



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Disegno di legge concernente “Disposizioni in materia di edilizia abitativa e biosostenibile”.

### RELAZIONE

Con il presente disegno di legge la Giunta intende razionalizzare le modalità di programmazione regionale in tema di politiche abitative, con una norma organica e coordinata di carattere tecnico e attraverso strumenti di pianificazione quali i piani quadriennali per la casa e i programmi operativi biennali.

A tale intento si accompagna la volontà di completare il quadro delle politiche abitative regionali in adeguamento agli indirizzi di carattere nazionale, ispirati ai nuovi principi in materia di housing sociale, sostenibilità urbana ed ambientale, che suggeriscono l'utilizzo di strumenti finanziari innovativi per l'edilizia residenziale pubblica, tra cui i fondi immobiliari e il project financing.

Le nuove tendenze in materia di housing sociale all'interno del panorama internazionale e nazionale perseguono l'intento di realizzare “mix abitativi” tra l'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata e agevolata) e quella privata (di libero mercato). Sono dunque promossi interventi che realizzino tale integrazione sia attraverso la realizzazione di nuovi quartieri, caratterizzati da un livello elevato di qualità ambientale e di servizi offerti, anche mediante il trasferimento di diritti edificatori derivanti dal sistema della perequazione urbanistica, sia con interventi di recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione, pubblici e/o privati.

Il concetto di integrazione viene poi traslato dall'ambito sociale a quello operativo-finanziario, attraverso il coinvolgimento degli stakeholders locali (soggetti portatori d'interesse pubblici e privati), dei quali si auspica la partecipazione ai programmi d'intervento di housing sociale con la messa a disposizione sia del loro know-how, sia dei capitali pubblici e privati.

In tale quadro si colloca lo strumento innovativo dei fondi immobiliari, introdotto dal recente Piano Nazionale di Edilizia Abitativa che a sua volta manifesta la volontà di costituire un fondo immobiliare nazionale, peraltro già utilizzato in altre regioni e comuni italiani. In sintesi si enuncia la ratio di tali fondi immobiliari: il punto di partenza è la necessità di soddisfare l'esigenza primaria di fabbisogno abitativo, cui spesso però non si accompagna la disponibilità finanziaria dei fondi pubblici. Contemporaneamente gli enti pubblici godono spesso di un patrimonio immobiliare (aree o immobili) da valorizzare attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, che presentano però elevati costi. La soluzione di tali problematiche risiede nella possibilità che gli investitori istituzionali (banche, fondazioni bancarie, ecc.) mettano a disposizione i loro capitali per



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

suddetti interventi, in questo caso inerenti il social housing, con la costituzione di fondi immobiliari, assicurandosi rendimenti minimi stabili.

Il disegno di legge promuove dunque, accanto agli interventi tradizionali di edilizia residenziale pubblica, la realizzazione di programmi integrati di intervento, caratterizzati da un elevato grado di mix sociale, dall'apporto di capitali privati, dall'elevata qualità ambientale (introducendo il concetto di "quartiere biosostenibile" e di interventi innovativi anche con iniziative di sperimentazione bioenergetica in edilizia), dalla valorizzazione di patrimoni edilizi pubblici/privati, anche evitando fenomeni di ulteriore consumo del suolo. A coronamento di tale processo si auspica infine l'attivazione di fenomeni di pianificazione partecipata con il coinvolgimento delle popolazioni e attori locali, attraverso le tecniche ormai note del brainstorming, forum, laboratori ecc.

Ulteriore innovazione è data dall'introduzione del sistema di certificazione della "qualità della residenza", quale elemento garante della qualità degli interventi da finanziare.

All'articolo 1 si enunciano gli obiettivi della legge, ossia il soddisfacimento del fabbisogno abitativo per tutti i residenti della Sardegna attraverso l'incremento ed il recupero del patrimonio residenziale e con il coinvolgimento degli operatori privati, ponendo particolare attenzione allo sviluppo sostenibile e al mix sociale. Per il perseguimento di tali obiettivi saranno promosse attività di pianificazione e programmazione, utilizzo di nuovi strumenti finanziari (fondi immobiliari), realizzazione di interventi compatibili con le tematiche dello sviluppo sostenibile e del recupero del patrimonio edilizio (quartieri biosostenibili e interventi innovativi pilota) in base a caratteristiche adeguatamente certificate.

L'articolo 2 definisce, tra gli strumenti di programmazione regionale, il Piano quadriennale per la casa (PQC) che contiene indirizzi e criteri per l'individuazione degli interventi di edilizia abitativa da finanziare, la ripartizione delle risorse finanziarie per le diverse tipologie d'intervento, favorisce politiche integrate di riqualificazione urbana e fissa l'entità delle agevolazioni finanziarie. Oltre ai contenuti, viene stabilito l'iter procedurale di formazione e approvazione a carico della Giunta regionale.

L'articolo 3 definisce i Programmi Operativi Biennali, strumenti di attuazione del PQC, i quali fissano tempi e procedure per la raccolta delle proposte da parte dei soggetti attuatori. Anche in questo caso viene stabilito l'iter procedurale di formazione e approvazione a carico della Giunta regionale.

L'articolo 4 definisce la possibilità di ricorrere a programmi straordinari d'intervento nei casi in cui le esigenze abitative emerse siano incompatibili nei tempi con le procedure della programmazione ordinaria.



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Gli articoli 5 e 6 concernono gli aspetti finanziari, definendo le diverse fonti di finanziamento e la possibilità di ricorso ai fondi immobiliari.

L'articolo 7 definisce le linee d'intervento introducendo, accanto agli interventi di edilizia residenziale tradizionali, i "quartieri biosostenibili", definiti nel dettaglio e normati all'articolo 8 e gli interventi innovativi e di sperimentazione bioenergetica di cui all'articolo 14.

L'articolo 9 introduce la necessità di istituire un sistema di certificazione della qualità residenziale, al fine della valutazione dei requisiti delle costruzioni per assicurarne il contenimento energetico, l'ecocompatibilità dei materiali, il benessere fisico e psichico dei fruitori.

Gli articoli 10 e 11 riassumono i caratteri degli interventi di edilizia residenziale pubblica tradizionale.

All'articolo 12 si prevede l'istituzione di un fondo di garanzia per la contrazione di mutui ad interesse agevolato da parte di soggetti particolarmente svantaggiati e finanziariamente esclusi.

L'articolo 13 definisce gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'eliminazione del degrado edilizio, alla riqualificazione del tessuto urbanistico, in perfetta coerenza con gli indirizzi del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa che danno priorità a tale tipologia d'intervento nei criteri di partecipazione del fondo immobiliare nazionale agli investimenti locali, oltre che con la ratio alla base della costituzione dei fondi immobiliari. Si promuove inoltre il sostegno alla locazione con contributi a favore di soggetti privati che concedano in locazione immobili di proprietà a soggetti aventi i requisiti per accedere ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'articolo 15 introduce la possibilità per il PQC di definire gli interventi per categorie speciali ed emergenze abitative.

L'articolo 16 individua ulteriori compiti in capo all'Osservatorio Economico, al fine di realizzare un Sistema Informativo Statistico finalizzato alla raccolta dei dati relativi al fabbisogno abitativo e alla costruzione di indicatori.

L'articolo 17 prevede l'istituzione del Comitato Regionale per la Casa, presso l'Assessorato dei Lavori Pubblici, con funzioni consultive in materia di politiche abitative.

L'articolo 18 prevede l'elaborazione di un disciplinare d'attuazione che conterrà ulteriori approfondimenti in relazione al regolamento dei fondi immobiliari, alle caratteristiche degli interventi, alle modalità di assegnazione degli stessi, alle modalità di utilizzo del fondo di garanzia e al funzionamento del Comitato regionale per la casa.