

Proposta di legge regionale: "Disposizioni per la realizzazione di interventi edilizi di tipo sperimentale in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza COVID-19".

SOMMARIO

Preambolo

Art. 1- Sottoscrizione di quote del Fondo *Housing* Toscana InvestiRE S.g.r. S.p.a. per la realizzazione di interventi sperimentali in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza Covid-19

Art. 2- Criteri prestazionali per la realizzazione degli interventi

Art. 3- Copertura finanziaria

Art. 4- Entrata in vigore

IL CONSIGLIO REGIONALE

Visto l'articolo 117, comma 3 e comma 4, della Costituzione;

visto l'articolo 4, comma 1, lettere l), m), n), o), v), z) dello Statuto regionale;

visto il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea);

visto l'articolo 48 della legge regionale 24 dicembre 2013, n.77 (Legge finanziaria per l'anno 2014) che ha disposto l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso avente la finalità di realizzare alloggi sociali, così come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, cui aderire con la sottoscrizione di quote per una spesa complessiva di euro cinque milioni;

visto il decreto dirigenziale 1376 del 8 aprile 2014 (Art. 48 Legge Regionale 24 dicembre 2013, n.77 "Legge finanziaria per l'anno 2014". Avvio procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi in materia di alloggi sociali da realizzarsi sul territorio della Toscana ai fini della sottoscrizione di quote);

visto in particolare l'allegato A del decreto dirigenziale 1376/2014 ove si stabilisce che "la Regione si riserva la possibilità di sottoscrivere ulteriori quote in funzione dei risultati conseguiti, previa adozione dei necessari atti normativi".

Considerato quanto segue:

1. La Regione Toscana, in base alla previsione di cui all'articolo 48 della legge regionale n.77/2013 (Legge finanziaria per l'anno 2014) ha disposto l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso

avente la finalità di realizzare alloggi sociali, così come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008, cui aderire con la sottoscrizione di quote per una spesa complessiva di euro cinque milioni.

2. In seguito allo svolgimento di procedura ad evidenza pubblica, con decreto dirigenziale del Direttore Generale n. 4702 del 17 ottobre 2014 viene stabilito di procedere alla sottoscrizione in danaro di quote del fondo comune di investimento immobiliare "Fondo *Housing* Toscana", aventi valore nominale di euro venticinquemila, per un valore complessivo di euro cinque milioni, finalizzata alla realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (*social housing*) sul territorio della Toscana, secondo il progetto di investimento presentato in data 11 luglio 2014 dalla società di gestione *Polaris Real Estate S.g.r. S.p.a.*

3. La sottoscrizione delle quote è avvenuta in data 4 novembre 2014 e, successivamente, con decreto dirigenziale del Direttore Generale n. 3356 del 21 luglio 2015 si è preso atto dell'avvenuta fusione per incorporazione di *Polaris Real Estate S.g.r. S.p.a.* e *Beni Stabili Gestioni S.g.r. Spain Investire Immobiliare S.g.r. S.p.a.*, nonché della nuova denominazione di *InvestiRE S.g.r. S.p.a.* assunta dalla medesima società di gestione.

4. L'emergenza epidemiologica dovuta alla diffusione del Covid 19 ha imposto la necessità di una riflessione generale sul modo di abitare e vivere le nostre città, evidenziando l'esigenza di ripensare in particolare i temi legati alla casa e alla tutela della salute.

5. La Regione Toscana, anche cogliendo il dibattito sollevato in proposito a livello nazionale, intende farsi promotrice con le proprie politiche di un modello abitativo "post pandemia", che tenga conto delle criticità riscontrate nell'attuale sistema urbanistico-edilizio, promuovendo interventi urbanistico-edilizi di *housing* sociale volti a configurare nuovi assetti abitativi, in grado di rispondere concretamente alle esigenze della società attuale.

6. Si è valutata positivamente l'attività del Fondo *Housing* Toscana, che attualmente gestisce 765 alloggi realizzati e 483 in corso di realizzazione con canoni di locazione controllati, come risulta dalla relazione di gestione al 31 dicembre 2019, presentata da *InvestiRE S.g.r. S.p.a.*

7. Poiché il citato decreto dirigenziale 1376/2014 prevede la possibilità di sottoscrizione di ulteriori quote societarie in funzione dei risultati conseguiti, previa adozione di un apposito atto normativo, si ritiene pertanto opportuno autorizzare con la presente legge la sottoscrizione di ulteriori quote del Fondo *Housing* Toscana gestito da *InvestiRE S.g.r. S.p.a.*, per un ammontare di euro due milioni, allo scopo di promuovere la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, con interventi di tipo innovativo e sperimentale conseguenti agli effetti dell'emergenza sanitaria derivante dal Covid19.

8. Si ritiene altresì opportuno, per il raggiungimento delle finalità indicate, sottoscrivere uno specifico Protocollo di intesa fra la Regione Toscana e *Investire S.g.r S.p.a.* al fine di stabilire i criteri prestazionali prioritari da perseguire nella progettazione e realizzazione degli interventi sperimentali.

9. E' necessario prevedere l'immediata entrata in vigore delle disposizioni della presente legge, considerata l'urgenza degli interventi la cui realizzazione prende avvio con essa.

Approva la presente legge

Art. 1

Sottoscrizione di quote del Fondo *Housing* Toscana InvestiRE S.g.r. s.p.a. per la realizzazione di interventi sperimentali in materia di alloggi sociali a seguito dell'emergenza Covid19

1. Per l'anno 2020 è autorizzata la spesa massima di euro due milioni per la sottoscrizione di quote del Fondo *Housing* Toscana InvestiRe S.g.r. S.p.a allo scopo di promuovere la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea), con interventi di tipo innovativo e sperimentale a seguito dell'emergenza Covid19.

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono finalizzati a:

- a) intervenire sul territorio della Toscana coinvolgendo la Regione nelle relative scelte strategiche, per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
- b) incentivare una nuova qualità dell'abitare che tenga conto delle criticità emerse nell'attuale sistema urbanistico-edilizio a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid19;
- c) promuovere un modello abitativo "post pandemia" basato su una progettazione architettonica di modelli residenziali innovativi, realizzando forme di edilizia ispirata a nuove concezioni per fornire una risposta adeguata all'evoluzione del fabbisogno abitativo, promuovendo interventi volti ad innalzare la qualità del vivere e dell'abitare, attraverso la riqualificazione e l'incremento del patrimonio edilizio esistente;
- d) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con la tecnologia, migliorando al contempo la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

Art. 2

Criteri prestazionali per la realizzazione degli interventi

1. Per il raggiungimento delle finalità di cui all'articolo 1 comma 2, è sottoscritto da Regione Toscana e InvestiRE S.g.r. S.p.a. uno specifico Protocollo di intesa che stabilisca i criteri prestazionali prioritari da perseguire nella progettazione e realizzazione degli interventi sperimentali, secondo la normativa vigente, nel rispetto dei seguenti punti:

- a) favorire interventi connessi allo spazio urbano, privilegiando il recupero e la realizzazione di organismi edilizi che assicurino prossimità delle residenze ai servizi, alle strutture lavorative e ricreative, finalizzati alla riduzione degli spostamenti e del pendolarismo;
- b) privilegiare soluzioni ecosostenibili, di innovazione tecnologica e tipologica dei manufatti;
- c) prevedere spazi in grado di garantire l'interrelazione dell'utenza con l'ambiente esterno, valorizzando elementi edilizi quali balconi, terrazzi e logge, cortili e giardini anche condominiali, nonché tutti gli spazi intermedi in generale che possono svolgere ruoli importanti, anche dal punto di vista ambientale, in coerenza con il *green building approach*;
- d) garantire l'accessibilità e la flessibilità degli spazi, al fine di rendere gli alloggi utilizzabili anche per altre funzioni oltre a quelle strettamente abitative, con interventi che privilegino dimensioni degli alloggi adeguate e confortevoli per utilizzi differenziati e permanenze prolungate, contemplando anche l'inserimento di spazi e piani flessibili da destinare alle diverse esigenze della

comunità, quali a titolo esemplificativo *smart working*, *smart learning*, attività culturali, svago, *fitness*, socialità e assistenza sanitaria;

e) prevedere negli alloggi la dotazione di spazi di filtro e disimpegno, in particolare modo nelle zone di ingresso, al fine di garantire una maggiore separazione tra ambiente esterno e ambiente domestico;

f) sviluppare modalità innovative di erogazione dei servizi, favorendo la diffusione di sistemi abitativi maggiormente integrati con strumenti informativi e di telemedicina volti a garantire elevati livelli di salubrità, definendo nuovi sistemi per il trattamento dell'aria all'interno degli ambienti, prevedendo la presenza di "sistemi salute", attrezzando gli alloggi con strumenti utili a individuare lo stato di salute dell'utenza, sul modello del "kit salute" (saturimetro, termometro, attacco per erogatore ossigeno, possibilità di connessione alle strutture sanitarie territoriali), prevedendo presidi per la sanificazione dei luoghi (lampade a raggi UV).

2. Anteriormente alla sottoscrizione delle quote di cui all'articolo 1 comma 1 da parte della Regione Toscana, InvestiRE S.g.r. S.p.a. presenta un progetto di investimento che tenga conto dei criteri prestazionali prioritari di cui al comma 1.

Art. 3

Copertura finanziaria

1. Per l'attuazione di quanto previsto all'articolo 1, è autorizzata la spesa massima di euro due milioni cui si fa fronte con le risorse stanziare sulla Missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare", Titolo 3 "Spese per incremento attività finanziarie" del bilancio di previsione 2020-2022, annualità 2020.

2. Ai fini della copertura degli oneri di cui al comma 1, è autorizzata la seguente variazione al bilancio di previsione 2020-2022, annualità 2020, per competenza e cassa di uguale importo:

Anno 2020

- In diminuzione, Missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare", Titolo 2 "Spese in conto capitale", per euro due milioni;

- In aumento, Missione 8 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", Programma 02 "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economico-popolare", Titolo 3 "Spese per incremento attività finanziarie", per euro due milioni.

Art.4

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT).