

ALLEGATO ALLA GENERALITA' N. 2171 DEL 29 OTTOBRE 2015

Disegno di legge

concernente:

“Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER”

Approvato dalla Giunta regionale
nella seduta del 29 ottobre 2014

Signor Presidente, Signori Consiglieri,

la recessione economica che ha investito il nostro Paese ha visto, nell'immediato, un generale aumento del livello di povertà ma, il protrarsi della crisi, ha creato anche una categoria di nuovi poveri. Anche nella nostra regione, persone e famiglie che fino a pochi anni or sono facevano parte della classe media, rischiano oggi di scivolare in una condizione, più o meno grave, di marginalità socio-economica. Una delle conseguenze di questo fenomeno è stata l'immediata esclusione di questi soggetti dall'accesso al credito per l'acquisto della prima casa, che ha determinato il crollo di richieste in tal senso e, di converso, un aumento sensibile della domanda di alloggi sociali e in locazione.

Mentre mantiene alta l'attenzione sulle fasce più deboli, il disegno di legge che si presenta all'esame del Consiglio intende dare risposta anche a questa nuova "fascia grigia", non abbastanza abbiente per accedere al mercato e troppo "ricca" per accedere agli alloggi ATER.

Il diritto alla casa come altri diritti soffre di un costante *deficit* di soddisfazione; esigenze abitative vecchie e nuove non riescono ad essere soddisfatte dal mercato e spesso non trovano risposta neanche nel settore pubblico, anche a causa di una generale riduzione della spesa pubblica e conseguentemente anche degli investimenti nelle politiche sociali. Il mutato quadro economico e sociale obbliga quindi ad attuare politiche sempre più mirate e flessibili, capaci di rispondere alle attuali esigenze abitative e a guardare all'intero settore, in un'ottica di maggiore integrazione anche con le politiche sociali.

Nel 2003, il legislatore ha inteso rivisitare la storica legge regionale 75/1982, attualizzando alcuni istituti. Oggi, per essere in grado di rispondere alle nuove sfide, crediamo sia nuovamente improcrastinabile metter mano al settore.

I motivi sono vari e riguardano diverse questioni strettamente correlate tra loro. Questo disegno di legge vuole rispondere a tali questioni e guarda ad esse con un approccio d'insieme riflettendo il carattere "orchestrato" della riforma che ha contraddistinto l'intero percorso di elaborazione dell'articolato, anche misurandosi con svariati contributi giunti da innumerevoli *stakeholder*.

Tale approccio ha messo in luce, prioritariamente, la necessità di:

- definire gli indirizzi e gli obiettivi in materia di politiche abitative, sulla base di analisi ed elaborazioni di dati forniti dal territorio;
- prevedere puntuali disposizioni atte ad istituire modalità operative di confronto e coordinamento tra i vari attori istituzionali operanti nel settore abitativo, nella consapevolezza che, tali sinergie, sono efficaci solo se vengono assunte nell'ambito di procedure formalmente adottate;
- predisporre strumenti idonei a conoscere i bisogni abitativi e modalità atte a fornire risposte differenziate ed idonee in ordine al tipo di bisogno abitativo rilevato;
- realizzare una programmazione degli interventi che, tenuto conto delle risorse economiche a disposizione, sia in grado di intervenire con prontezza sulle priorità, pur mantenendo una visione d'insieme;
- adeguare gli strumenti finanziari alle esigenze nuove ed emergenti, tenendo conto dell'aspetto soggettivo, relativo ai destinatari, in considerazione del mutato quadro

socio-economico, e dell'aspetto oggettivo, relativo agli immobili, che riguarda la capacità di orientare tali strumenti al sostegno di interventi miranti ad adeguare gli immobili alle nuove caratteristiche di "qualità" richieste dal mercato;

- raccogliere la disciplina in un unico testo organico definendo le modalità di programmazione, le "azioni" regionali, le tipologie di "intervento" e le regole finanziarie.

Le questioni appena elencate sono strettamente connesse ad alcuni aspetti di principio, in parte già esplicitati all'articolo 1, che, come detto, hanno guidato l'impostazione generale e si riassumono in un impegno a:

- rimuovere le cause che ostacolano l'esercizio del diritto all'abitazione, riconoscendo alla "prima casa" una funzione fondamentale per lo sviluppo e la promozione della persona umana, nonché di inclusione e coesione familiare e sociale;
- integrare gli strumenti di politica abitativa con quelli del settore socio-assistenziale;
- sostenere il comparto produttivo operante nel settore abitativo;
- ridurre considerevolmente il consumo di suolo, migliorando la qualità del patrimonio edilizio esistente.

Partendo dal concetto "conoscere per decidere", la nuova disciplina innova radicalmente rispetto al passato, con l'introduzione di strumenti e prassi miranti a portare nella disponibilità del decisore pubblico, informazioni complete e di qualità, supportando tutto il percorso che sfocia nella delicata fase decisionale.

La Giunta intende quindi procedere mediante l'impiego integrato di diversi strumenti, declinandoli all'interno di una complessiva programmazione finalizzata a fornire una risposta coordinata alle diverse esigenze abitative, da un lato ampliando la disponibilità di alloggi, sociali ed a prezzi calmierati, dall'altro, continuando a sostenere l'acquisto della prima casa, non solo, per il suo valore sociale, ma anche per l'attenzione che questa Giunta intende dedicare al comparto edilizio, pubblico e privato, che riconosce come uno dei principali settori economici della nostra regione.

Il riordino delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale

Per quanto riguarda la riflessione che ha condotto alle scelte riguardanti il riordino delle ATER, si desidera qui sottolineare che, il percorso decisionale è stato governato da una particolare attenzione rivolta all'"adeguatezza" dell'intervento: da un lato era necessario introdurre elementi di innovazione normativa, dall'altro si voleva preservare la disciplina esistente laddove funzionale agli obiettivi perseguiti.

Sulla necessità di proseguire verso una piena realizzazione degli obiettivi definiti nel Piano di convergenza l'accordo è stato unanime. Occorreva però, al tempo stesso, perseguire il suo superamento, a marcare una decisa svolta verso l'adozione di procedure unificate anche ulteriori rispetto a quelle già individuate.

L'intervento, inoltre, doveva integrarsi al complessivo corpus legislativo della nuova disciplina sulla casa, con particolare riguardo alle disposizioni relative alla programmazione.

Sotto l'aspetto organizzativo-gestionale, l'intervento mira:

- al contenimento dei costi di gestione, a parità di servizi erogati;
- all'uniformità di individuazione di modelli operativi gestionali univoci per tutte le Aziende del sistema;
- al perseguimento di una maggiore efficienza ed efficacia di gestione.

Il miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia sono state concepite non come punto d'arrivo statico, ma come percorso dinamico, teso al continuo miglioramento dell'attività delle ATER nel perseguimento degli obiettivi di mandato. Il mantenimento della denominazione di "Azienda" non è casuale: essa, non è intesa a improntare l'attività dell'ATER ad un criterio generale di gestione di tipo aziendalistico, ma si riferisce alla sua "dimensione aziendale", riconoscendo correttamente a questo aspetto giusto peso e valore. La gestione della nuova ATER resta improntata altresì a criteri di economicità, tesa all'ottenimento della massima utilità (qualità del servizio) possibile con la combinazione di risorse disponibili (scarse per definizione) e dell'autonomia economica. La nuova ATER, pur sottraendosi alla logica del profitto, prende allo stesso modo le distanze da una funzione tipicamente assistenzialistica, che non le è propria, senza rinunciare a relazionarsi e ad integrarsi, laddove necessario, con essa ma, altrettanto decisamente, senza sostituirsi ad essa.

Di seguito, si passa ad illustrare analiticamente l'articolato:

ARTICOLO 1

Al primo comma, l'articolo sintetizza le linee di principio e le finalità generali delle politiche abitative, inserendole però in una visione -ben più ampia rispetto alla prospettiva della l.r. 6/2003 -che comprende il riconoscimento del diritto all'abitazione quale fattore fondamentale di inclusione sociale, mediante il quale perseguire la qualità della vita. Non si tralascia già nel primo articolo, al comma 2, di mantenere alta l'attenzione verso le fasce più deboli della popolazione, prefigurando così la volontà di perseguire l'integrazione con le politiche sociali espresse nel prosieguo della disciplina. Prevedendo di disciplinare in "modo organico" l'intervento pubblico, si delinea come la Regione intende rimuovere gli ostacoli per rendere effettivo l'esercizio del diritto di cui al comma 1. L'obiettivo generale è quello di fornire sostegno agli individui ed alle famiglie della regione, al fine di prevenire, ridurre o rimuovere gli ostacoli che limitano la piena soddisfazione delle esigenze abitative e, nei casi più gravi di disagio abitativo, di eliminare il rischio di fuoriuscita dalla vita sociale - come conseguenza di un percorso di marginalizzazione sociale - dei cittadini più bisognosi, scongiurando il pericolo che tale fenomeno da fisiologico diventi patologico. Il comma 3 elenca in sintesi le macro-aree nei quali interviene la nuova disciplina.

ARTICOLO 2

Per facilitare la lettura dell'articolato, sono qui raccolte le definizioni delle principali voci utilizzate nel testo di legge. Sotto questo profilo, si sottolinea l'importanza dell'attenzione dedicata durante la stesura all'aspetto della semplificazione del linguaggio e della univocità dei termini utilizzati con l'intento di togliere ogni ambiguità rispetto al significato da attribuire ad essi. Ad esempio, con il termine "azione" ci si riferisce sempre alla modalità con cui la Regione attua il sostegno di

determinati settori, mentre il termine “intervento” è riservato alla definizione delle tipologie di attività edilizia.

ARTICOLO 3

Aprire la Sezione riferita alle competenze della Regione nell’ambito della programmazione in materia di politiche abitative. Oltre alle funzioni tradizionali se ne identificano di ulteriori a cui si intende rivolgere l’attenzione a seguito di precise sollecitazioni provenienti dalla società civile, quale, a titolo di esempio quella indicata nella lettera c) (miglioramento della fruibilità e accessibilità degli spazi abitativi). Conseguentemente, la disciplina di dettaglio, maggiormente soggetta nel tempo a modifiche, viene demandata ai regolamenti e agli atti amministrativi.

ARTICOLO 4

È dedicato al Programma regionale delle politiche abitative, documento fondamentale con il quale la Giunta intende definire le priorità da attribuire alle azioni regionali e i criteri generali per procedere alla ripartizione delle risorse. Ai fini della programmazione, si fa quindi riferimento alla Commissione Regionale per le Politiche Socio-Abitative a sottolineare l’importanza della funzione di raccordo, tra Regione e territorio, dalla stessa esercitata.

ARTICOLO 5

Istituisce la Commissione Regionale per le Politiche Socio-Abitative che svolgerà la sua attività in continuità a quanto stabilito dalla legge regionale 20/2013, legge che con la presente norma di riordino viene abrogata. Nella nuova disciplina la CRPSA, mutata nella sua composizione per dare maggior rappresentatività al territorio, svolge in via prioritaria l’attività che le è più congeniale e diventa, a tutti gli effetti, il principale organismo consultivo della Regione in materia di politiche abitative. Si rinuncia invece ad attribuire alla CRSPA altre attività in favore del rafforzamento della sua funzione di raccordo con il territorio, della quale la Regione intende avvalersi anche in considerazione della nuova rappresentatività riservata ai territori nella composizione.

ARTICOLO 6

Al fine di monitorare costantemente le situazioni di bisogno emergenti sul territorio della regione, la Giunta ha inteso istituire l’Osservatorio regionale sulla condizione abitativa, che sarà seguito dalla Direzione centrale competente in materia edilizia ed avrà il compito di raccogliere ed elaborare gli elementi conoscitivi utili ad orientare la politica di settore. Con l’Osservatorio si prevede di realizzare anche un sistema informativo integrato, quale banca dati sulla condizione abitativa nel territorio regionale, indispensabile strumento per lo svolgimento della sua attività. La raccolta dei dati che alimenteranno la banca dati dell’Osservatorio viene organizzata a livello di area territoriale ottimale oggi individuata nelle Unioni Territoriali Intercomunali di cui alla legge regionale 26/2014. Si evidenzia peraltro che i Comuni avranno funzione importante per il rilevamento soprattutto della domanda di abitazioni.

ARTICOLO 7

Si definisce lo “Sportello risposta casa”, organizzativamente incardinato presso le Unioni Territoriali Intercomunali, quale strumento deputato a svolgere le funzioni di raccordo tra la domanda e l’offerta abitativa. La funzione di erogazione del servizio di orientamento ed accompagnamento dei richiedenti alloggio sarà svolta quindi in raccordo e con le modalità stabilite

in apposite Convenzioni sottoscritte dalle UTI con i Comuni che agiranno, quali enti di prossimità, come articolazione dello Sportello, anche avvalendosi del personale Ater.

ARTICOLO 8

Sono istituiti, presso le UTI e con atto del Presidente di ogni singola UTI, i Tavoli territoriali per le politiche abitative quali organismi di supporto all'attività della Commissione Regionale per le Politiche Socio-Abitative. I Tavoli si organizzano per svolgere funzioni consultive di area vasta allo scopo di rappresentare in sede di CRPSA le esigenze dei rispettivi territori intervenendo in tal modo nel processo di definizione delle politiche abitative promosse alla Regione. Viene quindi definita la composizione del Tavolo, che tiene conto di tutti i soggetti istituzionali che intervengono nelle politiche abitative, nonché delle sue funzioni, sia in materia di programmazione che di promozione e valorizzazione dell'iniziativa dei soggetti operanti sul territorio. Ai Tavoli viene comunque demandata l'individuazione delle modalità di gestione della propria attività. Per offrire una maggiore permeabilità agli interessi che la società esprime attraverso le varie aggregazioni economiche, sociali e culturali e per dare la possibilità di introdurre adeguati saperi rispetto a una ricognizione altrettanto attenta di bisogni e diritti degli utenti, è prevista l'integrazione del Tavolo con esperti o rappresentanti di associazioni che, a vario titolo, si ritenga possano offrire un utile contributo.

ARTICOLO 9

Si individuano le funzioni dei Comuni nell'ambito della programmazione delle politiche socio-abitative, sia in ordine all'importanza del loro ruolo, sia in relazione all'attività correlata alla funzione di Sportello risposta casa.

ARTICOLO 10

All'articolo 10 viene rimarcata la volontà di perseguire l'integrazione delle politiche abitative con le altre politiche regionali la cui disciplina incide anche nel settore dell'edilizia residenziale. In tal senso, la norma facendo riferimento alle scelte in materia di pianificazione, urbanistica ed edilizia, intende svolgere una funzione di raccordo con le discipline afferenti ai medesimi settori, nell'ambito della complessiva programmazione regionale.

ARTICOLO 11

Apri il Capo II, Sezione I introducendo gli strumenti operativi per dare la visione d'insieme di quelle che saranno le forme e le modalità operative utilizzate per fornire la risposta coordinata alle diverse esigenze abitative. Qui sono individuati nella loro generalità i diversi incentivi da porre in essere per sostenere la riforma organica.

ARTICOLO 12

Qui la legge dispone una prima priorità al crono programma riformatore richiedendo che entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge medesima si proceda alla rivisitazione, sulle basi e i principi posti nei successivi singoli articoli, di quelle che rappresentano oggi le principali azioni in essere a sostegno della prima casa. Con questo articolo la legge indica peraltro che saranno gli atti regolamentari a disciplinare, per e in ogni singola azione, i tipi e le caratteristiche degli interventi, i requisiti degli operatori e dei beneficiari, i requisiti oggettivi degli alloggi, le tipologie e le misure delle agevolazioni, i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni e per

l'assegnazione, l'occupazione e l'alienazione degli alloggi, gli obblighi dei beneficiari e le relative sanzioni in caso di inadempimento. Pur nel rispetto delle disposizioni già espressamente attribuite e individuate alla Sezione IV.

ARTICOLO 13

Si è ritenuto necessario che la legge individui espressamente alcuni degli elementi fondamentali da porre a fondamento di ogni atto di accordo vincolante che sarà sottoscritto tra gli operatori per dare attuazione alle politiche abitative.

ARTICOLO 14

Sono individuate specifiche categorie di soggetti che ritrovandosi in condizioni di debolezza sociale o economica devono essere particolarmente in evidenza nelle discipline delle singole azioni.

ARTICOLO 15

Apra la Sezione II (Azioni regionali per le politiche abitative) individuando, come prima precisato, le azioni prioritarie che dovranno essere avviate per dare risposte alle mutate esigenze sociali. Vengono rivisitate quelle che oggi sono le principali discipline agevolative in essere.

ARTICOLO 16

Precisa che il primo settore di azione fondamentale per la coesione sociale è il sostegno all'edilizia sovvenzionata. Gli interventi che verranno sostenuti con tale azione saranno finalizzati a incrementare e migliorare l'offerta di alloggi da destinare ai cittadini meno abbienti. Si coglie l'occasione per individuare quello che è il patrimonio immobiliare dell'edilizia sovvenzionata, gestito dalle Ater e destinato alla locazione permanente o a lungo termine.

ARTICOLO 17

L'edilizia convenzionata è l'azione che porrà in sinergia chi può avere la capacità di acquisire la prima casa in proprietà con il sostegno al comparto produttivo operante nel settore edilizio, non dimenticando di sostenere interventi miranti all'adeguamento degli alloggi alle nuove caratteristiche di qualità anche al fine di limitare il consumo di nuovo suolo. L'azione si rivolgerà anche ai cittadini che, pur avendo una condizione economica migliore di chi si rivolge alle Ater, non hanno oggi ancora la certezza di poter accedere da subito all'acquisizione della proprietà. Per tali soggetti si interverrà accompagnando l'acquisizione con periodi di locazione propedeutici al riscatto o al patto di futura vendita. Gli interventi saranno sostenuti anche dal rilascio di garanzie per l'accesso al credito, immediato o programmato.

ARTICOLO 18

L'edilizia agevolata è l'azione che forse è stata la più ricercata dai cittadini nella storia di questa regione. La presenza oggi sul territorio di un alto numero di alloggi disponibili ha indirizzato la scelta di non riprodurre, come intervento da sostenere, la nuova costruzione, limitando il sostegno a coloro i quali recuperano i propri alloggi. Sarà peraltro incentivato ancora l'acquisto abbinato al recupero dell'alloggio o alla manutenzione straordinaria finalizzata alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico. L'edilizia agevolata sosterrà peraltro la manutenzione straordinaria come sopra specificata per un incremento della qualità del patrimonio edilizio esistente. Anche l'edilizia agevolata sarà abbinata a forme di garanzia, anche non integrativa a quella ipotecaria per gli interventi minori, per consentire e favorire l'accesso al credito.

ARTICOLO 19

Il sostegno alle locazioni è l'azione che continuerà a rivolgersi alla pluralità di cittadini che si rivolgono al mondo della locazione. Nel solco degli anni passati si sosterrà il cittadino meno abbiente nel pagamento del canone di locazione di mercato confermando peraltro i vincoli della normativa nazionale di cui all'art. 11 della L. 431/98 consentendo così di beneficiare ancora dei finanziamenti statali, peraltro in ripresa negli ultimi due anni. Saranno potenziate le azioni volte a sostegno dell'offerta abitativa in locazione ma verranno poste in essere anche nuove forme di incentivazione finalizzate ad incrementare tale offerta incoraggiando i proprietari di alloggi sfitti a porli in locazione, sostenendo sia eventuali lavori di riatto ma anche offrendo garanzie alternative agli oneri di ingresso da parte dei conduttori. Non di meno si chiederà collaborazione ai Comuni affinché abbattano i tributi locali per tali proprietari. L'azione verrà attuata anche in forma associata dai Comuni ai sensi dell'articolo 26, comma 4 della L.R. 26/2014.

ARTICOLO 20

L'azione vuole prevenire la conflittualità sociale sostenendo i soggetti impossibilitati al pagamento della spesa connessa alla proprietà o alla locazione della prima casa, a seguito della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare al fine di evitare situazioni patologiche che possano far scivolare interi nuclei familiari in una condizione, più o meno grave, di marginalità socio-economica. Si vuole declinare infatti una morosità incolpevole rapportata alle problematiche riscontrabili sul nostro territorio, anticipando quindi le situazioni di criticità che oggi invece lo Stato richiede sussistano prima di intervenire.

ARTICOLO 21

L'azione è finalizzata a sostenere l'accesso al credito da parte di chi oggi, pur avendo la potenzialità economica nel sostenere il rientro di operazioni creditizie, non ha i requisiti di affidabilità richiesti dalle banche. Tale azione verrà trasversalmente abbinata alle altre azioni così come esposto agli articoli da n. 16 al 20 sopra richiamati.

ARTICOLO 22

L'articolo apre la Sezione III riservata ad azioni che si ritiene altrettanto importanti per fornire una risposta coordinata alle diverse esigenze abitative, tuttavia diverse da quelle più tradizionali già viste nella Sezione precedente. Questo articolo, in particolare, rinnova il sostegno della Regione nel campo del *social housing*, già avviato attraverso la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari, come indicato al successivo art. 33. Anche tale azione fornirà una nuova risposta al fabbisogno abitativo della c.d. "fascia grigia", cioè le famiglie che non possono accedere all'edilizia sociale ma non sono neppure in condizione di rivolgersi al libero mercato.

ARTICOLO 23

In questo articolo viene riproposta l'azione diretta a favorire l'installazione degli ascensori negli edifici che già in passato ha consentito di migliorare l'accessibilità della persona nell'ambito del contesto sociale in cui vive, soprattutto da parte di persone a ridotta mobilità (disabili e anziani in particolare) "costrette" in casa e quindi potenzialmente soggette al rischio di un'emarginazione sociale.

ARTICOLO 24

L'autorecupero è uno strumento nuovo che ha trovato una prima forma sperimentale con la Legge finanziaria 2015. Vuole dare soluzione ad alcune situazioni di degrado del patrimonio immobiliare pubblico conseguente anche alla contrazione finanziaria che negli ultimi anni vede soprattutto gli enti locali in difficoltà, anche a seguito dei limiti del patto di stabilità. Si riconquisteranno all'uso abitativo edifici altrimenti difficilmente recuperabili, con minimo impegno della finanza pubblica e la contestuale partecipazione attiva dei futuri utilizzatori, riuniti in cooperativa a ciò finalizzata.

ARTICOLO 25

Il "coabitare sociale" è senz'altro una delle azioni più innovative tra quelle già previste dalla legge, ancora scarsamente diffusa alle nostre latitudini ma da tempo conosciuta nei paesi del Nord Europa. La realizzazione di tali progetti di condivisione degli spazi abitativi comuni, ma anche di servizi (sociali, sanitari, etc) estendibili al vicinato, potrà fornire una risposta alternativa alle esigenze dell'abitare, con il pregio di attenuare fortemente i rischi di marginalizzazione ed esclusione tipici di alcune situazioni (mega condomini, quartieri dormitorio, etc) e riavvicinare le persone alle relazioni interpersonali oggi sempre più sacrificate dalla vita frenetica.

ARTICOLO 26

L'articolo va a chiudere la Sezione dedicata alle forme innovative autorizzando la Giunta regionale ad esplorare nuove ulteriori possibilità di azione nel campo abitativo, demandando anche per tali novità la facoltà di disciplina ai regolamenti.

ARTICOLO 27

Questo articolo apre la Sezione IV dedicata ai requisiti degli operatori che legge intende sostenere e ai requisiti dei beneficiari finali delle azioni di cui alla Sezione II. Relativamente ai beneficiari finali sono altresì indicati anche determinati obblighi. La legge lascia peraltro spazio ai regolamenti di affiancare eventuali ulteriori previsioni in funzione delle diverse azioni disciplinate. La legge quindi vuole identificare con precisione gli elementi che assicurino la capacità di dare attuazione alle scelte di programmazione nelle politiche abitative quali, per enunciarne una, l'attestazione SOA con una determinata soglia minima per le imprese edili.

ARTICOLO 28

Analogamente al precedente, l'articolo 28 identifica i requisiti per le cooperative edilizie, ma anche per i loro soci amministratori ai quali viene richiesto di non rivestire analoga funzione in altre cooperative al fine di coinvolgerli in modo pregnante negli interventi edilizi.

ARTICOLO 29

Vengono previsti, come anticipato all'articolo 27, alcuni requisiti minimi che devono essere posseduti dalle persone fisiche beneficiarie finali delle azioni di cui alla Sezione II, vincoli che costituiranno la base dei relativi regolamenti di attuazione, ai quali la legge lascia facoltà di indicare ulteriori requisiti per le diverse specifiche azioni di sostegno. I requisiti minimi ricalcano sostanzialmente le attuali discipline, demandando tuttavia ai regolamenti la definizione dei valori soglia economici ISE/ISEE per l'accesso alle varie azioni, che dovranno naturalmente essere diversificati in funzione della tipologia del sostegno richiesto.

ARTICOLO 30

Nel solco della determinazione dei requisiti per i beneficiari finali delle azioni di cui alla Sezione II, in questo articolo, come nei successivi 31, 32 e 33, la legge identifica anche gli obblighi di minima, legati sostanzialmente al mantenimento della destinazione d'uso degli alloggi e – per le persone fisiche – della residenza anagrafica, della non locazione e non alienazione, fatta salva la deroga prevista nei casi di separazione personale e per i corregionali all'estero. I regolamenti potranno comunque rimodulare la durata dei vincoli, peraltro fissata in legge con un valore non inferiore a quello previsto dai principi generali del procedimento amministrativo regionale.

ARTICOLO 31

Nei casi di mancato rispetto dei suddetti obblighi, i beneficiari subiranno la decadenza dall'incentivo o la sua revoca, a seconda del momento del verificarsi dell'evento e della tipologia dell'agevolazione riconosciuta; e dovranno restituire le somme non spettanti maggiorate dei relativi interessi. Viene riproposto un principio ormai consolidato negli ultimi anni, applicato anche a livello nazionale, di non procedere al recupero forzoso di somme non restituite da beneficiari mediante pignoramento immobiliare della prima casa, a sostegno della coesione sociale evitando così il verificarsi di situazioni patologiche che potrebbero portare interi nuclei familiari in una condizione di marginalità socio-economica.

ARTICOLO 32

L'articolo prevede la possibilità di trasferimento dell'incentivo in caso di decesso del beneficiario a favore dell'erede in possesso dei requisiti previsti, salvaguardando in particolare i casi di successione ereditaria in capo al coniuge/convivente e ai figli.

ARTICOLO 33

Analogamente all'articolo precedente, è prevista la possibilità di trasferire l'incentivo in caso di separazione personale, tanto dei coniugi quanto dei conviventi more uxorio, a favore del soggetto che rimane a vivere nell'alloggio.

ARTICOLO 34

L'articolo apre il Titolo III (strumenti finanziari) nel solco di una visione d'insieme e organica delle politiche abitative che questa Giunta vuole porre in essere. Il Fondo, quale aggregazione di capitoli di spesa alimentabili dalle annuali leggi finanziarie, di bilancio e di assestamento (oltre alle eventuali risorse dello Stato), consentirà alla Giunta regionale di ripartire annualmente i fondi tra le diverse tipologie di azione sulla base del Piano annuale, espressione della programmazione triennale, orientando gli interventi della Regione verso quegli obiettivi che di anno in anno emergeranno dal quadro complessivo della situazione abitativa regionale di cui Titolo II, senza dover limitarsi a agire solo sulle azioni tassativamente individuate e finanziate dalle leggi finanziarie.

ARTICOLO 35

L'articolo autorizza la Regione a sostenere il *Social Housing* di cui all'articolo 22 anche mediante acquisto di quote di fondi immobiliari, e al riguardo la legge individua da subito un primo Fondo – oggi in corso di aggiudicazione - il Fondo di cui all'art. 9, commi da 60 a 63 della legge regionale 4.8.2014, n. 15 (Assestamento 2015). Ciò consentirà di avviare con celerità la messa a disposizione di nuovi alloggi sociali.

ARTICOLI 36, 37 E 38

Nel rimandare a quanto in premessa esposto sul riordino delle Ater, questi articoli aprono il Titolo a ciò dedicato, Titolo che sostituisce nell'articolazione la vigente legge regionale istitutiva delle Ater confermandone la natura giuridica di enti pubblici economici. Le Ater costituiranno un sistema unico a livello regionale e a tal fine gestiranno unitariamente alcune funzioni già oggetto del Piano di convergenza previsto e avviato dalla L.R. 20/2013. In tal modo si è posto a regime un'azione unitaria e univoca di quelle che sono funzioni fondamentali quali la programmazione economica e finanziaria e la gestione contabile e di bilancio, la gestione del personale, gli uffici legali, i servizi informatici e il trattamento degli utenti in essere e potenziali. Viene peraltro richiesto che le Ater avviino ad un processo di uniformità nel porre in essere le procedure di gara e i contratti.

ARTICOLO 39

Viene proposta l'introduzione di un Direttore Generale per ogni Ater e la conseguente abrogazione dell'Amministratore Unico, in linea con una ulteriore razionalizzazione delle strutture organizzative, il contenimento della spesa e la riduzione dei centri decisionali. Si propone che il nuovo Direttore Generale assuma le funzioni proprie della figura abrogata e degli attuali Direttori Ater. Sono rimandati alle norme transitorie le modalità e i tempi di avvicendamento dei vertici Ater.

ARTICOLO 40

Nel solco degli impegni richiesti alle Ater dalla L.R. 20/2013, i Direttori Generali saranno maggiormente coinvolti nell'attuazione delle scelte programmatiche della Regione attraverso la Conferenza del Sistema regionale delle Ater, per il tramite della Direzione centrale competente in materia in ordine all'attuazione del Piano annuale di attuazione di cui all'articolo 5, comma 4. La Conferenza peraltro avrà parte attiva anche quando sarà necessario assumere nuove determinazioni in ordine ad azioni di porre in essere in uniformità, omogeneità e sinergia tra le Ater stesse.

ARTICOLI 41 e 42

Sono confermati nella loro presenza sia il Collegio Unico dei Revisori dei Conti sia la Commissione per l'Accertamento dei requisiti soggettivi, quest'ultima peraltro snellita nella sua composizione (non riproposto il componente rappresentante le cooperative edilizie in quanto ritenuto diversamente doveroso ampliarla ad altri rappresentanti delle categorie sociali). Viene soppressa la Commissione paritetica in quanto superata dalla nuova diversa programmazione nella gestione della *governance* delle Ater.

ARTICOLO 43

Disciplina e identifica le fonti di finanziamento delle Ater.

ARTICOLO 44

Ripropone presso ogni singola Ater il Fondo Sociale, quale aggregazione finanziaria di stanziamenti assegnati dalle Ater stesse, dalla Regione e dai Comuni a sostegno delle fasce più deboli dell'utenza, agendo come compensatore delle minori entrate nei canoni di locazione e nelle quote per i servizi accessori pagati dagli assegnatari. Si demanda a regolamento le modalità di

utilizzazione nonché le procedure di contribuzione anche con riferimento agli stanziamenti dei Comuni.

ARTICOLO 45

Ripropono la precedente disciplina inerente i bilanci delle Ater dalla loro approvazione alla loro consuntivazione. Viene evidenziato che, atteso che le Ater sono soggetti incaricati di gestione di Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG), i bilanci dovranno essere redatti in contabilità separata per l'individuazione chiara dei costi imputabili a tali azioni al fine anche di verificare la correttezza dell'importo delle compensazioni. Si prevede la pubblicazione dei bilanci sul BUR non più per semplice estratto.

ARTICOLO 46

Viene rafforzato il compito di vigilanza della Regione, per il tramite dell'Assessore regionale competente coadiuvato dalla relativa Direzione centrale, sottoponendo l'esecutività di specifiche determinazioni alla preventiva approvazione da parte della Giunta regionale.

ARTICOLO 47

Viene confermato lo stato giuridico e il trattamento economico del personale delle Ater.

ARTICOLO 48

Viene proposta una modifica alla legge regionale che ha istituito presso Banca Mediocredito il Fondo per il rilascio delle garanzie integrative a quelle ipotecarie sotto forma di gestione fuori bilancio. Le modifiche sono necessarie a sostenere le azioni di intervento previste dalla presente legge quale la previsione che a carico del predetto Fondo vengano poste anche le garanzie non ipotecarie a sostegno degli interventi edilizi riferiti comunque finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico ovvero al riatto.

ARTICOLO 49

Sono abrogate le norme non più conformi e necessarie al riordino del settore. A partire dalla vecchia disciplina delle Ater di cui alla L.R. 24/99, alla legge regionale 6/2003, alla vecchia disciplina della manutenzione straordinaria di cui alla L.R. 17/2008, alla legge regionale 20/2013 per finire con gli articoli di legge introdotte con la L.R. 15/2014 in materia di canoni Ater.

ARTICOLO 50

L'articolo precisa dapprima che le norme abrogate con l'articolo 49 continuano a trovare applicazione alle domande di incentivo presentate e ai rapporti agevolativi sorti prima dell'entrata in vigore sia della nuova legge di riordino sia dei relativi regolamenti attuativi.

L'articolo altresì mantiene in carica l'attuale Collegio unico dei revisori dei Conti nominato presso le Ater fino a scadenza naturale, nel mentre mantiene l'attuale Commissione regionale per le politiche socio-abitative fino alla nomina nella nuova composizione come prevista dall'articolo 6.

Fino alla nomina dei Direttori Generali di cui all'articolo 39 le funzioni che il disegno di legge prevede per tali figure sono poste in capo ai Direttori delle Ater sulla base di espressa apposita norma transitoria presentata già in Consiglio regionale unitamente ad altra norma che rifissa al 1.1.2017 al decorrenza dei nuovi canoni calcolati sui parametri ISE/ISEE. Tale ultima determinazione è conseguente al fatto che la nuova normativa nazionale ISE/ISEE - entrata in

vigore a gennaio 2015 - ha avuto grossi problemi di applicazione nei primi cinque mesi dell'anno. Si ricorda infatti che la Regione nel 2015 ha dovuto rifissare molti dei termini per la presentazione delle domande in vari settori di intervento – si ricorda il sostegno alle locazioni spostato da maggio a luglio - al fine di non danneggiare l'utenza sicuramente non abbiente visto che doveva utilizzare tali indicatori per ottenere sostegni dal welfare. L'attuale disciplina in materia di canoni e occupazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata fino al 31.12. 2016 è necessaria per proseguire sull'analisi degli impatti sociali.

ARTICOLO 51

Pone ulteriori norme transitorie per vecchi procedimenti contributivi non ancora definiti (tre pratiche contributive).

ARTICOLO 52

Prevede che la Giunta regionale potrà modificare e adeguare nel tempo alcuni parametri che verranno posti in essere nelle diverse discipline di settore

ARTICOLO 53

Pone in capo alla Giunta regionale obblighi di relazionare periodicamente al Consiglio regionale sull'attuazione della presente legge al fine di consentire una valutazione sui risultati ottenuti.

ARTICOLO 54

Indica ove reperire le risorse finanziarie per sostenere le azioni della presente legge imputandole al Fondo previsto dall'articolo 34. In prima applicazione si provvederà a effettuare storni di fondi da capitoli oggi finanziati dai canali agevolativi di settore non già impegnati al 31.12.2015.

Identifica peraltro le alimentazioni automatiche date dai finanziamenti di settore di provenienza statale. Tale norma peraltro dovrà essere adeguata alle nuove disposizioni finanziarie conseguenti all'armonizzazione dei bilanci.

L'articolo peraltro al comma 2 autorizza la Giunta a trasferire parte delle risorse ai soggetti bancari convenzionati qualora, in osservanza di discipline che prevedano la delega di proprie funzioni amministrative, ciò sia necessario. Si ricorda per esemplificazione il rilascio delle Garanzie integrative previsto presso Banca Mediocredito dall'art. 5 commi da 4 a 14 della L.R. 4/2001.

ARTICOLO 55

Dispone che la nuova legge entri in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

Si confida nel voto favorevole del Consiglio regionale.

Disegno di legge

Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle ATER

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I Disposizioni preliminari

Art. 1 (Finalità)

1. La Regione riconosce il valore primario del diritto all'abitazione quale fattore fondamentale di inclusione, di coesione sociale e di qualità della vita, promuovendo ogni forma d'intervento per l'esercizio effettivo di tale diritto disciplinando in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo in attuazione dell'articolo 4 primo comma n. 12 e dell'articolo 5 primo comma n. 18 dello Statuto Speciale, adottato con la legge costituzionale 31 gennaio 1963, n. 1, in combinato disposto con l'articolo 10 della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione), nel rispetto dell'art. 117 della Costituzione, comma 2, lettera m) nonché in conformità alla normativa nazionale e comunitaria, con particolare riguardo alle disposizioni previste in materia di aiuti di stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico.
2. Le politiche abitative della Regione sono tese a sostenere l'accesso ad un alloggio adeguato, in locazione o in proprietà come prima casa ai cittadini della regione, in particolare, alle fasce deboli della popolazione prioritariamente mediante l'incremento dell'offerta di alloggi da destinarsi a prima casa e da realizzarsi nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati promuovendo altresì azioni innovative del costruire e dell'abitare. A tal fine, la Regione persegue l'integrazione degli strumenti di politica abitativa con quelli del settore socio-assistenziale di cui alla legge regionale 31 marzo 2006, n. 6 (Sistema integrato di interventi e servizi per la promozione e la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), in coerenza con i principi definiti dalla legge regionale 12 dicembre 2014, n. 26 (Riordino del sistema Regione-Autonomie locali nel Friuli Venezia Giulia. Ordinamento delle Unioni territoriali e riallocazione funzioni amministrative).
3. La presente legge disciplina in particolare:
 - a) la programmazione regionale degli interventi pubblici in ambito di politiche abitative
 - b) l'insieme delle azioni finalizzate al soddisfacimento delle esigenze primarie in ambito di politiche abitative e delle azioni volte a promuovere il miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità degli spazi abitativi, l'efficientamento energetico, l'autorecupero, il coabitare sociale o altre forme innovative del costruire e dell'abitare;
 - c) il riordino istituzionale ed organizzativo delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) mediante la ridefinizione degli organi e delle loro funzioni, in coerenza con il piano di convergenza adottato con la legge regionale 05 dicembre 2013 , n. 20 (Norme in materia di riassetto istituzionale delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) e principi in materia di politiche abitative);

Art. 2

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge si intende/si intendono per:
 - a) alloggio sociale: l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente come individuato con Decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 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) caratteristiche dell'alloggio sociale: le caratteristiche tipologiche degli alloggi come definite dai regolamenti rispettivamente riferiti alle azioni individuate dalla presente legge al fine di renderli adeguati ai beneficiari finali;
 - c) azioni: modalità con le quali si interviene a sostegno di determinati settori;
 - d) interventi: tipologie delle attività edilizie previste dalla Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia);
 - e) prima casa: alloggio di proprietà o in locazione, adibito ad abitazione e residenza anagrafica dei beneficiari finali avente destinazione d'uso residenziale ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 (Codice regionale dell'edilizia) in coerenza con quanto prescritto dagli strumenti urbanistici comunali;
 - f) interventi di edilizia residenziale pubblica: ogni attività diretta all'acquisizione, alla costruzione, o al recupero di edifici da destinare ad abitazione come prima casa, sia di proprietà pubblica sia privata, realizzata a totale carico o con contributo da parte dello Stato, dell'Unione Europea, della Regione, degli Enti territoriali, delle Aziende Territoriali per l'edilizia residenziale, o comunque realizzata con il concorso di sovvenzioni, finanziamenti, agevolazioni o di qualsiasi altro sostegno finanziario o incentivo pubblico;
 - g) banca: il soggetto finanziatore, iscritto all'albo di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), avente sede legale in uno dei paesi membri dell'Unione Europea.

TITOLO II

PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE DELLE POLITICHE ABITATIVE

Capo I

Programmazione delle politiche abitative

Sezione I

Livello regionale di programmazione

Art. 3

(Funzioni della Regione)

1. La Regione esercita le funzioni di indirizzo, programmazione, coordinamento e verifica delle linee strategiche e degli interventi riguardanti il settore abitativo ampiamente inteso.
2. A tal fine la Regione:
 - a) individua e definisce le procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo e dell'offerta di alloggi sul territorio regionale;
 - b) valuta la consistenza dell'offerta complessiva di alloggi sul territorio regionale e l'opportunità di un suo ampliamento, attraverso l'azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti istituzionali, sociali ed economici presenti sul territorio regionale;
 - c) predisporre il Programma regionale per le politiche abitative di cui all'art. 4, ponendo particolare attenzione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e agli interventi rivolti, da un lato, al miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità degli spazi abitativi, e, dall'altro, allo sviluppo della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano;

- d) definisce le azioni in ambito delle politiche abitative, ivi compresi i requisiti degli operatori, i requisiti soggettivi di accesso alle stesse, proponendo gli schemi di atti negoziali funzionali al perseguimento degli obiettivi di cui alla presente legge;
- e) stabilisce i massimali di costo e le caratteristiche tipologiche degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e i requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi di cui alla presente legge;
- f) esercita il controllo sull'attività di gestione operata dai soggetti pubblici e privati in attuazione dei compiti attribuiti dalla presente legge.

Art. 4

(Programma regionale delle politiche abitative)

1. Il Programma regionale delle politiche abitative, predisposto dalla Giunta regionale con cadenza triennale, costituisce il documento di riferimento per il coordinamento delle azioni e della spesa. In particolare, esso:
 - a) definisce le linee di indirizzo per le politiche abitative;
 - b) stabilisce le priorità da attribuire alle azioni regionali individuate ai fini del soddisfacimento dei fabbisogni abitativi rilevati, per singoli ambiti intercomunali e per tipologie d'intervento;
 - c) definisce i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le azioni individuate;
 - d) individua le modalità di raccordo con le azioni già programmate, ai sensi della legislazione vigente;
2. Nel definire il programma di cui al comma 1, la Giunta regionale valuta le indicazioni emerse nell'ambito dell'attività svolta dalla Commissione regionale per le politiche socio-abitative di cui all'art.6 nella quale trovano espressione e sintesi le istanze di tutto il territorio regionale.
3. La Giunta regionale approva ed adotta il Programma regionale delle politiche abitative in coerenza con gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, in raccordo con gli interventi di cui all'art. 23 della legge regionale 31 marzo 2006, n. 6 (Sistema integrato di interventi e servizi per la promozione e la tutela dei diritti di cittadinanza sociale) e di cui all'articolo 9 della legge regionale 14 agosto 2008, n. 9 (Assestamento del bilancio 2008 e del bilancio pluriennale per gli anni 2008-2010 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 8 agosto 2007, n. 21).
4. Nel rispetto delle determinazioni di cui al comma 1, la Giunta regionale approva, con cadenza annuale, il "Piano annuale di attuazione" che indica le azioni da porre in essere e ripartisce le risorse.

Art. 5

(Commissione regionale per le politiche socio-abitative)

1. È istituita la Commissione regionale per le politiche socio-abitative (di seguito, Commissione), quale organismo consultivo della Regione e degli enti locali.
2. La Commissione è composta:
 - a) dall'Assessore regionale competente in materia di edilizia, o suo delegato, che la presiede;
 - b) dall'Assessore regionale competente in materia di salute e politiche sociali, o suo delegato;
 - c) dal Direttore centrale competente in materia edilizia, o suo delegato;
 - d) dal Direttore centrale competente in materia di salute e politiche sociali, o suo delegato;
 - e) dai Direttori Generali della Ater di cui all'articolo 39;
 - f) dai Sindaci dei Comuni ove hanno sede le Ater della regione;
 - g) da cinque rappresentanti delle Unioni Territoriali Intercomunali, indicati dal Consiglio delle Autonomie Locali in modo da garantire la rappresentanza del territorio di ciascuna ATER;
3. Su iniziativa dei suoi componenti, la Commissione può, altresì, essere integrata da esperti in materia di politiche abitative, o altro settore, il cui contributo sia ritenuto utile ai fini della valutazione degli interventi, avuto riguardo alla tipologia degli stessi.
4. La carica di componente della Commissione è rivestita a titolo gratuito e non prevede compensi.

5. La Commissione è costituita con decreto del Presidente della Regione, previa conforme deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente in materia di edilizia.
6. La funzione di segreteria della Commissione fa capo alla Direzione centrale competente in materia edilizia.
7. La Commissione collabora nella predisposizione del Programma triennale regionale delle politiche abitative formulando proposte di intervento in materia di politiche socio-abitative alla Giunta regionale, sulla scorta delle determinazioni assunte dai Tavoli territoriali di cui all'articolo 8 e sulla base delle analisi dei dati e delle informazioni elaborate dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa di cui all'articolo 6.

Art. 6

(Osservatorio regionale sulle politiche abitative)

1. Al fine di effettuare la raccolta sistematica dei dati nonché il monitoraggio permanente sulla situazione abitativa nel territorio regionale, presso la Direzione centrale competente in materia edilizia è istituito un sistema informativo integrato denominato Osservatorio regionale sulle politiche abitative (di seguito Osservatorio), con il compito di raccogliere ed elaborare gli elementi conoscitivi utili ad orientare la politica di settore. 2. In particolare, l'Osservatorio:
 - a) raccoglie i dati disponibili a livello inter-comunale sulla realtà abitativa acquisendoli per il tramite dello "Sportello risposta casa" di cui all'art. 7;
 - b) cura la tenuta e l'aggiornamento della banca dati sulla condizione abitativa regionale, quale strumento fondamentale per rilevare:
 - 1) l'entità della domanda di alloggi e le specifiche esigenze abitative, anche con carattere d'urgenza;
 - 2) la consistenza del patrimonio immobiliare ad uso abitativo disponibile;
 - c) supporta:
 - 1) la fase di valutazione dello stato di attuazione dei programmi, allo scopo di porre in essere gli eventuali interventi correttivi o sostitutivi;
 - 2) la fase di verifica dell'efficacia delle politiche abitative;
 - d) elabora, analizza e valuta i dati anche allo scopo di formulare proposte di indirizzo in materia di politiche abitative.
3. La banca dati sulla condizione abitativa è alimentata anche dai dati acquisiti dallo "Sportello risposta casa" secondo le modalità di cui all'articolo 7 e svolge le proprie funzioni in coordinamento con altre iniziative della stessa natura e finalità promosse dalla Regione quale l'Osservatorio delle politiche di protezione sociale di cui all'articolo 26 della L.R. 6/2006.

Sezione II

Livello territoriale di programmazione

Art. 7

(Sportello risposta casa)

1. Lo "Sportello risposta casa" (di seguito Sportello), costituisce l'attività di raccordo tra la domanda e l'offerta abitativa territorialmente articolata in corrispondenza delle singole Unioni territoriali intercomunali di cui alla L.R. 26/2014 (U.T.I.), al fine di alimentare la banca dati dell'Osservatorio di cui all'articolo 6 e fornire supporto al Tavolo di cui all'articolo 8.
2. In particolare con lo Sportello:
 - a) i Comuni acquisiscono i dati dei richiedenti alloggio in relazione alla specifica esigenza abitativa;
 - b) le UTI, anche per il tramite dei Comuni, acquisiscono i dati relativi alla disponibilità di alloggi;
3. Per l'acquisizione dei dati di cui al comma 2, lettera a) l'Unione territoriale intercomunale stipula apposita convenzione con i Comuni alla stessa aderenti, sulla base dello schema approvato dalla

Giunta regionale. Con medesima convenzione vengono stabilite altresì le modalità di erogazione del servizio di orientamento ed accompagnamento dei richiedenti alloggio verso i soggetti più idonei a riscontrare la necessità abitativa rilevata.

4. Per l'esercizio delle funzioni di cui al comma 3 i Comuni possono convenzionarsi con le Ater o altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che operano nel settore dell'edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

5. Nel determinare il proprio assetto organizzativo ai sensi dell'articolo 19, comma 1 della legge regionale 12 dicembre 2014, n. 26, l'Unione territoriale intercomunale individua il personale da adibirsi alle funzioni di Sportello risposta casa, avvalendosi di personale Ater per integrare l'esercizio della funzioni di gestione, sulla base di appositi accordi sottoscritti tra i due enti.

Art. 8

(Tavoli territoriali per le politiche abitative)

1. Allo scopo di riscontrare le necessità abitative emergenti sul territorio regionale, avuto riguardo alle necessità che i diversi territori esprimono in ragione delle loro peculiari caratteristiche socio-demografiche, economiche, urbanistiche, presso le Unioni territoriali intercomunali sono istituiti i Tavoli territoriali per le politiche abitative (di seguito, Tavoli), quale organismo di supporto all'attività della Commissione di cui all'articolo 5.

2. I Tavoli svolgono funzioni consultive di area vasta, allo scopo di rappresentare in sede di Commissione regionale per le politiche socio-abitative le esigenze dei rispettivi territori, intervenendo, in tal modo, nel processo di definizione delle politiche abitative promosse dalla Regione. In particolare:

- a) rilevano le criticità e le esigenze del settore abitativo a livello locale, individuando obiettivi e priorità di intervento anche sulla base delle istanze pervenute tramite lo Sportello Risposta casa di cui all'art. 7;
- b) collaborano al sistema di monitoraggio dei fabbisogni abitativi sul territorio di riferimento mediante analisi e valutazioni;
- c) presentano proposte di intervento alla Giunta regionale per il tramite della Commissione regionale per le politiche abitative;
- d) realizzano iniziative al fine di promuovere e valorizzare la collaborazione tra settore pubblico e privato.

3. Partecipa al Tavolo:

- a) un rappresentante per ogni Comune aderente all'Unione territoriale intercomunale;
- b) un rappresentante per ogni Ambito socio-assistenziale ricadente nel territorio delle Unioni territoriali intercomunali;
- c) il Direttore Generale per ogni Ater di riferimento;
- d) un rappresentante per ogni organizzazione sindacale tra quelle più rappresentative che operano nel settore abitativo.

4. I Tavoli possono essere integrati, secondo necessità, laddove ciò risponda a specifiche esigenze conoscitive, avuto riguardo alla natura tecnico-specialistica degli argomenti trattati.

5. I soggetti privati, promotori di iniziative tese ad individuare soluzioni innovative in collaborazione con i soggetti pubblici al fine di ampliare l'offerta di alloggi da destinare alla vendita e alla locazione a prezzi calmierati, presentano le loro proposte al tavolo territoriale.

6. I Tavoli sono istituiti con atto del Presidente dell'Unione territoriale intercomunale, ogni Tavolo esprime un coordinatore, espressione della componente istituzionale, che ha il compito di curarne l'organizzazione. Nello svolgimento della propria attività, il Tavolo si avvale del supporto organizzativo dell'Unione territoriale intercomunale.

7. La funzione dei partecipanti al Tavolo è svolta a titolo gratuito e non prevede compensi.

Art. 9

(Funzioni dei Comuni)

1. Per conseguire gli obiettivi di cui alla presente legge i Comuni rappresentano al Tavolo di cui all'articolo 8 le priorità abitative del proprio territorio e a tal fine:
 - a) rilevano i fabbisogni e le emergenze abitative in ambito comunale, agendo, quale ente di prossimità, come articolazione dello Sportello risposta casa, con le modalità individuate nelle convenzioni di cui all'art. 7;
 - b) formulano proposte di intervento per la realizzazione, la manutenzione, la riqualificazione, nonché per l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comprensivo degli alloggi di proprietà di enti pubblici e privati assegnati in gestione al Comune;
 - c) propongono iniziative tese a favorire la mobilità nel settore della locazione;
 - d) propongono nuove forme di coordinamento per la gestione del patrimonio di edilizia sovvenzionata, mediante la formazione di graduatorie intercomunali, con procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari;
 - e) promuovono sinergie fra soggetti che realizzano programmi di edilizia residenziale sociale (*social housing*), sostenendo la collaborazione tra pubblico e privato.

Art. 10

(Riqualificazione del patrimonio edilizio e rigenerazione urbana)

1. Al fine di promuovere la valorizzazione e la razionalizzazione del territorio regionale e di migliorarne le condizioni di vivibilità, nonché per sostenere la crescita nel settore dell'edilizia abitativa e contribuire al rilancio dell'economia produttiva, commerciale e turistica, la Regione definisce politiche volte alla riqualificazione del patrimonio immobiliare privato e pubblico esistente anche attraverso il riuso degli edifici dismessi o sottoutilizzati, anche per usi diversi da quelli cui gli stessi erano originariamente destinati anche inseriti in programmi di rigenerazione urbana quale strumento coordinato tra interventi di ristrutturazione urbanistica e ricomposizione del contesto sociale.
2. Gli interventi di cui al comma 1, in ogni caso, tengono conto delle peculiarità del territorio sede dell'intervento, e sono compatibili con le scelte di pianificazione, tipologico-architettoniche e strategiche operate negli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti.
3. Per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1, la Regione promuove anche interventi di recupero ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio quali alternative strategiche al nuovo consumo di suolo, privilegiando i seguenti ambiti di intervento:
 - a) recupero all'interno dei centri storici, come individuati ai sensi dell'articolo 21 delle Norme di attuazione del PURG approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 0481/Pres. del 5 maggio 1978 (Adozione del progetto definitivo del piano urbanistico regionale generale del Friuli-Venezia Giulia);
 - b) recupero realizzato all'interno dei borghi rurali e degli edifici rurali con i caratteri distintivi dell'architettura tradizionale così come enucleatasi nelle diverse caratterizzazioni territoriali;
 - c) recupero e costruzione in zone rurali e montane, attuato nei territori di cui alla legge regionale 20 dicembre 2002, n. 33 (Istituzione dei Comprensori montani del Friuli Venezia Giulia).
4. La Regione, altresì, promuove la sostenibilità ambientale favorendo gli interventi che impiegano modalità e criteri tecnico-costruttivi propri della bio-edilizia e gli interventi finalizzati all'auto-sostenibilità energetica derivata dall'uso integrato di fonti rinnovabili, alla gestione razionale delle risorse e all'abbattimento dei consumi dell'energia e delle risorse ambientali.

Capo II

Attuazione delle politiche abitative

Sezione I
Forma degli incentivi

Art. 11
(Misure di sostegno)

1. L'Amministrazione regionale è autorizzata a concedere contributi in conto capitale, contributi in conto interessi e anticipazioni nonché garanzie per favorire l'accesso alle abitazioni in locazione e l'acquisizione in proprietà della prima casa e l'installazione di ascensori in edifici pubblici e privati. L'Amministrazione regionale è altresì autorizzata a sostenere, anche in spesa corrente, la locazione e a fronteggiare l'emergenza abitativa della morosità incolpevole.
2. I contributi di spesa corrente o in conto capitale possono essere concessi fino all'intero ammontare della spesa ritenuta ammissibile e possono essere erogati in unica soluzione, anche in via anticipata, oppure in più soluzioni.
3. L'erogazione in via anticipata a favore dei soggetti privati è subordinata alla presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo almeno pari alla somma da erogare, maggiorata degli eventuali interessi. Le Ater possono utilizzare gli incentivi anche a sollievo degli oneri di ammortamento, in linea capitale e interessi, dei mutui stipulati dalle Aziende medesime.
4. L'erogazione delle anticipazioni a favore dei soggetti privati è subordinata alla presentazione di ipoteca di primo grado di importo almeno pari alla somma da erogare, maggiorata degli eventuali interessi. È ammessa l'iscrizione di ipoteca di secondo grado nel caso in cui vi sia capienza.
5. I contributi in conto interessi sono concessi in relazione a un finanziamento accordato da soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria e non possono superare l'ammontare degli interessi stessi. L'erogazione del contributo in conto interessi avviene in più quote nei confronti del soggetto beneficiario sulla base del piano di ammortamento, ovvero anche mediante l'erogazione diretta al soggetto autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria.
6. Le garanzie sono rilasciate nella forma di fideiussioni da escutere successivamente ad ogni altra garanzia prestata. Ai soggetti privati le garanzie sono rilasciate anche dal Fondo di cui al comma 4 dell'articolo 5 della L.R. 4/2001 (Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale ed annuale della Regione (Legge finanziaria 2001)). Le garanzie sono cumulabili, a fronte dello stesso intervento edilizio, con eventuali agevolazioni richieste o ottenute a valere su leggi regionali o statali.

Art. 12
(Funzioni normative della Regione)

1. La Regione disciplina le azioni di cui alla Sezione II del presente Capo con appositi regolamenti da approvare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge previo parere vincolante della Commissione consiliare competente reso entro quarantacinque giorni, decorso tale termine i regolamenti sono emanati anche in mancanza di parere. Con i regolamenti sono disciplinati:
 - a) i tipi e le caratteristiche degli interventi;
 - b) i requisiti degli operatori e dei beneficiari nonché i requisiti oggettivi degli alloggi;
 - c) le tipologie e le misure delle agevolazioni;
 - d) i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni e per l'assegnazione, l'occupazione e l'alienazione degli alloggi;
 - e) gli obblighi dei beneficiari e le relative sanzioni in caso di inadempimento agli obblighi medesimi.
2. Gli immobili oggetto di finanziamento o contributo non devono possedere caratteristiche «di lusso», come definite dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso), pubblicato sulla G.U. 27 agosto 1969, n. 218.

Art. 13
(Elementi comuni agli atti di accordo vincolante)

1. La Regione, attraverso i regolamenti di cui all'articolo 12, qualora gli stessi prevedano schemi-tipo di atti di accordo vincolante nelle varie tipologie di azioni, tiene conto dei seguenti elementi:
 - a) modalità di individuazione dei beneficiari finali degli interventi;
 - b) pubblicità dell'iniziativa, ai fini del raggiungimento dei soggetti interessati;
 - c) requisiti degli operatori e dei beneficiari finali e individuazione delle categorie di cui all'articolo 12;
 - d) modalità di determinazione dei canoni di locazione e dei prezzi di cessione e assegnazione;
 - e) procedure di trasferimento della proprietà e della messa a disposizione degli alloggi realizzati;
 - f) caratteristiche tipologiche degli alloggi;
 - g) durata degli accordi;
 - h) obblighi e vincoli posti in capo agli operatori e ai beneficiari finali.
2. Gli atti di accordo vincolante di cui al comma 1, compresi quelli sottoscritti tra i soggetti attuatori e i Comuni sedi dell'intervento, prevedono tra l'altro le modalità di esercizio del controllo sul rispetto degli adempimenti degli accordi medesimi, nonché le eventuali relative conseguenze in caso di inosservanza degli stessi.

Art. 14

(Particolari misure di sostegno)

1. La Regione, attraverso i regolamenti di cui all'articolo 12, determina particolari misure di sostegno per l'accesso all'abitazione da parte di soggetti in condizioni di debolezza sociale o economica tra cui:
 - a) anziani;
 - b) giovani, giovani coppie con o senza prole e soggetti singoli con minori a carico;
 - c) persone vittime di violenza basata sul genere;
 - d) disabili;
 - e) famiglie in stato di bisogno o monoreddito, o numerose, o con anziani o con disabili a carico;
 - f) soggetti destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, di provvedimenti di rilascio emessi dalle autorità pubbliche o da organizzazioni assistenziali, nonché proprietari di immobili oggetto di procedure esecutive qualora l'esecuzione immobiliare derivi dalla precarietà della situazione economica ovvero di immobili assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente;
 - g) soggetti morosi incolpevoli per sopravvenuta temporanea precarietà economica a causa della perdita o della consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.

Sezione II

Azioni regionali per le politiche abitative

Art. 15

(Attuazione del Programma regionale per le politiche abitative)

1. La Regione attua il Programma per le politiche abitative di cui all'articolo 4 prioritariamente attraverso le seguenti azioni:
 - a) edilizia sovvenzionata;
 - b) edilizia convenzionata;
 - c) edilizia agevolata;
 - d) sostegno alla locazione
 - e) contrasto alla morosità incolpevole;
 - f) garanzie.

Art. 16

(Edilizia sovvenzionata)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera a) è finalizzata alla realizzazione di interventi da attuarsi a cura delle Ater per la costruzione, l'acquisto e il recupero di alloggi di edilizia sovvenzionata al fine di incrementare il patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in locazione permanente o a lungo termine o comunque per un periodo non inferiore al termine stabilito dal regolamento attuativo.
2. Il patrimonio immobiliare dell'edilizia sovvenzionata è gestito dalle ATER è costituito da:
 - alloggi di proprietà delle Ater e degli Enti Locali;
 - alloggi di proprietà di altri soggetti che ne affidano la gestione alle ATER.
3. L'edilizia sovvenzionata salvaguarda e tutela il mantenimento della coesione sociale nonché concorre alla riduzione del disagio abitativo di soggetti e nuclei svantaggiati assegnatari dei medesimi alloggi.
4. L'incremento del patrimonio di alloggi in edilizia sovvenzionata può essere perseguito dalle Ater anche mediante processi di riqualificazione urbana o partecipando a programmi di rigenerazione urbana promossi da altri soggetti pubblici e privati.

Art. 17

(Edilizia convenzionata)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera b) è finalizzata alla realizzazione di alloggi attraverso interventi diretti alla costruzione, all'acquisto e al recupero di immobili da destinare alla vendita, all'assegnazione, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, mediante specifici accordi regolati da apposite convenzioni che ne determinano tra l'altro il prezzo di cessione o di assegnazione e il canone di locazione.
2. I soggetti attuatori degli interventi di cui al comma 1 sono le Ater, le Aziende pubbliche di servizi alla persona di cui alla legge regionale 11 dicembre 2003, n. 19 (Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza nella Regione Friuli Venezia Giulia), le cooperative edilizie e le imprese di costruzione. Possono altresì attuare gli interventi di edilizia convenzionata gli enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.
3. Le convenzioni di cui al comma 1 sono tese al contenimento dei costi degli interventi e sono stipulate tra il Comune sede dell'intervento e i soggetti attuatori in conformità allo schema di convenzione tipo allegato al regolamento di attuazione.
4. La gestione degli incentivi di cui al presente articolo può essere delegata alla Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa. Al fine di disciplinare i rapporti tra la Regione e Banca Mediocredito è stipulata una convenzione conforme allo schema approvato con deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia edilizia. Per l'attività di gestione degli incentivi è riconosciuto a Banca Mediocredito un importo determinato secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Art. 18

(Edilizia agevolata)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera c) è finalizzata alla realizzazione di interventi attuati dai privati cittadini a condizioni di mercato diretti al recupero o all'acquisto con contestuale recupero.
2. Negli interventi indicati di cui al comma 1 al recupero sono equiparati i lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico.
3. La gestione degli incentivi di cui al presente articolo può essere delegata alla Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa. Al fine di disciplinare i rapporti tra la Regione e Banca Mediocredito è stipulata una convenzione conforme allo schema approvato con deliberazione della

Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia edilizia. Per l'attività di gestione degli incentivi è riconosciuto a Banca Mediocredito un importo determinato secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Art. 19

(Sostegno alle locazioni)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera d) è finalizzata al sostegno dei conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione di cui all'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) dovuto ai proprietari degli immobili destinati a prima casa, di proprietà pubblica o privata, ad esclusione di quelli di edilizia sovvenzionata. Il sostegno alle locazioni si attua anche incentivando i soggetti pubblici o privati che mettono a disposizione alloggi a favore di locatari meno abbienti.
2. I soggetti attuatori sono i Comuni, anche in forma associata ai sensi dell'articolo 26, comma 4 della legge regionale 12 dicembre 2014, n. 26, che intervengono a sostegno dei conduttori assicurando altresì incentivi e forme di garanzia alternativi agli oneri di ingresso. Per la realizzazione degli interventi i Comuni possono sottoscrivere specifici atti di accordo vincolante con le Ater o altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro che per statuto o atto costitutivo operano anche nell'edilizia residenziale. Le garanzie sono cumulabili con altri incentivi a sostegno della locazione.
3. Il sostegno avviene, tra l'altro, secondo un principio di gradualità che favorisca i nuclei familiari dei locatari con redditi bassi e con elevate soglie di incidenza del canone di locazione sulla situazione economica equivalente.
4. Al fine d'incrementare il numero di alloggi da porre a disposizione della generalità dei cittadini l'Amministrazione regionale è autorizzata altresì a riconoscere incentivi ai Comuni che abbattano i tributi locali a favore dei soggetti proprietari di abitazioni libere del patrimonio pubblico o privato, aventi i requisiti di agibilità, poste in locazione ai cittadini con destinazione prima casa. L'incentivo non può superare l'abbattimento riconosciuto ai proprietari stessi. Gli incentivi per i proprietari degli alloggi sono cumulabili con altri incentivi a sostegno della locazione.

Art. 20

(Contrasto alla morosità incolpevole)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera e) è finalizzata a prevenire la conflittualità sociale sostenendo i soggetti impossibilitati al pagamento della spesa connessa alla proprietà o alla locazione della prima casa, a seguito della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare.
2. I soggetti attuatori sono i Comuni, anche in forma associata ai sensi dell'articolo 26, comma 4 della legge regionale 12 dicembre 2014, n. 26, che intervengono a sostegno dei soggetti di cui al comma 1, assicurando incentivi e forme di garanzia anche a tutela dei proprietari degli alloggi locati. Per la realizzazione degli interventi i Comuni possono sottoscrivere specifici atti di accordo vincolante con le Ater o altri enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro che per statuto o atto costitutivo operano anche nell'edilizia residenziale.

Art. 21

(Garanzie)

1. L'azione di cui all'articolo 15, comma 1, lettera f) è finalizzata a sostenere i privati cittadini favorendo l'accesso al credito erogato da banche rivolto all'acquisizione in proprietà della prima casa in proprietà o alla locazione.
2. L'acquisizione in proprietà della prima casa o alla locazione è sostenuta anche dalle garanzie integrative di cui all'articolo 5, commi da 4 a 14 della legge regionale 26 febbraio 2001, n. 4

(Disposizione per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione - Legge finanziaria 2001) per gli interventi e con i criteri e modalità di cui al relativo regolamento di attuazione.

Sezione III

Altre azioni e forme innovative del costruire e dell'abitare

Art. 22

(Social housing)

1. La Regione consente il sostegno degli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare tramite convenzioni o altro diverso accordo vincolante, alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, nonché alla vendita a favore della generalità dei cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizioni dell'Unione europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici. Gli interventi di social-housing sono attuati dai Comuni, dalle ATER, dalle società di gestione del risparmio (SGR) attraverso i fondi immobiliari, dalle imprese e dalle cooperative edilizie.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati anche ad ampliare la disponibilità di alloggi a canone calmierato per favorire l'accesso ad un'abitazione a particolari categorie di individui e nuclei familiari che, per condizione economica, da un lato, non rispondono ai requisiti di accesso agli alloggi di edilizia sovvenzionata, e dall'altro, non sono, comunque, in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Art. 23

(Installazione di ascensori in edifici pubblici e privati)

1. La Regione sostiene gli interventi di installazione di ascensori in condomini pubblici e privati con più di tre livelli fuori terra al fine di migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi abitativi.
2. Con apposito regolamento sono individuati le misure degli incentivi, i requisiti dei condomini beneficiari, i criteri e modalità di concessione degli incentivi tenendo conto per ciascun condominio del numero dei piani e del numero dei disabili e delle persone anziane ivi residenti anagraficamente.
3. Gli incentivi di cui al comma 1 sono cumulabili con altre agevolazioni aventi la stessa finalità entro i limiti della spesa sostenuta.

Art. 24

(Autorecupero)

1. Al fine di valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà pubblica in condizioni di degrado e contemporaneamente sostenere finalità pubbliche di interesse sociale, la Regione sostiene i Comuni e gli altri enti pubblici nella spesa afferente interventi di riqualificazione edilizia di immobili da destinare a uso residenziale e da attivare da parte di cooperative edilizie di abitazione a proprietà indivisa, cui concedere il diritto di superficie a tempo determinato sull'immobile medesimo. Il Comune trasferisce il finanziamento al soggetto attuatore con i criteri e le modalità individuati nell'atto di cessione del diritto di superficie.
2. Con apposito regolamento sono individuati le misure degli incentivi, i criteri e modalità di concessione degli incentivi.

Art. 25

(Coabitare sociale)

1. La Regione, nel riconoscere il valore del coabitare sociale quale strumento idoneo a sostenere il valori della solidarietà sociale, civile, economica e culturale e a fornire una risposta integrativa e differenziata al bisogno abitativo, di tutela dell'ambiente e di risparmio della spesa pubblica, promuove e sostiene progetti innovativi che realizzano nuove forme del costruire e dell'abitare, in particolare,

attraverso un utilizzo condiviso di risorse, spazi e servizi che, consentono di ripartire i costi di gestione nell'abitare comune altrimenti insostenibili per un solo nucleo familiare, rendendo possibile l'accesso alla casa anche in proprietà a persone normalmente escluse dal mercato.

2. Attesa la peculiarità e l'innovatività della funzione, i soggetti attuatori possono avvalersi della collaborazione di enti privati costituiti per il perseguimento di finalità civiche e solidaristiche, senza scopo di lucro, che realizzano interventi di edilizia residenziale in attuazione ai rispettivi statuti o atti costitutivi.

Art. 26

(Forme innovative)

1. La Giunta regionale individua ulteriori azioni aventi carattere sperimentale o innovativo al fine dello sviluppo di nuove modalità abitative e forme dell'abitare quali la cogestione di servizi e di spazi comuni come la badante di condominio, in raccordo con le norme regionali in materia di edilizia.

2. Le azioni di cui al comma 1 sono disciplinate con appositi regolamenti nei quali sono individuati i tipi e le caratteristiche degli interventi, i requisiti degli operatori e dei beneficiari, i requisiti oggettivi degli alloggi, le tipologie e le misure delle agevolazioni, i criteri e le modalità per la concessione e l'erogazione delle agevolazioni e per l'assegnazione e l'alienazione degli alloggi, gli obblighi dei beneficiari e le sanzioni in caso di inadempimento agli obblighi medesimi.

3. Gli immobili oggetto delle azioni di cui al comma 1 non devono possedere caratteristiche «di lusso», come definite dal decreto ministeriale 2 agosto 1969, n. 1072 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso), pubblicato sulla G.U. 27 agosto 1969, n. 218.

Sezione IV

Requisiti e obblighi degli operatori e dei beneficiari

Art. 27

(Requisiti delle imprese di costruzione)

1. Per essere ammesse alle azioni della presente legge, le imprese devono essere qualificate nella categoria OG 1, prevista dall'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e possedere una classifica, di cui all'articolo 61 del medesimo decreto, non inferiore al costo di costruzione dell'intervento.

Art. 28

(Requisiti delle cooperative edilizie)

1. Per essere ammesse alle azioni della presente legge, le cooperative edilizie devono essere iscritte al registro regionale delle cooperative e risultare in regola con le disposizioni relative alla revisione previste dal capo IV della Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 27 (Disciplina organica in materia di promozione e vigilanza del comparto cooperativo).

2. Ai fini di cui al comma 1, gli amministratori delle cooperative edilizie devono possedere i seguenti requisiti:

- a) essere soci prenotatari degli alloggi oggetto del finanziamento ovvero soci assegnatari di alloggi precedentemente realizzati dalla stessa cooperativa. È tuttavia consentito, ad un numero di amministratori non superiore a due, essere non prenotatari od assegnatari;
- b) non essere amministratori o soci di altre cooperative edilizie;
- c) essere in possesso dei requisiti soggettivi richiesti in capo ai beneficiari delle agevolazioni per interventi di edilizia convenzionata di cui all'articolo 17 della presente legge.

3. Sono considerate cooperative edilizie a proprietà indivisa quelle il cui statuto prevede il divieto di cessione in proprietà degli alloggi ai soci o a terzi.
4. Sono considerate cooperative a proprietà individuale quelle che hanno quale scopo sociale l'assegnazione in proprietà della prima casa.

Art. 29

(Requisiti minimi dei beneficiari finali)

1. I Regolamenti di cui all'articolo 12, comma 1, in relazione ai requisiti minimi dei beneficiari prevedono:
 - a) l'essere cittadini italiani; cittadini di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30 (Attuazione della direttiva 2004/38/CE relativa al diritto dei cittadini dell'Unione e dei loro familiari di circolare e di soggiornare liberamente nel territorio degli Stati membri); titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo); soggetti di cui all'articolo 41 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);
 - b) il possesso di determinati indicatori della situazione economica di cui al DPCM 5 dicembre 2013, n. 159;
 - c) l'essere anagraficamente residenti nel territorio regionale da almeno ventiquattro mesi. In caso di domanda presentata in forma associata il requisito deve essere posseduto da almeno uno dei richiedenti. Ai fini del computo del periodo sono utili i periodi di permanenza all'estero avuti nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 2, comma 1 della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7 (Nuova disciplina degli interventi regionali in materia di corregionali all'estero e rimpatriati);
 - d) il non essere proprietari neppure della nuda proprietà di altri alloggi, ovunque ubicati, purché non dichiarati inagibili, con esclusione delle quote di proprietà non riconducibili all'unità ricevuti per successione ereditaria, della nuda proprietà di alloggi il cui usufrutto è in capo a parenti entro il secondo grado e degli alloggi, o quote degli stessi, assegnati in sede di separazione personale o divorzio al coniuge o convivente.
2. Fermi restando i requisiti minimi previsti dal presente articolo, i regolamenti prevedono ulteriori requisiti in relazione alla specifica azione di sostegno.
3. È in facoltà delle ATER attingere direttamente certificazioni e dichiarazioni contenute nel sistema informativo dell'ISEE gestito dall'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS).

Art. 30

(Obblighi dei beneficiari)

1. Le persone fisiche beneficiarie degli incentivi di cui alla Sezione II del presente Capo hanno l'obbligo di richiedere al Comune la residenza nell'alloggio oggetto dell'intervento entro il termine stabilito nei regolamenti di attuazione.
2. Nel caso di incentivi finalizzati alla proprietà della prima casa i beneficiari sono obbligati altresì a risiedere anagraficamente nell'alloggio oggetto dell'incentivo, non locarlo né alienarlo per un periodo di non meno di cinque anni.
3. Nel caso di incentivi di spesa in conto capitale destinati alla locazione gli operatori attuatori sono obbligati di mantenere la destinazione locativa degli alloggi per un periodo di non meno di cinque anni o diversa altra durata stabilita dai regolamenti di attuazione. Per il medesimo periodo di vincolo le persone fisiche beneficiarie sono obbligate a risiedere anagraficamente nell'alloggio e a non sublocarlo.

4. I regolamenti di attuazione delle singole azioni possono prevedere periodi di durata diversa.
5. Ai fini del rispetto del termine di cui al comma 1 e della durata di cui al comma 2 per i soggetti di cui all'articolo 2, comma 1 della legge regionale 26 febbraio 2002, n. 7 sono fatti salvi i periodi di permanenza all'estero per una durata complessiva non superiore ai tre anni.
6. Non rileva, ai fini del rispetto degli obblighi di residenza, il trasferimento del beneficiario avvenuto nelle more della separazione tra i coniugi o dello scioglimento della convivenza more-uxorio, a condizione che il trasferimento sia avvenuto nei dodici mesi precedenti o successivamente a tali eventi e l'altro soggetto continui a risiedere nell'alloggio.

Art. 31

(Conseguenze del mancato rispetto degli obblighi)

1. L'inosservanza degli obblighi di cui all'articolo 30 comporta la decadenza dagli incentivi e la restituzione degli importi eventualmente percepiti maggiorati degli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente.
2. Il trasferimento di residenza, la locazione, l'alienazione intervenuti successivamente ai periodi di obbligo come individuati dall'art. 30 e dai regolamenti attuativi delle singole azioni, comportano la revoca dell'incentivo a decorrere dal momento in cui si è verificato l'evento con obbligo di restituzione degli importi eventualmente percepiti successivamente al verificarsi dell'evento interruttivo, maggiorati degli interessi calcolati al tasso legale tempo per tempo vigente, ovvero la restituzione della quota capitale residua dell'anticipazione maggiorata degli interessi calcolati una tantum al tasso legale.
3. In ogni caso, non viene dato corso al recupero dei crediti dovuti da persone fisiche e riconducibili a incentivi in materia di edilizia residenziale pubblica mediante pignoramento immobiliare dell'alloggio oggetto dell'incentivo e relative pertinenze, ovvero di altro alloggio di proprietà del debitore nel quale egli vi risiede anagraficamente, ferma restando la facoltà di intervento ai sensi dell'articolo 499 del codice di procedura civile.
4. Sono fatti salvi i casi in cui l'inosservanza agli obblighi di cui all'articolo 30 sia conseguenza di gravi e comprovati motivi legati alla cura dello stato di salute del beneficiario stesso o dei componenti il suo nucleo familiare.

Art. 32

(Successione nell'immobile)

1. In caso di morte del richiedente l'incentivo ovvero del beneficiario finale, l'incentivo si trasferisce nei tempi e nei modi previsti dalle discipline delle singole azioni indicate nei regolamenti di attuazione all'erede che acquisisce l'intera proprietà dell'alloggio ovvero a colui che subentra nella titolarità della locazione, purché siano in possesso dei requisiti soggettivi a ciò determinati anche in deroga all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c).
2. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cobeneficiario dell'incentivo. Si prescinde dall'acquisizione in proprietà dell'intero immobile in capo al subentrante in presenza di più eredi, nel caso in cui questi siano il coniuge, il convivente more uxorio e i figli.
3. Ove non sussistano le condizioni per il subentro, l'incentivo è revocato con effetto dalla data della morte del beneficiario.

Art. 33

(Trasferimento degli incentivi)

1. In caso di trasferimento della residenza del beneficiario finale avvenuto a seguito di divorzio o separazione legale, ovvero di scioglimento della convivenza more uxorio, l'incentivo si trasferisce nei tempi e nei modi previsti dalle discipline delle singole azioni indicate nei regolamenti di attuazione al coniuge o al convivente che continua a risiedere nell'alloggio e che ne acquisisce l'intera proprietà

ovvero che subentra nella titolarità della locazione, purché in possesso dei requisiti soggettivi a ciò determinati anche in deroga all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c).

2. Sono fatti salvi i requisiti soggettivi già verificati nei confronti del subentrante cobeneficiario dell'incentivo.
3. Ove non sussistano le condizioni per il subentro, l'incentivo è revocato.

TITOLO III STRUMENTI FINANZIARI

Capo I Fondo edilizia residenziale e Fondo immobiliare

Art. 34 (Fondo regionale per l'edilizia residenziale)

1. Gli incentivi sono finanziati dal Fondo per l'edilizia residenziale, quale aggregazione finanziaria di risorse destinate al perseguimento delle politiche regionali nel settore secondo le finalità previste dalla presente legge.
2. La Regione, con la legge finanziaria, determina la quota annuale di finanziamento del Fondo per l'edilizia residenziale, nel quale confluiscono inoltre i proventi di eventuali mutui contratti a tal fine dall'Amministrazione regionale, i finanziamenti per l'edilizia residenziale provenienti dallo Stato, dall'Unione europea o da altri soggetti, gli incassi delle sanzioni amministrative per indebita percezione in applicazione dell'articolo 316 ter, secondo comma, del codice penale ad esclusione delle sanzioni di cui all'articolo 46, comma 1, lett. h).
3. Entro il mese di aprile la Giunta regionale delibera la ripartizione delle risorse disponibili sul Fondo di cui al comma 1 tra le varie azioni di cui alla presente legge, in attuazione del Piano annuale di cui al comma 4 dell'articolo 5.
4. L'Assessore regionale alle finanze è autorizzato a effettuare, con proprio decreto, le variazioni di bilancio conseguenti alla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 3.
5. La Regione è autorizzata a trasferire le risorse a Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia spa qualora la gestione degli incentivi sia alla stessa delegata.

Art. 35 (Fondi immobiliari per il *social housing*)

1. La Regione per incrementare nel territorio regionale l'offerta di alloggi sociali, in attuazione dell'articolo 22 interviene favorendo forme di collaborazione e di partenariato pubblico-privato, attraverso la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari.
2. L'Amministrazione regionale è autorizzata alla sottoscrizione di quote del fondo immobiliare chiuso come individuato dalla Direzione centrale competente in materia ai sensi dell'articolo 9, commi da 60 a 63 della legge regionale 4 agosto 2014, n. 15 (Assestamento del bilancio 2014 e del bilancio pluriennale per gli anni 2014-2016 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 21/2007) o altro diverso fondo avente medesime caratteristiche. La sottoscrizione delle quote dei fondi immobiliari chiusi può avvenire sia mediante conferimento in denaro sia mediante apporto di beni immobili.
3. Le regole di governo del fondo immobiliare devono permettere, in funzione della quota di partecipazione sottoscritta dalla Regione e nei limiti e nel rispetto dell'autonomia della SGR, il coinvolgimento della Regione nelle scelte strategiche del fondo al fine di garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione. Tale coinvolgimento si può attuare anche con la presenza della Regione nel comitato consultivo del fondo.

4. I fondi immobiliari chiusi cui la Regione partecipa devono trasmettere alla Giunta regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente all'edilizia residenziale sociale nel territorio regionale. La Giunta regionale trasmette successivamente la relazione alla Commissione consiliare competente.

TITOLO IV

Riordino delle Aziende territoriali per l'Edilizia Residenziale - Ater

Capo I

Ordinamento delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale

Art. 36

(Oggetto e finalità)

1. La Regione disciplina le competenze e le modalità di intervento degli enti operanti nel settore socio-abitativo, al fine di improntare la loro azione al conseguimento degli obiettivi definiti dalla programmazione regionale delle politiche abitative.
2. Il presente Titolo disciplina l'ordinamento, le funzioni e le attività delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, al fine di uniformare gli strumenti di attuazione e le modalità di gestione del patrimonio immobiliare dalle stesse gestito.
3. La gestione del patrimonio di edilizia sovvenzionata è improntata a criteri di efficienza, efficacia ed economicità allo scopo di ottimizzare le risorse impiegate nel perseguimento delle finalità istituzionali.

Art. 37

(Aziende Territoriali per l'edilizia residenziale)

1. Le Aziende Territoriali per l'edilizia residenziale, di seguito, ATER, istituite con l'articolo 3 della legge regionale 27 agosto 1999, n. 24 (Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica), sono enti pubblici economici, dotati di personalità giuridica, autonomia organizzativa, gestionale, tecnica, amministrativa, patrimoniale e contabile, sono dotate di un proprio regolamento e sottoposte alla vigilanza e controllo della Regione.
2. Le Ater costituiscono un sistema unico a livello regionale e a tal fine gestiscono unitariamente le seguenti funzioni: programmazione economica e finanziarie e gestione contabile e di bilancio, gestione del personale, uffici legali, servizi informatici e trattamento degli utenti in essere e potenziali. Devono altresì uniformare le procedure di gara e contratti.
3. Le Ater amministrano il patrimonio edilizio alle stesse attribuito, sia in proprietà sia in gestione, ed hanno competenza sul territorio delle corrispondenti circoscrizioni elettorali regionali.
4. Sono organi delle Ater:
 - Il Direttore Generale di ciascuna Azienda;
 - Il Collegio unico dei revisori dei conti.
5. L'ordinamento e il funzionamento delle Ater sono disciplinati con regolamento adottato dal Direttore Generale e approvati con decreto del Presidente della Regione, previa conforme deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia.

Art. 38

(Funzioni delle Ater)

1. Le Ater concorrono a realizzare gli obiettivi definiti nel Programma regionale delle politiche abitative e, in particolare provvedono a:

- a) realizzare gli interventi di edilizia socio abitativa, assistiti da agevolazioni pubbliche o finanziati con mezzi propri;
 - b) realizzare interventi edilizi, servizi residenziali, sociali, opere di urbanizzazione ed infrastrutture urbanistiche per conto di Enti locali, enti pubblici e privati nel settore dell'edilizia residenziale universitaria;
 - c) realizzare, per conto degli Enti locali, enti pubblici e privati, progetti urbanistici, piani particolareggiati e di recupero;
 - d) gestire il patrimonio di loro proprietà e quello di proprietà dello Stato e degli Enti locali, nonché il patrimonio di enti pubblici affidato alla loro gestione;
 - e) fornire agli Enti locali assistenza tecnica ed amministrativa retribuita per lo svolgimento dell'attività e per la gestione dei servizi di loro competenza, assumendone anche la diretta realizzazione e gestione sulla base di specifici accordi;
 - f) fornire assistenza tecnica ed amministrativa retribuita a enti pubblici e a soggetti privati nel settore dell'edilizia;
 - g) intervenire mediante l'utilizzazione di risorse proprie, non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori, sul mercato edilizio realizzando unità immobiliari allo scopo di locarle o venderle;
 - h) formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica in sede CRPSA per il tramite dei Tavoli per le politiche abitative di cui all'articolo 8;
 - i) partecipare con soggetti privati ad iniziative nel settore del recupero edilizio ed urbano;
 - j) concedere in comodato gratuito, mediante bandi pubblici o mediante delega ai Comuni, i locali non locati e non adibiti o adibibili a uso abitazione o parcheggio, alle associazioni di volontariato e alle associazioni di promozione sociale iscritte nell'apposito registro regionale. I costi di ordinaria e straordinaria manutenzione, le spese di gestione, quelle accessorie e gli oneri relativi al comodato sono per intero a carico del comodatario;
 - l) svolgere ogni altra funzione loro attribuita da leggi statali o regionali.
2. L'attività svolta dalle Ater sulla base degli accordi di cui all'articolo 7 è resa a titolo gratuito e non prevede compensi.

Art. 39

(Direttore Generale)

1. Il Direttore Generale è nominato con decreto del Presidente della Regione, previa conforme deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di edilizia, tra coloro che possiedono un diploma di laurea ed esperienza di professionalità, coerente con le funzioni da svolgere, almeno quinquennale di direzione tecnica o amministrativa in enti, aziende, strutture pubbliche o private, in posizione dirigenziale. Con l'atto di nomina è individuato un Direttore Generale sostituito tra gli altri Direttori Generali delle Ater per lo svolgimento delle funzioni in caso di impedimento o assenza.
2. Il Direttore Generale è l'organo di vertice dell'Azienda che provvede ad attuare gli indirizzi e gli obiettivi della Regione in materia di edilizia sovvenzionata e individuati nel Programma regionale per le politiche abitative e nel Piano annuale di attuazione. È responsabile della gestione complessiva dell'azienda e delle relazioni istituzionali ed assolve le funzioni di rappresentanza legale e di organo di amministrazione dell'ente. Sovrintende inoltre alla gestione dell'Azienda, perseguendo livelli ottimali di efficienza, efficacia ed economicità.
3. Quando leggi regionali o altri atti normativi menzionano l'Amministratore unico o il Direttore delle Ater, la menzione si intende riferita al Direttore Generale.
4. In particolare, il Direttore Generale:
 - a) adotta il regolamento di organizzazione e le eventuali modifiche;
 - b) nomina e revoca le figure dirigenziali dell'Azienda;

- c) approva il bilancio di previsione ed il piano finanziario;
 - d) adotta il bilancio relativo all'esercizio finanziario precedente;
 - e) assume gli atti amministrativi di programmazione e controllo, nonché di indirizzo gestionale a valenza interna e/o esterna;
 - f) risponde alla Giunta regionale, per il tramite della Direzione centrale competente per materia, del proprio operato, svolto nell'ambito della programmazione regionale;
 - g) adotta i Piani di vendita degli alloggi alienabili, da sottoporre all'approvazione preventiva della Giunta regionale;
 - h) approva i regolamenti interni sulla base di quanto concordato in sede di Conferenza dei direttori e la dotazione organica del personale.
 - i) esercita altresì tutte le altre funzioni attribuitegli dalle leggi e dai regolamenti nazionali e regionali.
 - j) nello svolgimento dei propri compiti, è coadiuvato dalle figure dirigenziali;
5. Il rapporto di lavoro del Direttore Generale è regolato da contratto di lavoro individuale di diritto privato di durata massima quinquennale. La Giunta regionale stabilisce con proprio provvedimento i contenuti di tale contratto ivi compresa l'attribuzione degli obiettivi e le conseguenze del loro mancato raggiungimento, la determinazione degli emolumenti, in analogia a quanto previsto dalla norma vigente per il contratto dei Direttori generali delle Aziende per i servizi sanitari. Il contratto di lavoro del Direttore Generale è rinnovabile e revocabile. In ogni caso i contratti sono risolti di diritto non oltre i 180 giorni successivi alla cessazione dell'incarico del Presidente della Regione.
 6. Il conferimento dell'incarico di Direttore Generale a dirigenti del Comparto Unico del Friuli Venezia Giulia, istituito ai sensi dell'articolo 127 della legge regionale 9 novembre 1998, n. 13 (Disposizioni in materia di ambiente, territorio, attività economiche e produttive, sanità e assistenza sociale, istruzione e cultura, pubblico impiego, patrimonio immobiliare pubblico, società finanziarie regionali, interventi a supporto dell'Iniziativa Centro Europea, trattamento dei dati personali e ricostruzione delle zone terremotate), determina il loro collocamento in aspettativa senza assegni per tutto il periodo dell'incarico. Il periodo di aspettativa è utile ai fini del trattamento di quiescenza e di previdenza e dell'anzianità di servizio.
 7. Nei casi in cui ricorrano gravi motivi o la gestione presenti una situazione di grave disavanzo, in caso di grave violazione di leggi e regolamenti, il Presidente della Regione, su conforme deliberazione della Giunta regionale, provvede alla revoca dell'incarico di Direttore Generale, con conseguente risoluzione in via anticipata del contratto di lavoro.

Art. 40

(Conferenza del sistema regionale delle Ater)

- 1 In attuazione di quanto previsto dalla legge regionale 5 dicembre 2013, n. 20, al fine di effettuare analisi congiunte e adottare procedure ed azioni omogenee e uniformi è istituita la Conferenza del Sistema regionale delle Ater composta dai Direttori Generali delle singole aziende.
- 2 La Conferenza è convocata ogni tre mesi e ogni qual volta si reputa necessario assumere nuove determinazioni in ordine all'adozione di procedure, comportamenti, azioni da attuare in uniformità, omogeneità e sinergia.
- 3 Entro il mese di maggio di ciascun anno la Direzione Centrale competente in materia convoca la Conferenza in ordine all'attuazione del Piano annuale di cui all'articolo 4, comma 4. La Direzione centrale convoca altresì la Commissione ogni qual volta è necessario valutare la coerenza delle azioni poste in essere in osservanza delle disposizioni di cui al comma 2.

Art. 41

(Collegio unico dei revisori dei conti)

1. È istituito il Collegio unico dei revisori dei conti delle Ater del sistema regionale.
2. Il Collegio è composto da tre componenti effettivi di cui uno con funzioni di Presidente e due supplenti. I revisori devono essere iscritti nei registri dei revisori contabili e sono nominati con decreto del Presidente della Regione previa deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente. Il nominativo del Presidente del Collegio è indicato dalla minoranza. Con l'atto di nomina viene anche fissata l'indennità mensile di carica al lordo delle ritenute di imposta ed il criterio per l'individuazione del rimborso annuale, e del limite massimo dello stesso, spettante a ciascun componente effettivo per le spese accessorie e di missione.
3. Un componente effettivo e un supplente sono indicati dalle forze politiche di minoranza del Consiglio regionale.
4. I componenti del Collegio unico dei revisori dei conti restano in carica per tre anni a decorrere dalla data del provvedimento di nomina, rinnovabili per una sola volta. In caso di cessazione anticipata dall'incarico di un componente effettivo è disposto il subentro di un componente supplente con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di edilizia.
5. Il Collegio unico dei revisori dei conti esercita funzioni di controllo generale sugli atti delle Ater che implicano impegni di bilancio in conformità, in quanto applicabili, alle norme del codice civile e valuta la conformità dell'azione e dei risultati alle norme che ne disciplinano l'attività, ai programmi e agli indirizzi della Regione, nonché al principio di buon andamento.
6. Il Collegio unico attesta la rispondenza dei bilanci alla contabilità dell'esercizio e comunica il risultato della verifica di cassa relazionando ai rispettivi Direttori Generali, con cadenza semestrale in ordine all'attività di controllo espletata.
7. Al Collegio unico dei revisori dei conti compete il controllo contabile e il controllo legale ai sensi dell'articolo 2409 bis del codice civile.
8. Il Presidente del Collegio ha l'obbligo, qualora riscontri gravi irregolarità nella gestione dell'ATER, di riferirne immediatamente alla Giunta regionale, tramite l'Assessore regionale competente in materia di edilizia al quale è tenuto a fornire ogni informazione e notizia richiesta.
9. Il Collegio si riunisce almeno ogni tre mesi. La mancata partecipazione a due riunioni consecutive senza giustificato motivo comporta la decadenza dall'incarico. La decadenza viene rilevata dal Collegio medesimo, il quale promuove la sostituzione dei componenti decaduti.
10. Il Collegio di concerto con la Conferenza dei Direttori Generali elabora lo schema tipo del bilancio.

Art. 42

(Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi)

1. Presso ciascuna ATER è istituita una Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi nei confronti di tutti coloro che intendono beneficiare degli interventi di edilizia residenziale pubblica per le azioni specificatamente individuate nei regolamenti attuativi della presente legge.
2. La Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi è nominata con decreto del Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di edilizia. Con l'atto di nomina viene anche fissata l'indennità di presenza giornaliera, al lordo delle ritenute di imposta, per ogni partecipazione alle sedute.
3. La Commissione dura in carica cinque anni ed è composta:
 - a) da un magistrato, anche in quiescenza, con funzioni di Presidente;
 - b) dal Direttore Generale dell'ATER, o da un suo delegato, con funzioni di Vicepresidente;
 - c) da un rappresentante dei Comuni nei quali opera l'ATER designato dall'CAL;
 - d) da un rappresentante degli assegnatari designato congiuntamente dalle organizzazioni maggiormente rappresentative su base regionale;

4. Con apposito regolamento interno è disciplinato il funzionamento della Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi. Le funzioni di segreteria sono assicurate da un funzionario dell'ATER.

Capo II Strumenti finanziari delle Ater

Art. 43

(Fonti di finanziamento)

1. Le ATER provvedono al raggiungimento dei propri obiettivi mediante:
 - a) i finanziamenti dello Stato, della Regione, degli Enti locali e dell'Unione europea destinati all'edilizia socio-abitativa;
 - b) i canoni di locazione degli immobili di proprietà o in gestione, secondo i criteri e le modalità stabiliti secondo i regolamenti di attuazione della presente legge;
 - c) i finanziamenti di fondi integrativi appositamente stanziati dalla Regione e dai Comuni per il perseguimento delle finalità inerenti al ruolo di calmieratori del mercato per la tutela delle fasce più deboli e per le situazioni di particolare tensione abitativa;
 - d) i finanziamenti a fronte di spese tecniche e generali relative ai programmi di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata;
 - e) i proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare;
 - f) le eventuali altre entrate derivanti da lasciti, legati e donazioni;
 - g) tutte le ulteriori entrate derivanti dalle attività di cui all'articolo 38;
 - h) le sanzioni amministrative, di natura pecuniaria e accessoria spettanti alla Regione Friuli Venezia Giulia in materia di edilizia sovvenzionata, le cui funzioni per l'applicazione sono esercitate tramite le ATER. Conseguentemente ogni riferimento di leggi nazionali e regionali e loro regolamenti riguardanti la materia delle sanzioni amministrative in applicazione dell'articolo 316 ter, secondo comma, del codice penale per l'edilizia sovvenzionata si intende attribuito alle ATER.

Art. 44

(Fondo sociale)

1. Al fine di assicurare la tutela delle fasce più deboli di utenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, presso ciascuna ATER è istituito un apposito Fondo sociale.
2. Al finanziamento del Fondo sociale provvedono:
 - a) l'ATER, mediante stanziamento determinato nell'ambito dei piani finanziari;
 - b) i Comuni, relativamente agli alloggi ubicati nel proprio territorio;
 - c) la Regione con finanziamenti all'uopo stanziati periodicamente nel bilancio e con i criteri e modalità indicate nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 12 con riferimento all'azione di cui all'articolo 16.
3. Il Fondo sociale è destinato a compensare le minori entrate nei canoni di locazione e nelle quote per i servizi accessori pagati dagli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata. Tali finanziamenti sono destinati anche a interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata.
4. Le modalità di utilizzazione del Fondo sociale di cui al comma 1, nonché le procedure di contribuzione dei Comuni, sono stabilite da apposito regolamento adottato dal Direttore Generale dell'ATER, sulla base dello schema proposto dalla Conferenza dei Direttori Generali, sentito il CAL, e approvato con delibera della Giunta regionale.

Art. 45

(Bilancio)

1. Entro il 31 dicembre dell'anno che precede quello di riferimento, il Direttore Generale approva il bilancio di previsione e il piano finanziario.
2. Entro il 30 maggio di ciascun anno, il Direttore Generale adotta il bilancio relativo all'esercizio precedente, costituito da conto consuntivo finanziario, stato patrimoniale e conto economico.
3. I bilanci delle Ater sono predisposti in conformità al disposto del codice civile e allo schema tipo di cui all'articolo 39, comma 10; i bilanci sono trasmessi alla competente struttura regionale entro quindici giorni dalla loro approvazione.
4. Le ATER, in quanto soggetti incaricati della gestione di servizi di interesse economico generale e percipienti compensazioni di servizio pubblico, redigono il bilancio in contabilità separata per permettere di individuare i costi imputabili ai servizi di interesse economico generale e di verificare che l'importo delle compensazioni versate risulti corretto.
5. I bilanci sono pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Capo III

Funzione regionale di vigilanza sulle Ater

Art. 46

(Vigilanza e controllo)

1. Le ATER sono sottoposte alla vigilanza della Giunta regionale, tramite l'Assessore competente in materia di edilizia che ne riferisce alla stessa, al fine dell'accertamento della loro produttività e del pieno raggiungimento delle finalità istituzionali.
2. La Giunta regionale, tramite l'Assessore competente, può richiedere in qualsiasi momento l'invio di qualunque atto e disporre ispezioni e controlli ai fini della vigilanza di cui al comma 1.
3. Le determinazioni del Direttore Generale relative ai bilanci, ai piani finanziari, ai piani di vendita, ai regolamenti, ai programmi di attività edile e manutentiva, alle piante organiche e agli incarichi dirigenziali sono trasmesse alla Direzione centrale competente in materia di edilizia e sono esecutive previa approvazione da parte della Giunta regionale.

Capo IV

Dotazione organica delle Ater

Art. 47

(Stato giuridico e trattamento economico del personale)

1. Il rapporto di lavoro del personale dipendente delle ATER è regolato su base contrattuale collettiva ed individuale.
2. Al personale non dirigente delle ATER è applicato il contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti delle Aziende aderenti a Federcasa, mentre al personale dirigente viene applicato il contratto collettivo nazionale di lavoro dei dirigenti delle Aziende aderenti alla CISPEL, fatto salvo quanto disposto per il Direttore Generale. La Giunta regionale, con adeguata motivazione, può successivamente disporre l'applicazione di altro contratto nazionale o regionale ritenuto più idoneo ad esclusione di quello applicato al comparto unico del pubblico impiego regionale e locale del Friuli-Venezia Giulia, di cui all'articolo 127 della legge regionale 9 novembre 1998, n. 13.
3. Con regolamento interno vengono stabilite le attribuzioni e le responsabilità dei dirigenti e le modalità di reclutamento del personale.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI, ABROGAZIONI

Capo I
Disposizioni finali

Art. 48

(Modifica dell'articolo 5 della L.R. 4/2001)

1. Al comma 4 dell'articolo 5 le parole "la costruzione, il completamento della costruzione, il recupero o il completamento del recupero di immobili a uso residenziale, limitatamente alla prima casa" sono sostituite con le parole: "l'acquisto con contestuale recupero, l'acquisto con contestuali interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico, il recupero o il completamento del recupero di immobili a uso residenziale, limitatamente alla prima casa."
2. Dopo il comma 4 dell'articolo 5 è inserito il seguente:
"4bis A carico del Fondo di cui al comma 4 è posto anche il rilascio di garanzie non ipotecarie a copertura fino all'intero importo del credito bancario qualora gli interventi edilizi siano riferiti a lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico ovvero al riatto rivolto alla successiva locazione o alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, ai conduttori meno abbienti con canone concordato di cui alla L. 431/98."
3. Al comma 9 dell'articolo 5 è aggiunto il seguente paragrafo:
"Il Fondo è distinto in più sezioni separate corrispondenti alle diverse azioni istituite con la presente legge o con i regolamenti di attuazione."

Capo II
Abrogazioni e norme transitorie

Art. 49

(Abrogazioni)

1. A decorrere dall'entrata in vigore dei regolamenti di cui all'articolo 12, comma 1, sono abrogati:
 - a) la legge regionale 27 agosto 1999, n. 24 (Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica);
 - b) i commi da 16 a 21 dell'articolo 5 della legge regionale 26 febbraio 2001, n. 4 (Disposizione per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione - Legge finanziaria 2001);
 - c) la legge regionale 07 marzo 2003, n. 6 (Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica);
 - d) i commi 52 e 53 dell'articolo 6 della legge regionale 18 gennaio 2006, n. 2 (Disposizione per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione - Legge finanziaria 2006);
 - e) i commi da 38 a 50 dell'articolo 10 della legge regionale 30 dicembre 2008, n. 17 (Disposizioni per la formazione del bilancio pluriennale e annuale della Regione - legge finanziaria 2009);
 - f) Il Titolo I della legge regionale 09 agosto 2012, n. 16 (Interventi di razionalizzazione e riordino di enti, aziende e agenzie della Regione);
 - g) gli articoli 167 e 168 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 26 (Legge di manutenzione dell'ordinamento regionale 2012);
 - h) la legge regionale 05 dicembre 2013, n. 20 (Norme in materia di riassetto istituzionale delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) e principi in materia di politiche abitative).
 - i) i commi da 35 a 59 dell'art. 9 della legge regionale 04 agosto 2014, n. 15 (Assestamento del bilancio 2014 e del bilancio pluriennale per gli anni 2014-2016 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 21/2007).

Art. 50

(Disposizioni transitorie)

1. Le norme abrogate con il precedente articolo 49 continuano a trovare applicazione con riferimento alle domande di incentivo presentate e ai rapporti agevolativi sorti prima dell'entrata in vigore della presente legge e dei relativi regolamenti attuativi.
2. La Commissione regionale per le politiche socio abitative, in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, esercita le proprie funzioni fino alla nomina della nuova composizione prevista all'articolo 5.
3. Il Collegio unico dei revisori dei conti Ater, in carica alla data di entrata in vigore della presente legge, esercita le proprie funzioni sino alla naturale scadenza.
4. Le funzioni per l'applicazione delle sanzioni amministrative di natura pecuniaria e accessoria in materia di edilizia sovvenzionata in applicazione dell'articolo 316 ter, secondo comma, del codice penale esercitate dalla Regione tramite le ATER ai sensi dell'art. 43, lett. h), si applicano anche ai procedimenti sanzionatori non ancora conclusi all'entrata in vigore della presente legge. Conseguentemente ogni riferimento di leggi nazionali e regionali e loro regolamenti riguardanti la materia delle sanzioni amministrative per l'edilizia sovvenzionata si intende attribuito alle ATER.

Art. 51

(Procedimenti di edilizia convenzionata concessi e non liquidati)

1. Per gli incentivi di edilizia convenzionata concessi alle imprese ai sensi della Legge regionale 1 settembre 1982, n. 75 (Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica) e non ancora giunti alla liquidazione definitiva alla data di entrata in vigore della presente legge, gli operatori devono dimostrare, entro il termine perentorio del 31 dicembre 2016, l'ultimazione dei lavori pena la revoca dell'incentivo con recupero delle quote eventualmente percepite, maggiorate degli interessi calcolati al tasso legale.
2. Gli alloggi delle imprese beneficiarie di incentivi di edilizia convenzionata concessi ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia residenziale pubblica antecedenti la presente legge per i quali alla data di entrata in vigore della legge medesima non siano ancora scaduti i termini per la loro alienazione, possono essere destinati, anche singolarmente:
 - a) alla locazione, con la possibilità per il locatario di successivo acquisto dell'immobile a un prezzo ridotto di un importo pari alla somma delle rate di contributo erogate all'impresa maggiorate degli interessi di legge o al capitale dell'anticipazione da questa restituito, con subentro nel rapporto residuo;
 - b) all'alienazione alle ATER che acquistano uno o più alloggi al fine della locazione dei medesimi.
3. Per gli interventi oggetto delle variazioni indicate al comma 2 la struttura regionale competente, su apposita richiesta dell'operatore da presentare entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, provvede alla conferma del contributo previa presentazione di documentazione attestante l'adeguamento della convenzione già sottoscritta con il Comune alle disposizioni di cui al comma 2 medesimo e l'identificazione degli alloggi interessati.

Art. 52

(Adeguamento dei valori)

1. Tutti i limiti temporali, gli importi, i massimali, le percentuali, i limiti ISE/ISEE e di reddito indicati ai precedenti articoli e quelli inseriti nei regolamenti di attuazione possono essere oggetto di modifica periodica con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di edilizia residenziale.

Art. 53

(Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale controlla l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti. A tal fine la Giunta regionale, sulla base del monitoraggio degli interventi, presenta:
 - a) per il primo biennio di applicazione, una relazione annuale che informa sullo stato degli adempimenti attuativi, sull'andamento degli impieghi finanziari;
 - b) una relazione annuale, entro il mese di marzo dell'anno successivo sullo stato di attuazione degli interventi sostenuti da Fondo per l'edilizia residenziale di cui all'articolo 34.

Art. 54

(Norme finanziarie)

1. Per l'attuazione degli interventi previsti dalla presente legge, a decorrere dall'anno 2016, la dotazione delle risorse finanziarie attualmente allocate per gli anni 2016 e 2017, a valere sulle unità di bilancio 8.4.1.1142, 8.4.2.1142, 8.4.1.1144 e 8.4.2.1144 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2015–2017 verranno stanziare nelle pertinenti missioni e nei pertinenti programmi in applicazione del titolo I del disegno di legge regionale 116 (Disposizioni in materia di programmazione e di contabilità e altre disposizioni finanziarie urgenti).
2. Per le finalità di cui alla presente legge ove previsto l'Amministrazione regionale è autorizzata a trasferire le risorse a soggetti convenzionati, anche istituti bancari, per la concessione da parte dei medesimi dei contributi in conto capitale aventi anche carattere pluriennale. L'Amministrazione regionale è autorizzata a destinare parte delle risorse al Fondo di cui all'articolo 5, comma 4 della legge regionale 26 febbraio 2001, n. 4 (Legge finanziaria 2001) per le garanzie dallo stesso previste e per le garanzie previste dalla presente legge.

Art. 55

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione.

I COMMI INTERESSATI DELL'ART. 5 DELLA L.R. 4/2001 RISULTANO :

4. L'Amministrazione regionale è autorizzata a costituire presso il Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA un Fondo, denominato Fondo regionale di garanzia per l'edilizia residenziale, dotato di autonomia patrimoniale e finanziaria, nella forma della gestione fuori bilancio di cui al comma 9, destinato alla concessione di garanzie integrative di quella ipotecaria a favore delle banche che accordano a soggetti privati mutui fondiari per l'acquisto, ***l'acquisto con contestuale recupero, l'acquisto con contestuali interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico, il recupero o il completamento del recupero di immobili a uso residenziale, limitatamente alla prima casa.***

4bis *A carico del Fondo di cui al comma 4 è posto anche il rilascio di garanzie non ipotecarie a copertura fino all'intero importo del credito bancario qualora gli interventi edilizi siano riferiti a lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa a norma di impianti tecnologici o all'efficientamento energetico ovvero al riatto rivolto alla successiva locazione o alla locazione, anche con facoltà di riscatto o patto di futura vendita, ai conduttori meno abbienti con canone concordato di cui alla L. 431/98.*

5. Le garanzie sono rilasciate dal Fondo di cui al comma 4 nella forma di fidejussioni da escutere successivamente ad ogni altra garanzia prestata.

5 bis. La garanzia del Fondo è cumulabile, a fronte dello stesso intervento edilizio, con eventuali agevolazioni richieste o ottenute a valere su leggi regionali o statali.

6.(ABROGATO)

7.(ABROGATO)

8.(ABROGATO)

9. Il Fondo di cui al comma 4 è amministrato dal Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA con contabilità separata. Allo stesso si applicano le disposizioni della legge 25 novembre 1971, n. 1041. Il Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA provvede altresì alla gestione di tutte le attività connesse al rilascio delle garanzie di cui al comma 5. ***Il Fondo è distinto in più sezioni separate corrispondenti alle diverse azioni istituite con la presente legge o con i regolamenti di attuazione***

10. È affidata al Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA la progettazione dell'impianto organizzativo del Fondo di cui al comma 4, dei processi e delle attività correlate al suo funzionamento.

11. La vigilanza sulla gestione del Fondo di cui al comma 4 è esercitata dalla Direzione regionale dell'edilizia e dei servizi tecnici.

12. Per le finalità di cui al comma 4 l'Amministrazione regionale è autorizzata a stipulare, su conforme deliberazione della Giunta regionale, su proposta dell'Assessore regionale all'edilizia e ai servizi tecnici, di concerto con l'Assessore regionale alle finanze, un'apposita convenzione per il conferimento del mandato al Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA e per la definizione delle modalità di funzionamento del Fondo regionale di garanzia per l'edilizia residenziale, del testo della

fideiussione, nonché dell'entità del rimborso spese da riconoscere al Mediocredito per l'attività di progettazione e di gestione del Fondo.

13. Le disponibilità finanziarie assegnate al Fondo di cui al comma 4 dall'Amministrazione regionale sono accreditate su apposito conto fruttifero intestato "Fondo regionale di garanzia per l'edilizia residenziale", acceso presso il Mediocredito del Friuli-Venezia Giulia SpA. L'ammontare dell'impegno massimo assumibile dal Fondo con il rilascio delle garanzie fideiussorie è fissato pari a venti volte il saldo del succitato conto. L'ammontare del rischio effettivo in essere, tempo per tempo, è dato dall'esposizione delle fideiussioni rilasciate dal Fondo e non ancora estinte o escusse.

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE