dovrà essere garantita la sussistenza prima della realizzazione di nuove abitazioni di almeno una linea di trasporto pubblico su rotaia ad una distanza non inferiore a 1.000 metri.
  - c) Indicazione delle aree da destinare a parco pubblico, la sequenza temporale rispetto alla realizzazione delle abitazioni; il soggetto finanziatore.
3. Le previsioni dei vigenti piani urbanistici, le varianti generali o parziali e le varianti contenute in accordi di programma non potranno essere attuate in assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al comma due.

#### ***Art. 9. Contenimento dell'uso del suolo e partecipazione dei cittadini***

1. La Regione Lazio nel programma triennale garantisce che l'impiego delle risorse naturali e territoriali non metta a rischio il diritto delle generazioni future a usufruirne.
2. Al fine della piena utilizzazione del sistema delle risorse territoriali e dei servizi esistenti, la Regione Lazio indica nel recupero edilizio lo strumento essenziale e principale della pianificazione e quale obiettivo da raggiungere per:
  - a) bloccare l'immotivata espansione urbana e il conseguente consumo di territorio agricolo;
  - b) assicurare la messa in sicurezza dell'intero patrimonio edilizio per rendere sostenibile la realizzazione di una nuova fase che punta al rinnovamento di interi settori urbani;

- c) autorizzare operazioni di demolizione e ricostruzione su edifici esclusivamente adibiti a uso abitativo o da impegnare al soddisfacimento esclusivo di edilizia residenziale pubblica con un ampliamento della Superficie utile lorda non superiore al 25 per cento e solo nei casi in cui lo prevedano gli strumenti urbanistici dei comuni interessati.

3. I programmi di cui al comma precedente devono essere discusse, secondo le modalità stabiliti dai singoli comuni, ed accettate esplicitamente dalle comunità locali interessate dalle trasformazioni urbanistiche, secondo procedure di partecipazione pubblica che prevedano l'espressione di un parere sulle opere e i tempi di realizzazione.

#### ***Art. 10. Piena utilizzazione del patrimonio edilizio privato***

1. La Regione Lazio, al fine della piena utilizzazione del patrimonio abitativo privato promuove politiche finalizzate all'immissione sul mercato edilizio delle proprietà non utilizzate. In particolare tali politiche saranno indirizzate verso i fabbricati residenziali esistenti inutilizzati; i fabbricati residenziali muniti di permesso di costruire non ancora iniziati o di cui è stata realizzata la sola struttura su cui intervenire ottenuta la disponibilità con specifica variante; fabbricati residenziali nelle condizioni di cui sopra in corso di ristrutturazione; fabbricati non residenziali previo cambio di destinazione d'uso secondo quanto disposto dal successivo comma.

2. Sulla base di apposite normative urbanistiche i Comuni, nel pieno rispetto delle esigenze di spazi pubblici previste dagli strumenti urbanistici, ai sensi del comma 3 dell'articolo 5, favoriscano il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti da riconvertire in alloggi residenziali.

3. Nella definizione di tali opportunità di variazioni delle destinazioni d'uso, i Comuni devono individuare all'interno degli immobili che sono destinati al cambio d'uso una quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica che dovranno essere conferiti alla disponibilità delle Amministrazioni comunali in misura non inferiore al 30 per cento di quanto si renderà disponibile.

#### ***Art. 11. Incentivi all'affitto del patrimonio edilizio privato***

1. La Regione Lazio, riconosce che il titolo proprietario dell'alloggio non è la forma esclusiva dell'abitare e promuove conseguentemente, attraverso mirate politiche di bilancio, urbanistiche e fiscali, l'ampliamento dell'offerta di alloggi privati in affitto a canone sostenibile.

2. I comuni potranno prevedere, oltre a quanto previsto dal punto c) del comma 3 dell'articolo 9 e secondo autonome decisioni rese necessarie per fronteggiare forme emergenziali, anche l'obbligo di destinazione all'affitto di una quota del patrimonio edilizio sottoposto a cambio di destinazione d'uso.

3. La Regione Lazio provvede, con apposito capitolo di Bilancio regionale, a finanziare la realizzazione di servizi generali per quei Comuni che ogni anno si distingueranno per la realizzazione di quanto ai comma precedenti.

#### ***Art. 12. Incentivi all'autocostruzione e all'autorecupero***

1. La Regione Lazio, anche secondo quanto al precedente comma 3 dell'articolo 2 e alle disposizioni finanziarie di cui al comma 7 dell'articolo 5, incentiva nel territorio regionale la pratica dell'autocostruzione e dell'autorecupero del patrimonio edilizi esistente da parte dei proprietari e degli aventi titolo alla trasformazione.

2. Nella prima fase di applicazione dei provvedimenti di cui al comma 1, i finanziamenti saranno indirizzati al sostegno delle iniziative già in corso di attuazione nei comuni del Lazio.

#### ***Art. 13. Il diritto alla casa e alla città sicura***

1. La Regione Lazio promuove il recupero del patrimonio edilizio attraverso politiche finalizzate alla sistematica messa in sicurezza dal rischio sismico o di altra natura, dell'intero patrimonio immobiliare esistente e dell'intero patrimonio infrastrutturale esistente.
2. A tal fine definisce il Piano per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio e il piano per la messa in sicurezza del patrimonio infrastrutturale dotandolo dei necessari finanziamenti.

#### ***Art. 14. Programma regionale di risparmio energetico***

1. La Regione Lazio è impegnata a far rispettare oltretutto in tutti gli interventi previsti dai precedenti articoli che costituiscono il patrimonio residenziale pubblico, compresi quelli relativi agli interventi di recupero, anche per gli interventi di dimensione inferiore ai 1000 m.q., oltre a quanto determinato dalla legge regionale n.6/08 e dalla normativa nazionale vigente in materia di efficienza energetica, al fine di documentare il valore del fabbisogno energetico di ogni immobile sia:

- a) rispettato quanto previsto dalla Direttiva 2002/91 Ce;
- b) fornita apposita Certificazione Energetica;

La certificazione Energetica dovrà essere verificata ogni dieci anni.

2. La Regione Lazio è impegnata affinché si conosca per l'intero territorio abitato regionale: il fabbisogno globale di energia necessario per il riscaldamento degli ambienti; il rispetto del limite previsto dalla normativa; l'emissione di CO<sub>2</sub> per riscaldamento; la lista degli apparati energeticamente migliorativi in uso.

I dati saranno raccolti e monitorati da uno specifico Dipartimento regionale che avrà il compito di redigere, ogni due anni, un rapporto sui risultati ottenuti e valutare le forme di contenimento energetico introdotte.

#### ***Art. 15. Limiti di reddito per l'accesso all'Edilizia residenziale pubblica sovvenzionata***

1. Il limite di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, a partire dal primo bando successivo alla pubblicazione della presente legge, calcolato ai sensi del Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 109, viene portato ad € 23.000,00 dell'Indicatore situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare come indicato all'art. 11 comma 5 della L. Reg. Lazio n. 12/99.

#### ***Art. 16. Disposizioni finali***

1. Fino al momento in cui gli indirizzi programmatici della presente legge non troveranno completa esecutività, a partire dalla realizzazione di centomila alloggi di edilizia residenziale pubblica, la Regione Lazio s'impegna, quale risarcimento agli abitanti colpiti dalla crisi abitativa, ad adoprarsi per quanto di propria competenza affinché nel territorio regionale siano sospesi gli sfratti e si persegua, man mano che procede la realizzazione del programma abitativo complessivo previsto dalla presente legge, a utilizzare la modalità rappresentata dalla forma di passaggio degli abitanti interessati "da casa a casa" senza ricorrere, se non in casi eccezionali, forme di assistenza alloggiativa. Tale passaggio è garantito in forma prioritaria alle famiglie con sentenza di sfratto

esecutivo in possesso dei requisiti per accedere agli alloggi di recupero o realizzati ai sensi della presente legge.

2. La regione Lazio è impegnata affinché gli ATER non promuovano aumenti del canone delle locazioni in attesa che, con apposito atto legislativo, ne venga ridefinita struttura e compiti delle suddette agenzie.

3. La Regione interviene nelle dismissioni di patrimonio privato mediante l'acquisizione del patrimonio non optato da parte di inquilini che possiedano i requisiti per accedere agli alloggi di recupero o realizzati ai sensi della presente legge.

4. La Regione Lazio è impegnata ad attuare quanto alla presente legge entro la definizione del passaggio delle competenze in materia edilizia al Comune di Roma così come alla legge istitutiva di Roma Città Capitale.

**(bozza 28.maggio )**