



REGIONE TOSCANA  
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare  
Fratelli d'Italia

A00 - CONSIGLIO REGIONALE DELLA TOSCANA

31 GEN. 2022

N. 1174 / 2.6

Firenze, 31 gennaio 2022

Al Presidente del Consiglio regionale

SEDE

TESTO SOSTITUTIVO PDL 105

PROPOSTA DI LEGGE

Disposizioni in materia di alienazione immobili ERP. Modifiche alle Legge Regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP)

D'iniziativa dei consiglieri

Diego PETRUCCI

Francesco TORSELLI



## SOMMARIO

### Preambolo

Art. 1 - Condizioni di alienabilità degli alloggi e destinazione dei relativi proventi- Modifica all'art. 2 della L.R. 5/2014

Art. 2 - Direttive e criteri per la formazione delle proposte di piani di vendita. Modifica all'art. 3 della L.R. 5/2014

Art. 3 - Garanzia di mantenimento del patrimonio di Erp. Modifica all'art. 5 della L.R. 5/2014

Art. 4 - Requisiti degli acquirenti degli alloggi. Modifica art. 7 della L.R. 5/2014

Art. 5 - Norma Transitoria



## PREAMBOLO

### Il Consiglio regionale

**Visto** l'art. 117, comma quarto, della Costituzione;

**Visti** gli articoli 3, comma 3, e 4, comma 1 lettera z) dello Statuto;

**Vista** la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

**Vista** la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

**Vista** la Legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP.)

**Vista** la Legge regionale 2 gennaio 2019, n. 2 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP))”

**Vista** la Legge regionale n. 21 settembre 2021, n. 35 “Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi ERP. Condizioni per l'attribuzione di punteggi. Modifiche agli allegati A e B della legge regionale 2 gennaio 2019 n. 2 “Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP).



**Considerato quanto segue:**

1. Attualmente il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica è composto da 49.940 alloggi;
2. Buona parte di questi alloggi ha necessità impellente di interventi di manutenzione straordinaria non più rimandabili e parte di questi sono, addirittura, in una situazione di gravissimo abbandono al limite della fatiscenza; i finanziamenti messi a disposizione dalla Regione Toscana (circa 10 milioni per anno) e dai Comuni non sono assolutamente sufficienti a sostenere gli interventi necessari. Il degrado materiale (edilizio e urbanistico) presente nei relativi complessi immobiliari provoca spesso un degrado sociale con gravi ricadute sotto molteplici aspetti.
3. Con la messa in vendita, tramite il meccanismo del riscatto, *una tantum*, di un numero di alloggi pari al 10 % dell'intero patrimonio ERP si può incassare una cifra assolutamente importante e rilevante ed al tempo stesso si permette ad un numero pur limitato di assegnatari di alloggi popolari di diventare proprietari (a prezzi calmierati e quindi vantaggiosi) dell'immobile che occupano, promuovendo altresì un processo virtuoso di riscatto sociale. La manutenzione degli immobili oggetto di riscatto non graverebbe più sulle finanze pubbliche ma sui privati;
4. L'ingente cifra incassata verrà utilizzata tenendo conto di quanto disposto dalla vigente normativa regionale, in base alla quale i proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi ERP sono destinati per l'intero a finanziare il recupero e la riqualificazione del patrimonio abitativo ERP localizzato nel territorio regionale, ovvero a costruire nuovi alloggi ERP; a tal ultimo proposito, valutando anche l'opportunità di riqualificare e rigenerare edifici e spazi urbani abbandonati situati nei centri storici, così ottenendo anche il risultato di riqualificare tali aree.

**Approva la seguente legge**



**Art. 1 - Condizioni di alienabilità degli alloggi e destinazione dei relativi proventi- Modifica all'art. 2 della L.R. 5/2014**

1. All' art. 2 dopo il comma 5 aggiungere il comma seguente:

“6. I commi 1, 2 e 4 del presente articolo non si applicano alla fattispecie di cui all'art. 5 comma 2”

**Art. 2 - Direttive e criteri per la formazione delle proposte di piani di vendita. Modifica all'art. 3 della L.R. 5/2014**

1. Sostituire l' art. 3 con il seguente:

“ 1. I comuni entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge individuano, attraverso una puntuale ricognizione del patrimonio di ERP, gli alloggi cedibili e formulano, in forma associata di LODE, la proposta di cessione degli immobili e di reinvestimento dei relativi proventi, sulla base delle seguenti fasce in ordine decrescente di priorità:

- a) nell'ambito dei condomini misti, gli edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è inferiore al cinquanta per cento;
  - b) gli edifici siti in un territorio comunale diverso da quello del comune di proprietà
  - c) nell'ambito dei condomini misti, gli edifici nei quali la quota di proprietà pubblica è pari o superiore al cinquanta per cento;
  - d) ulteriori alloggi alienabili ai sensi dell'articolo 2.
- 2. Esclusivamente per quanto riguarda la previsione di cui all' art. 5 comma 2, quanto previsto al comma 1 si applica come criterio residuale e preferenziale nel caso in cui le richieste di acquisto siano superiori al 10 %**
3. Le priorità di alienabilità delle unità immobiliari di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), comma 2, lettere a), b) e c), e comma 3, sono disciplinate secondo modalità definite dai comuni in forma associata nel LODE.
4. All'interno delle suddette fasce di priorità il piano di cessione è ordinato secondo il seguente ordine decrescente di criteri:
- a) maggiore anzianità di costruzione; per gli edifici che sono stati oggetto di alcuno degli interventi di cui all'articolo 31, comma 1, lettere b), c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), l'anzianità di costruzione è individuata sulla base dell'anno di realizzazione dell'intervento;
  - b) ubicazione in comuni ad alta densità abitativa e, fra questi, ubicazione in comuni con densità più alta;
  - c) nell'ambito di ciascun edificio, l'anzianità di conduzione da parte degli aventi titolo”.



**Art. 3 - Garanzia di mantenimento del patrimonio di Erp. Modifica all'art. 5 della L.R. 5/2014**

1. All'art. 5 , dopo il comma 1 aggiungere il comma seguente:  
"2. E' prevista una tantum **l'alienazione di un numero di alloggi pari al 10% degli alloggi disponibili**, secondo i dati risultanti dall'Osservatorio sociale regionale, istituito ai sensi della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale)"

**Art. 4 - Requisiti degli acquirenti degli alloggi. Modifica art. 7 della L.R. 5/2014**

1. All' art. 7 sostituire il comma 1 con il seguente:  
"1. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui all'articolo 2, comma 1, gli assegnatari conduttori di un alloggio di ERP da oltre un quinquennio alla data di presentazione della domanda di acquisto o i loro familiari conviventi. Hanno titolo per partecipare all'acquisto previsto all'art. 5 comma 2 **gli assegnatari conduttori di un alloggio di ERP in maniera continuativa da almeno diciotto anni alla data di presentazione della domanda di acquisto o i loro familiari conviventi**".

**Art. 5 Norma transitoria**

1. Gli alloggi di ERP ricompresi nel programma di cessione, non ancora alienati alla data di entrata in vigore della presente legge, sono inseriti nel nuovo piano regionale.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Attualmente il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica è composto da 49.940 alloggi. Buona parte di questi alloggi ha necessità impellente di interventi di manutenzione straordinaria non più rimandabili e parte di questi sono, addirittura, in una situazione di gravissimo abbandono al limite della fatiscenza; i finanziamenti messi a disposizione dalla Regione Toscana (circa 10 milioni per anno) e dai Comuni non sono assolutamente sufficienti a sostenere gli interventi necessari. Il degrado materiale (edilizio e urbanistico) presente nei relativi complessi immobiliari provoca spesso un degrado sociale con gravi ricadute sotto molteplici aspetti. La presente Proposta di Legge è finalizzata a rinnovare e ad estendere il patrimonio ERP, prevedendo una tantum la possibilità di riscatto del 10% degli alloggi disponibili, il cui ricavato sarà investito per la realizzazione o l'acquisto di nuovi alloggi e per la manutenzione straordinaria dei vecchi alloggi. Incentivando infatti un processo di riscatto di un numero pur limitato di alloggi popolari è possibile ricavare una ingente cifra (tra i cento ed i duecento milioni di euro) da utilizzare per finanziare un piano straordinario di manutenzione degli alloggi esistenti e per costruirne di nuovi, in maniera da non incidere sul numero totale degli alloggi disponibili.

Le maggiori criticità si riscontrano negli alloggi siti nei quartieri popolari e nei centri storici dove è necessario mettere in atto un piano straordinario di manutenzione non più rimandabile, che comprenda l'adeguamento impiantistico, il consolidamento statico, l'efficientamento energetico.

L'intervento, necessario da un punto di vista strutturale, è finalizzato altresì a combattere fenomeni di marginalità sociale e di incuria, riqualificando zone delle città ad oggi degradate.



REGIONE TOSCANA  
Consiglio Regionale



Gruppo Consiliare  
Fratelli d'Italia

RELAZIONE TECNICO - FINANZIARIA

Proposta di legge d'iniziativa consiliare

**Oggetto :** Disposizioni in materia di alienazione immobili ERP. Modifiche alle Legge Regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP)

**Soggetto proponente :** Primo firmatario:  
CONS. DIEGO PETRUCCI

**Copertura finanziaria :** La presente legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale

**Tipologia della proposta di legge**

La proposta di legge è finalizzata a rinnovare e ad estendere il patrimonio ERP, prevedendo una tantum la possibilità di riscatto del 10% degli alloggi disponibili, il cui ricavato sarà investito per la realizzazione o l'acquisto di nuovi alloggi e per la manutenzione straordinaria dei vecchi alloggi.

**Oneri finanziari previsti dall'approvazione della proposta di legge: nessuno**

**Copertura finanziaria: nessuna**

---

---

## Scheda Aiuti di Stato (scheda AdS)

Amministrazione proponente: REGIONE TOSCANA

Tipologia del provvedimento: LEGGE REGIONALE

*Descrizione dell'intervento: Con la presente Legge si modifica la Legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP.)*

Attualmente il patrimonio toscano di edilizia residenziale pubblica è composto da 49.940 alloggi. E' necessario mirare ad una razionalizzazione del sistema, permettendo agli affittuari di diventare proprietari a prezzi vantaggiosi dell'immobile che occupano, cosicché un numero importante di nuclei famigliari della Toscana diventerebbe proprietario di casa e otterrebbe così anche un riscatto sociale, attraverso lo strumento del riscatto dell'immobile. E' necessario modificare i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, inserendo un criterio premiale legato alla storicità della residenza, agevolando così gli assegnatari conduttori di un alloggio di ERP in maniera continuativa da oltre diciotto anni alla data di presentazione della domanda di acquisto.

### I SEZIONE: CRITERI PER VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENZA DI UN AIUTO DI STATO

#### 1. RISORSE PUBBLICHE

- 1.a. *Impiego di risorse pubbliche*

 SI NOX

In caso in cui si intenda rispondere **NO** al punto 1.a, si raccomanda in particolare un'attenta verifica dei chiarimenti relativi all'origine statale delle risorse forniti nella Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato.

Nel caso venga risposto SI al punto 1.a si prosegue la compilazione della scheda.

• 1.b. *Risorse imputabili all'autorità pubblica*

SI

NOX

il vantaggio è concesso direttamente dall'Autorità pubblica in quanto parte integrante dell'amministrazione pubblica [è il caso di risposta positiva al punto 1.a.1]; oppure

il vantaggio è concesso attraverso intermediari (istituti di credito, agenzie, società finanziarie) che agiscono sotto il controllo dell'Autorità pubblica (azionariato, diritti di voto, nomine del presidente e dei membri dei rispettivi consigli d'amministrazione) o su direttiva dell'Autorità pubblica.

Altro (specificare):

---

---

---

---

FORSE

(specificare dubbi):

---

---

---

In caso in cui si intenda rispondere **NO** al punto 1.b, si raccomanda in particolare un'attenta verifica dei chiarimenti relativi all'origine statale delle risorse forniti nella Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato.

Se si è risposto **NO** ad entrambi i punti 1.a e 1.b, **non** compilare i successivi punti 2 e 3.

### **1. BENEFICIARI E SELETTIVITÀ**

Le norme in materia di aiuti di Stato si applicano solo se il beneficiario è **un'impresa**. Per impresa si intende qualsiasi ente che esercita **attività economica**, ovvero una attività che consiste nell'offrire beni e servizi in un mercato, a prescindere dal suo stato giuridico (pubblico o privato) e dalle modalità di finanziamento, nonché dal conseguimento dello scopo di lucro.

• 2.a Attività economica

L'aiuto viene concesso in relazione ad un'attività economica?

SI

NOX

In caso in cui si intenda rispondere **NO** al punto 2.a, si raccomanda in particolare un'attenta verifica dei chiarimenti relativi alla nozione di impresa e di attività economica forniti nella Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato.

• 2.b. Presenza di selettività

SI

NO

La misura è selettiva perché avvantaggia in via diretta o indiretta solo alcune tipologie di imprese.

Indicare se la selettività riguarda imprese individuate per:

identità (aiuti ad hoc);

dimensione;

settore economico o attività (indicare quali: \_\_\_\_\_);

area geografica<sup>1</sup> (indicare quale: \_\_\_\_\_);

altre caratteristiche pre-determinate (ad esempio regimi rivolti solo a determinati soggetti giuridici, o solo ad imprese neo-costituite, ecc...);

caso di finanziamento pubblico di infrastrutture ad utilizzo commerciale, attraverso la limitazione, di diritto o di fatto, dell'accesso all'infrastruttura solo a taluni utenti commerciali.

Altro (specificare): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FORSE

(specificare dubbi): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

In caso in cui si intenda rispondere **NO** al punto 2.b, si raccomanda in particolare un'attenta verifica dei chiarimenti relativi alla selettività forniti nella Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato.

Se si è risposto **NO** al presente punto 2, **non compilare il successivo punto 3.**

Se si è risposto **SI** ad entrambi i punti **1 e 2** compilare il successivo punto 3 per verificare la presenza di un aiuto di Stato.

SI

NO

## **2. VANTAGGIO ECONOMICO**

Il **vantaggio economico** è un beneficio che una impresa non avrebbe potuto ottenere sul mercato (di norma perchè lo Stato ha concesso il vantaggio gratuitamente o contro una remunerazione insufficiente).

---

<sup>1</sup> Si ricorda che il diritto europeo fa divieto di condizionare le misure di aiuto all'obbligo per il beneficiario di avere la propria sede nello Stato membro interessato o di essere stabilito prevalentemente in questo Stato, fermo restando il principio di territorialità in base al quale l'attività dell'Amministrazione regionale per sé si rivolge al proprio territorio di competenza. Le misure di aiuto potranno pertanto rivolgersi ad imprese aventi unità operativa sul territorio regionale ma non potranno richiedere alle imprese beneficiarie di avervi sede legale

Per **impresa** si intende qualsiasi ente che esercita un'attività economica ai sensi della normativa europea e della Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01.

Se si è risposto **SI**:

Indicare lo strumento di aiuto che conferisce il vantaggio:

- sovvenzione diretta (contributi o sovvenzioni a fondo perduto);
- abbuono di interessi (contributo in conto interessi);
- agevolazioni fiscali (es. detrazioni d'imposta, riduzione della base imponibile, riduzione dell'aliquota);
- differimento dell'imposta (esoneri fiscali, ammortamento accelerato);
- riduzione dei contributi di previdenza sociale (oneri sociali e previdenziali);
- estinzione o riduzione del debito;
- cessioni di beni o servizi a prezzi inferiori a quelli di mercato;
- garanzia (concessione di garanzie a condizioni più favorevoli di quelle di mercato);
- prestito agevolato (mutuo a tasso agevolato);
- riduzione del rischio collegato ad un investimento in un'impresa o in una serie di imprese;

- finanziamento del rischio collegato ad un investimento in grandi imprese o imprese quotate nel listino ufficiale di una borsa valori o di un mercato regolamentato;
- partecipazione al capitale (l'apporto di nuovo capitale all'impresa si effettua in circostanze che non sarebbero accettabili per un investitore privato operante nelle normali condizioni di mercato);
- compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale, che non rispetta tutte e 4 le condizioni Altmark;
- nel caso delle infrastrutture:
  - per il Proprietario: riduzione dei costi di costruzione, estensione o ammodernamento;
  - per il Gestore: sollevamento da taluni oneri che il contratto di concessione riporrebbe in capo al gestore;
  - per l'Utente: condizioni agevolate per l'accesso e la fruizione dell'infrastruttura.

Altro (specificare): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**FORSE**

(specificare dubbi): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**In caso in cui si intenda rispondere NO al punto 3, si raccomanda in particolare un'attenta verifica dei chiarimenti relativi al vantaggio forniti nella Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/01 sulla nozione di Aiuto di Stato.**

In presenza dei requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 occorre presupporre che sia soddisfatto anche il criterio relativo alla potenziale distorsione della concorrenza e incidenza sugli scambi, fatti salvi i casi di cui alla Comunicazione della Commissione europea UE 2016/C 262/O1. In presenza dei requisiti di cui ai punti 1, 2 e 3 l'eventuale esclusione della distorsione della concorrenza e incidenza sugli scambi necessita di una indagine approfondita che non può essere fatta nel contesto della presente check-list.

**II SEZIONE: INDIVIDUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI COMPATIBILITÀ E DELLE PROCEDURE AI FINI DELLA LEGALITÀ.**

- de minimis* ai sensi del Regolamento (UE) n. 1407/2013
- esenzione* dall'obbligo di notifica preventiva ai sensi del Regolamento (UE) 651/2014 (regolamento

generale di esenzione per categoria) - specificare sezione e articoli pertinenti \_\_\_\_\_

---

**notifica preventiva**, a seguito della decisione favorevole della Commissione, ai sensi degli Orientamenti e delle Linee guida di settore:

○ indicare gli orientamenti di settore: \_\_\_\_\_

---

In mancanza di Orientamenti o linee guida specificare la disciplina di riferimento dell'aiuto in oggetto:

**disposizione diretta del Trattato (TFUE)**

○ articolo 93

○ articolo 107.2 - specificare la lettera pertinente: \_\_\_\_\_

○ articolo 107.3 - specificare la lettera pertinente: \_\_\_\_\_

**disciplina sui Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG):**

○ Regolamento (UE) n. 360/2012 (SIEG)

○ Decisione 2012/21/UE di esenzione degli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di SIEG;

○ Regolamento (CE) n. 1370/2007 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2007 relativo ai servizi pubblici di trasporto di passeggeri su strada e per ferrovia e che abroga i regolamenti del Consiglio (CEE) n. 1191/69 e (CEE) n. 1107/70

○ Disciplina dell'Unione europea relativa agli aiuti di Stato concessi sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico (2012/C 8/O3)

**Casi di pre notifica**

**Supporto del Distinct Body**

SI

NO

Indicare per quale sezione e/o punto/i specifico/i si è richiesto il supporto del Distinct Body:

---

**Parere del Distinct Body**

SI

NO

Se si è risposto FORSE ad una delle precedenti domande, il supporto del Distinct Body deve essere richiesto dagli uffici responsabili della compilazione della scheda e il parere reso dal Distinct Body deve essere allegato al modulo di notifica sulla piattaforma SANI2, alla richiesta al DPE di valutazione preliminare e sommaria delle misure GBER e ad ogni altra richiesta di parere che l'ufficio che predispone la misura di aiuto intende sottoporre al DPE.

Il Dirigente responsabile