

**Verbale n. 34**  
 Seduta del 21 novembre 2013

Il giorno giovedì 21 novembre 2013 alle ore 10.00 si è riunita presso la sede dell'Assemblea Legislativa in Bologna Viale A. Moro n. 50, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità convocata con nota prot. n. 45139 del 14/11/2013.

Partecipano alla seduta i Consiglieri:

Cognome e nome	Qualifica	Gruppo	Voto	
ZOFFOLI Damiano	Presidente	Partito Democratico	5	presente
BERNARDINI Manes	Vicepresidente	Lega Nord Padania Emilia e Romagna	4	presente
MARANI Paola	Vicepresidente	Partito Democratico	4	presente
ALESSANDRINI Tiziano	Componente	Partito Democratico	3	presente
BARTOLINI Luca	Componente	PDL - Popolo della Libertà	4	assente
BAZZONI Gianguido	Componente	PDL - Popolo della Libertà	1	assente
BIGNAMI Galeazzo	Componente	PDL - Popolo della Libertà	6	presente
CASADEI Thomas	Componente	Partito Democratico	2	presente
DEFRANCESCHI Andrea	Componente	Movimento 5 Stelle Beppe Grillo.it	1	assente
DONINI Monica	Componente	Federazione della Sinistra	2	presente
FAVIA Giovanni	Componente	Gruppo Misto	3	presente
FERRARI Gabriele	Componente	Partito Democratico	4	presente
MANDINI Sandro	Componente	Italia dei Valori	2	assente
MAZZOTTI Mario	Componente	Partito Democratico	2	presente
MEO Gabriella	Componente	Sinistra Ecologia e Libertà – Idee Verdi	2	assente
MORI Roberta	Componente	Partito Democratico	2	assente
NOE' Silvia	Componente	UDC - Unione di Centro	1	presente
PARUOLO Giuseppe	Componente	Partito Democratico	2	assente

Sono presenti i consiglieri: Stefano CAVALLI in sostituzione parziale di Bernardini; Roberto MONTANARI in sostituzione di Mori; Gian Guido NALDI in sostituzione di Meo.

Hanno partecipato ai lavori della Commissione: M. Zanelli (Resp. Serv. Qualità urbana e politiche abitative); M. Fabbri (Serv. Qualità urbana e politiche abitative); J. Frenquellucci (Serv. Informazione e comunicazione istituzionale).

Presiede la seduta: Damiano Zoffoli

Assiste la Segretaria: Samuela Fiorini

Resocontista: Antonella Agostini

Il presidente **ZOFFOLI** dichiara aperta la seduta alle ore 10.20.

*Sono presenti i consiglieri : Alessandrini, Casadei, Bignami, Donini, Ferrari, Montanari, Mazzotti, Naldi.*

- Approvazione verbale n. 32 del 2013.

*Esame abbinato dei progetti di legge:*

- 4451** - Progetto di legge d'iniziativa della Giunta: "Modifiche alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo)" (delibera di Giunta n. 1254 del 09 09 13).

**Testo base**

- 2099** - Progetto di legge d'iniziativa del consigliere Bignami: "Modifiche alla L.R. Emilia-Romagna 8 agosto 2001, n. 24 recante - Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (05 12 11).

- 208** - Progetto di legge d'iniziativa dei consiglieri Lombardi e Bazzoni: "Nuove norme per la permanenza negli alloggi pubblici. Modifiche alla L.R. 8 agosto 2001, n. 24 recante: Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" (30 06 10).

- 207** - Progetto di legge d'iniziativa dei consiglieri Lombardi e Bazzoni: "Nuove norme sull'assegnazione degli alloggi pubblici agli stranieri. Modifiche alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 recante "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo"" (30 06 10).

*(Relatore consigliere Mario Mazzotti)  
(Esame articolato)*

Il presidente **ZOFFOLI** comunica che si continua l'esame dell'articolato del progetto di legge che modifica la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, riprendendo dall'art. 22 (Sostituzione dell'articolo 27 della legge regionale n. 24 del 2001), sul quale insistono gli emendamenti nn. 6 e 7 del relatore.

#### **EMENDAMENTO N. 6 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Il primo periodo del comma 1 dell'articolo 27 è sostituito dal seguente:

*"I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario, di abbandono dell'alloggio, nonché nel caso previsto dall'articolo 30, comma 6 bis.";*

#### **EMENDAMENTO N. 7 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Al secondo periodo del comma 1 dell'articolo 27, la parola "*disabili*" è sostituita dalle seguenti parole: "*con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento*".

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dichiara di ritirare l'emendamento n. 6. Illustra brevemente l'emendamento n. 7.

*Entra la consigliera Marani.*

Non essendoci richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento n. 7 all'art. 22.

*La Commissione approva l'emendamento n. 7 all'art. 22 con 26 voti a favore (Pd, FdS, SEL), 6 contrari (PdL) e nessun astenuto.*

Il consigliere **BIGNAMI** ricorda di avere posto, nella seduta precedente, il tema del *more uxorio* che resta inevaso, essendo stato ritirato l'emendamento ma non l'art. 22. Continua a chiedere la definizione di *more uxorio*.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dice che, ritirando l'emendamento, resta in vigore quanto già previsto dalla L.R. 24/2001 che, nell'ambito dell'applicazione a livello territoriale ha consentito di regolare i casi di subentro, attraverso questa definizione.

La consigliera **DONINI** afferma che se si vogliono mantenere le norme in vigore non è solo una questione di ritiro dell'emendamento n. 6, ma anche delle proposte di modifica all'art. 27 della L.R. 24/2001, in quanto il tema del *more uxorio* non è tanto nell'emendamento, quanto nell'art. 22 che modifica il 27. Le sembra che la L.R. 24/2001 che prevede quattro anni di convivenza, non due, e di convivenza stabile, non di *more uxorio*, sia ancora più restrittiva rispetto alla possibilità di conquistarsi un diritto. Propone, quindi, per evitare la riapertura di una discussione complicata già sostenuta in passato, di lasciare l'articolo originale della L.R. 24/2001, salvo l'emendamento appena approvato riguardante la disabilità.

Il consigliere **BIGNAMI** ricorda che, come detto nella scorsa seduta, dal 2001 è cambiato il mondo. Per *more uxorio* – mancando una definizione giuridica - nel 2001 si intendeva la convivenza stabile tra un uomo e una donna che non aveva portato ad una scelta di matrimonio, mentre in questi dodici anni è cambiato il mondo e la legge deve adattarsi a questo cambiamento. Pensa che ci siano delle modifiche importanti nella nuova formulazione dell'articolo, sulle quali esprime dissenso.

La consigliera **MARANI** ricorda che in un difficile dibattito tra tutte le parti sociali si era convenuto sul fatto di mettere una barriera rispetto a modalità di subentro che avevano portato a delle degenerazioni. Questa definizione, e il fatto di

stabilire che solo una convivenza di due anni, anche al di fuori del matrimonio – intendendo in questo modo il *more uxorio* – suffragata da una comunicazione che avviene con due anni di anticipo, possa essere l'unica modalità per la quale c'è la possibilità di subentrare al diritto del nucleo. Crede che togliere questa definizione, frutto di un'elaborazione e un confronto con gli enti locali di fronte al problema dei subentri impropri, non consenta in nessun modo di arginare il problema.

Il consigliere **BIGNAMI** concorda con le proposte della collega Donini. Il problema è quello di accertare se la convivenza sia reale o no, va controllata e verificata.

*Entra la consigliera Noè.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** difende l'impianto proposto, in quanto frutto del confronto con gli enti locali e ACER, pronto comunque a cogliere eventuali ulteriori osservazioni.

La consigliera **DONINI** propone al comma 1 di togliere "*more uxorio*" sostituendolo con "stabile convivenza" e di lasciare in vigore l'intero comma 2 dell'art. 27 della L.R. 24/2001, che è più restrittivo.

*Esce il consigliere Ferrari.*

Il consigliere **BIGNAMI** chiede un chiarimento sul comma 3, per quanto riguarda le condizioni di bisogno "oggettivamente accertate", ritenendolo un concetto molto soggettivo che può essere interpretato diversamente da ogni singolo ente locale. Al riguardo chiede se ci sia l'intenzione di disciplinare in qualche modo questo concetto su basi di omogeneità e, agli uffici, quali siano questi criteri oggettivi che sono stati assunti maggiormente dagli enti, perché crede che, diversamente, possa aprirsi una discrezionalità pericolosa. L'articolo è abbastanza delicato, si tratta di una facoltà lasciata agli enti locali e, in quanto tale, da gestire con cautela, in quanto è su questi temi che si concentra l'attenzione di stampa e opinione pubblica in ordine all'effettiva non violazione dei principi di proporzionalità e discriminazione nei confronti di condizioni più o meno equivalenti. Sul problema dei due/quattro anni è in imbarazzo perché sussiste l'esigenza rappresentata dalla consigliera Donini, ma i due anni messi in relazione al comma 3 creano le condizioni per rimediare alla situazione denunciata nella scorsa seduta dalla collega Noè. Porta l'esempio di persone che hanno nel nucleo familiare figli disabili che non avrebbero la possibilità di avere una continuità nell'alloggio.

La consigliera **NOE'** dice di non capire l'utilità dell'"oggettivamente".

La dott.ssa **FABBRI** risponde che queste condizioni vengono solitamente stabilite dai Comuni all'interno dei regolamenti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica; è complicato andare a prevedere una casistica nelle legge.

Qualche indicazione potrebbe essere data ai Comuni all'interno della delibera che verrà assunta successivamente dall'Assemblea. Sul problema dei figli precisa che se il figlio fa parte del nucleo originario al decesso del genitore assegnatario subentra di diritto nella titolarità dell'alloggio, diverso è il caso di un figlio che è fuori e deve prendere la residenza.

La consigliera **NOE'** spiega che si riferiva al caso di un figlio che rientra a far parte di un nucleo – perché perde il lavoro – per capire se possa fare richiesta di un altro alloggio, nel momento in cui si stacca dal nucleo ed era un punto già chiarito.

L'arch. **ZANELLI** fa presente che l'impianto è quello di ridurre al minimo le condizioni di abuso che possono e si sono verificate, diminuendo i casi di subentro nel nucleo originario che non siano motivate da particolari necessità. Propone, con riferimento alla problematica dei figli, che si potrebbe valutare se togliere la parola "minori" e al comma 3, per quanto riguarda le condizioni di bisogno "oggettivamente accertate", si potrebbe cambiare con: che possono essere accertati attraverso gli organi competenti del Comune (per es. servizi sociali).

*Rientra il consigliere Ferrari.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** propone, al comma 1, di togliere dopo la parola figli la parola "minori" e sostituire "*more uxorio*" con "stabile convivenza"; di abolire il comma 2 della nuova proposta restando in vigore il comma 2 dell'art. 27 della L.R. 24/2001. Dà lettura del nuovo art. 22 riformulato.

*Entra il consigliere Favia. Esce la consigliera Marani.*

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'art. 22, come emendato.

*La Commissione esprime parere favorevole sull'art. 22 con 22 voti a favore (Pd, FdS, SEL), 6 contrari (PdL, Misto) e 1 astenuto (UdC), nel seguente testo:*

#### **"Art. 22**

Modifiche dell'articolo 27 della legge regionale n. 24 del 2001

1. Il comma 1 dell'articolo 27 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

"1. I componenti del nucleo originario, purché stabilmente conviventi, subentrano di diritto nella titolarità del contratto di locazione in caso di decesso dell'assegnatario ovvero di abbandono dell'alloggio. Hanno diritto al subentro anche coloro che siano venuti a fare parte del nucleo per ampliamento dello stesso a seguito di matrimonio, stabile convivenza nei casi previsti dal comma 2, nascita, ricongiungimento di

figli, adozioni e affidamenti stabiliti con provvedimento giudiziario, nonché per accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, purché ultrasessantacinquenni o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento.”.

Si passa all' **art. 23** (Sostituzione dell'articolo 28 della legge regionale n. 24 del 2001), sul quale insistono gli emendamenti nn. 35 e 8 del relatore.

#### **EMENDAMENTO N. 35 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Al comma 3 dell'art. 28 le parole “il canone massimo previsto dalla normativa” sono sostituite dalle parole “il canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2”.

#### **EMENDAMENTO N. 8 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Al comma 3 dell'articolo 28 è aggiunto, infine, il seguente periodo: “La decadenza non opera nei casi in cui nel nucleo avente diritto vi sia la presenza di un componente ultrasessantacinquenne o con grado di invalidità accertata pari o superiore al 66 per cento.”.

*Rientra la consigliera Marani. Esce il consigliere Montanari.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** legge gli emendamenti e con riferimento al n. 8 spiega che è una formula trovata per venire incontro alle esigenze rappresentate dal consigliere Vecchi in sede di discussione generale.

Il consigliere **BIGNAMI** dice, con riferimento all'emendamento n. 8, di capire che è una norma di buon senso ma che rischia d'inserire un meccanismo pericoloso perché c'è il rischio che chi ha compiuto i 65 anni smetta di pagare. La decadenza è nel campo del diritto soggettivo, fuori dalla giurisprudenza amministrativa.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dice di capire le osservazioni del consigliere Bignami. Ritira l'emendamento n. 8.

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento n. 35 all'art. 23.

*La Commissione approva l'emendamento n. 35 all'art. 23 con 24 voti a favore (Pd, FdS, SEL), 6 contrari (PdL) e 4 astenuti (Misto, UdC).*

La consigliera **NOE'** aggiunge che lo spirito dell'emendamento n. 8 è, però, giusto e non va perso.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** spiega che lo spirito dell'emendamento era di recepire un'istanza emersa dalla discussione e che verranno fatte le necessarie verifiche tecnicamente, di qui all'Aula, per valutare se la fattispecie possa essere indicata in legge o specificata nel successivo atto amministrativo.

La consigliera **NOE** suggerisce di vedere diversamente il nucleo composto dalla sola persona anziana, tipologia più debole rispetto al nucleo familiare con una persona anziana.

La consigliera **MARANI** dice che sarebbe da rivedere il criterio dei 65 anni un po' anacronistico rispetto alla realtà e che occorre trovare una formulazione per fare in modo che, per i nuclei che hanno all'interno una persona anziana, ci siano misure che incentivano al mantenimento dell'integrità del nucleo stesso, per evitare anche forme di abbandono e istituzionalizzazione.

Il consigliere **FAVIA** suggerisce di fare riferimento all'età prevista dal codice penale per la carcerazione e comunque a un'età tra i 70 e 75 anni.

*Esce il consigliere Naldi.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** ribadisce quanto già detto, assicurando l'impegno ad approfondire prima di arrivare in Aula. Potrebbe diventare un'indicazione d'indirizzo, tenendo conto che ci sono clausole di tutela che possono essere assunte in sede regolamentare su indicazione dell'Assemblea legislativa.

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'art. 23, come emendato.

*La Commissione esprime parere favorevole sull'art. 23 con 22 voti a favore (Pd, FdS.), 6 contrari (PdL, Misto) e 4 astenuto (UdC, Misto) nel seguente testo:*

#### **“Art. 23**

Sostituzione dell'articolo 28 della legge regionale n. 24 del 2001

1. L'articolo 28 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

#### **“Art. 28**

#### **Mobilità**

1. Il comune disciplina, con regolamento, la mobilità degli assegnatari negli alloggi di erp, in conformità ai seguenti principi:

a) la mobilità può essere richiesta dall'assegnatario per l'inidoneità dell'alloggio occupato a garantire normali condizioni di vita e di salute, per oggettivo sottoutilizzo dell'alloggio rispetto al numero degli occupanti, nonché per dare soluzione a particolari condizioni di disagio abitativo o sociali o per l'avvicinamento al luogo di lavoro, cura e assistenza;

b) la mobilità può essere attivata d'ufficio per eliminare gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, per esigenze di ristrutturazione dell'alloggio occupato o dell'edificio di cui esso faccia parte ovvero per altri gravi motivi specificamente individuati dal regolamento comunale.

2. In caso di mobilità per gravi condizioni di sottoutilizzazione degli alloggi, il comune assicura il trasferimento dell'assegnatario possibilmente nello stesso edificio o in edifici di edilizia residenziale pubblica più vicini a quello occupato oppure, in assenza di alternative e compatibilmente con le condizioni soggettive dell'assegnatario, situati in un quartiere da lui indicato.

3. In caso di rifiuto non giustificato da gravi motivi della mobilità d'ufficio di cui alla lettera b) del comma 1, al primo rifiuto all'assegnatario viene applicato il canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell'articolo 35, comma 2; al secondo rifiuto l'assegnatario viene dichiarato decaduto.

4. In caso di mobilità per esigenze di ristrutturazione, il comune deve assicurare che il trasferimento avvenga in altro alloggio e deve prestare formale garanzia circa i tempi di ultimazione dei lavori e sulla possibilità per l'assegnatario, su sua richiesta, di rientrare nell'alloggio alla conclusione degli interventi. Le spese di trasloco sono a carico del comune per quegli assegnatari che al momento di attivazione della procedura abbiano un reddito non superiore ai limiti di reddito determinati per l'accesso all' edilizia residenziale pubblica.””.

Si passa all' **art. 24** (Modifica dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001), sul quale insistono gli emendamenti nn. 9, 36, 10, 37 e 11 del relatore.

#### **EMENDAMENTO N. 9 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Il comma 1, è sostituito dal seguente:

1. Al comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche:

a) la lettera h) è sostituita dalla seguente:

“h) abbia eseguito opere nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, senza il prescritto titolo abilitativo. E' fatta salva l'eventuale sanatoria nel termine di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune”;

b) dopo la lettera h) sono aggiunte le seguenti lettere:

“h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;



h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio.">

#### **EMENDAMENTO N. 36 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Al comma 1 dell'articolo 24 dopo la lettera h ter) è aggiunta la seguente lettera: "h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3."

#### **EMENDAMENTO N. 10 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 30, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: ", e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga";

#### **EMENDAMENTO N. 37 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Alla lettera b) del comma 2 dell'art. 30 le parole "ed h)" sono sostituite dalle seguenti parole: ", h) ed h quater)".

#### **EMENDAMENTO N. 11 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Dopo il comma 5, è aggiunto il comma 5 bis:

5 bis. Dopo il comma 6 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono aggiunti i seguenti commi:

"6 bis. Nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall'articolo 27, comma 1.

6 ter. Nei confronti dell'assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l'allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata la sospensione dall'assegnazione dell'alloggio erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell'alloggio erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale."

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dà lettura dell'emendamento n. 9. Si tende a riaffermare il principio di tutela e salvaguardia del patrimonio pubblico.

Il consigliere **BIGNAMI** chiede ai tecnici se ci sia stato un confronto con l'Ufficio edilizia su questa norma.

L'arch. **ZANELLI** risponde che nella formulazione originaria, mancava il riferimento alle opere all'interno dell'alloggio, come se si potesse fare quello che si voleva, essendo la decadenza prevista nel caso di esecuzione di opere sulle parti comuni.

*Rientra il consigliere Naldi.*

Il consigliere **BIGNAMI** osserva che un affittuario normalmente per fare lavori deve chiedere l'autorizzazione del proprietario, quindi non capisce perché c'era il dubbio che si potesse fare quello che si voleva.

Per l'arch. **ZANELLI** il problema è quello di sanare e prevenire interventi che riguardano piccoli manufatti abusivi che si sono verificati nelle aree cortilizie pertinenziali.

Il consigliere **BIGNAMI** dice di aver compreso che si tratta di un ampliamento di quanto già disposto, ma è incuriosito dalla dinamica del piccolo abuso che l'assegnatario decida di sanare, per il quale è il Comune stesso - proprietario dell'alloggio – a sottoscrivere la richiesta di sanatoria a se stesso.

L'arch. **ZANELLI** risponde che il titolo abilitativo per poter eseguire qualsiasi tipo di modifica, interna od esterna all'alloggio, deve essere condiviso con la proprietà nei termini prescritti dalla legge e il Comune può - nel caso si sia verificato un abuso difficile da rimuovere o che non pare opportuno rimuovere - adire in autotela ad una procedura di salvaguardia.

Il consigliere **BIGNAMI** capisce gli interventi esterni, ma per quelli interni all'alloggio pensa sia un po' una contraddizione che per sanare l'abuso si debba fare richiesta all'ente che deve controfirmarla. Osserva che, tra l'altro, la sanatoria genera delle oblazioni e il Comune dovrebbe pagare oneri a se stesso.

L'arch. **ZANELLI** dice che, in questo caso, la sanatoria è una questione complessa. L'abuso fatto da un inquilino che non ha il titolo abilitativo e non ha nemmeno chiesto il permesso alla proprietà è fonte di decadenza.

Il consigliere **BIGNAMI** afferma di capire lo spirito della norma ma bisognerebbe trovare un meccanismo meno complicato.

*Entra il consigliere Bernardini. Esce il consigliere Casadei.*

La consigliera **DONINI** trova giusto estendere il rischio di decadenza non solo ad opere effettuate senza titoli abilitativi nelle parti comuni, ma anche ad opere dentro l'alloggio e propone di togliere la parte relativa alla possibile sanatoria, lasciando solo "rimozione dell'abuso", trovando condivisibili i dubbi espressi dal consigliere Bignami.

Il consigliere **FAVIA** ritiene giusti sia l'intervento del consigliere Bignami che la proposta della consigliera Donini, ma teme che prevedere solo rimozione dell'abuso, su piccoli interventi che potrebbero essere facilmente sanati, possa creare problemi.

L'arch. **ZANELLI** si richiama alla ratio della norma e alla necessità di esprimere in modo chiaro ciò che un inquilino non può fare e la previsione della decadenza

come conseguenza. Condivide il fatto che esistono determinati piccoli interventi che possono essere facilmente rimossi e che si possa, quindi, con la rimozione eliminare il rischio di decadenza. Crede sia opportuno lasciar perdere la sanatoria.

La consigliera **MARANI** osserva, rispetto a quanto detto dal consigliere Favia, che esistono già norme che stabiliscono cosa è sanabile e cosa non lo è e, in genere, sono sanabili piccole modifiche che non compromettono la situazione dell'alloggio e che sono migliorative dello stesso. Ritiene sbagliato togliere la possibilità che un'opera di carattere migliorativo possa essere sanata in quanto compatibile con il regolamento edilizio comunale. Il problema, semmai, è che non devono esserci oneri a carico dell'ente proprietario che non ha autorizzato l'opera.

Il consigliere **FAVIA** crede che la sanatoria vada tolta, ma che occorra trovare un'altra soluzione più equilibrata. Chiede di riflettere su questo passaggio e rimandare la decisione al Comune, che valuterà caso per caso.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dice che il presupposto di questa norma è dovuto al fatto che i Comuni si sono trovati in difficoltà con la normativa precedente perché la clausola di decadenza in presenza di lavori abusivi era prevista solo quando queste opere venivano eseguite nelle parti comuni. Ora viene prevista la decadenza anche per le opere abusive fatte all'interno dell'alloggio. E' d'accordo che si possa discutere sul termine della sanzione e che si possa togliere il concetto di sanatoria, che richiama una normativa non corrispondente con questo tipo di fattispecie. Propone di togliere "sanatoria nei termini di legge" lasciando "fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune".

L'arch. **ZANELLI** aggiunge che si potrebbe introdurre: "abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni".

Il presidente **ZOFFOLI** invita a dare lettura della nuova formulazione.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** legge: "Al comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono apportate le seguenti modifiche: a) la lettera h) è sostituita dalla seguente: h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto senza il prescritto titolo abilitativo, E' fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune".

Il consigliere **BIGNAMI** dice di preferire "abusivo" a "senza il prescritto titolo abilitativo" perché trattandosi di proprietà comunali potrebbe anche non esserci titolo abilitativo.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** dice che trattandosi di proprietà comunali è più chiaro se si mette "opere non autorizzate".

L'arch. **ZANELLI** osserva che è opportuno non legare l'abuso all'assenza di titolo abilitativo.

Il consigliere **BIGNAMI** propone di raccogliere pareri tecnici per andare in Aula con un emendamento che raccolga l'obiettivo – condivisibile – e le questioni emerse dalla discussione.

*Esce il consigliere Naldi.*

L'arch. **ZANELLI** pensa che l'articolo sia valido nella sua formulazione ma è disponibile a trovare una formulazione più corretta.

Il consigliere **FAVIA** chiede cosa accada nel caso in cui l'abuso venga accertato al rilascio dell'alloggio.

L'arch. **ZANELLI** risponde che è disciplinato dal regolamento comunale e dal contratto d'affitto che in genere prevede il rilascio dell'immobile nello stato in cui si è ricevuto.

Il consigliere **FAVIA** suggerisce che si potrebbe prevedere al posto della decadenza l'aumento del canone massimo per gli abusi che secondo la normativa sono compatibili con il regolamento edilizio, e quindi sanabili. Sostiene che "eventuale rimozione" sia alquanto aleatorio e poco chiaro.

*Esce il consigliere Bignami.*

La consigliera **DONINI** osserva che l'alloggio di edilizia residenziale pubblica è un bene comune per cui, se l'assegnatario ha bisogno di migliorarlo – e questo comporta un miglioramento del patrimonio pubblico – fa la richiesta al Comune proprietario che la autorizza; diversamente, se opera senza autorizzazione viene fatta, viene violato un principio di civiltà. Concorda con Bignami riguardo al concetto di sanatoria che è regolato da norme nazionali. Deve essere chiaro che gli interventi devono essere autorizzati dal Comune e, togliendo la sanatoria, occorre lasciare la possibilità per il Comune di decidere se far rimuovere l'opera quando ritiene non rappresenti una miglioria per l'alloggio.

Il consigliere **MONTANARI** afferma che, premesso quanto detto dalla collega che l'ha preceduto, il termine "eventuali" non sia ambiguo.

*Rientra il consigliere Bignami.*

Il consigliere **FAVIA** concorda con la consigliera Donini, ma ripropone il tema della sanzione (aumento del canone o altro) e del tipo di intervento: se compatibile con il regolamento edilizio e quale sia il giudizio del Comune proprietario. Occorre, a suo parere, capire "eventuale" se si riferisca alla richiesta del Comune – sulla quale è d'accordo – o se si riferisca alla rimozione.

*Esce la consigliera Noè.*

La consigliera **MARANI** osserva che la formulazione di questo punto h), come esce dalla discussione attuale, salvaguarda la possibilità del Comune di stabilire la rimozione dell'abuso.

L'arch. **ZANELLI** dice che si tratta di opere che non necessitano di titolo abilitativo, ma sono comunque abusi perché fatti senza autorizzazione.

*Esce il consigliere Naldi. Rientra la consigliera Noè.*

Il presidente **ZOFFOLI** invita il relatore a dare lettura dell'emendamento come sub emendato.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** precisa che, essendo l'alloggio di proprietà del Comune, segue regole diverse da quelle dell'edilizia privata. Sul concetto di autorizzazione o abuso accetta il suggerimento del consigliere Bignami. In sostanza, chi esegue opere non autorizzate, cioè abusive, all'interno di alloggi pubblici può essere soggetto a decadenza se, a richiesta del Comune proprietario non le rimuova, ripristinando la situazione di fatto. Dà lettura del subemendamento:

**SUBEMENDAMENTO N. 43 A EM 9 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

Alla lett. h dopo "opere" aggiungere "abusive"; eliminare "senza il prescritto titolo abilitativo" eliminare "sanatoria nel termine di legge e la"

*Esce il consigliere Bernardini.*

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione il sub emendamento relatore n. 43 all'emendamento n. 9 all'art. 24.

*La Commissione approva l'emendamento n. 9 all'art. 24, come subemendato con 24 voti a favore (Pd, FdS) 10 astenuti (Misto, UdC, PdL) e nessun contrario.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** illustra l'emendamento n. 36.

Il consigliere **BIGNAMI** chiede come venga a modularsi il comma h quater, dal momento che l'emendamento n. 8 non è stato approvato.

Il presidente **ZOFFOLI** precisa che l'emendamento n. 8 prevedeva un'aggiunta al comma 3 dell'art. 28, non intaccava la norma.

Il consigliere **BIGNAMI** insiste dicendo che viene ribadito due volte lo stesso concetto.

*Esce il consigliere Favia.*

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento relatore n. 36 all'art. 24.

*La Commissione approva l'emendamento n. 36 all'art. 24 con 24 voti a favore (Pd, FdS) 1 astenuto (UdC,) e 6 contrari (PdL).*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** illustra l'emendamento n. 10.

Non essendoci richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento relatore n. 10 all'art. 24.

*La Commissione approva l'emendamento n. 10 all'art. 24 con 24 voti a favore (Pd, FdS) 1 astenuto (UdC,) e 6 contrari (PdL).*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** illustra l'emendamento n. 37.

*Esce il consigliere Casadei.*

I consiglieri **NOE'** e **BIGNAMI** chiedono maggiori chiarimenti.

La dott.ssa **FABBRI** precisa che la decadenza nel caso b) opera dal trecentosessantacinquesimo giorno, non è immediata.

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento relatore n. 37 all'art. 24.

*La Commissione approva l'emendamento n. 37 all'art. 24 con 24 voti a favore (Pd, FdS) 7 astenuti (UdC, PdL,) e nessun contrario.*

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** illustra l'emendamento n. 11. Si tratta dell'accoglimento di richieste emerse dall'udienza conoscitiva, dai Comuni e dall'Assessorato Politiche sociali.

Non essendoci richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'emendamento relatore n. 11 all'art. 24.

*La Commissione approva l'emendamento n. 11 all'art. 24 con 24 voti a favore (Pd, FdS) 7 astenuti (UdC, PdL,) e nessun contrario.*

Non essendoci altre richieste d'intervento il presidente **ZOFFOLI** mette in votazione l'art. 24, come emendato.

*La Commissione esprime parere favorevole sull'art. 24 con 24 voti a favore (Pd, FdS) 7 astenuti (UdC, PdL,) e nessun contrario, nel seguente testo:*

**“Art. 24**

Modifiche all'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001

1. Al comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 la lettera h) è sostituita dalla seguente:

“h) abbia eseguito opere abusive nell'alloggio o nelle parti comuni del fabbricato in cui è situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto. È fatta salva l'eventuale rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal comune;”.

2. Dopo la lettera h) del comma 1 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono aggiunte le seguenti:

“h bis) non abbia consentito l'accesso all'alloggio agli agenti accertatori di cui all'articolo 34 bis e agli agenti della polizia municipale per periodiche verifiche e ispezioni sulla conduzione dello stesso;

h ter) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio;

h quater) abbia opposto il secondo rifiuto alla mobilità d'ufficio ai sensi dell'articolo 28, comma 3.”.

3. Il comma 2 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“2. La decadenza è dichiarata dal comune con provvedimento assunto, in contraddittorio con l'interessato, entro trenta giorni dall'accertamento dei fatti o condizioni di cui al comma 1. La dichiarazione di decadenza comporta:

a) nei casi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), h bis) e h ter), la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio immediato dell'alloggio, nonché l'inibizione della presentazione della domanda per un periodo di due anni dalla pronuncia di decadenza, e comunque, nei casi di inadempienza nel pagamento del canone, fino a quando tale condizione permanga;

b) nei casi di cui al comma 1, lettere e), f), g), h) e h quater), l'automatica disdetta del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio, con decorrenza dal trecentosessantacinquesimo giorno successivo alla data della dichiarazione di decadenza e comunque non oltre la data di scadenza del contratto.”.

4. Il comma 3 dell'articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“3. La dichiarazione di decadenza comporta il pagamento del canone di locazione maggiorato determinato ai sensi dell’articolo 35, comma 2, fatto salvo il caso previsto dal comma 1, lettera f), per il quale il comune è tenuto ad applicare il canone concordato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).”.

5. Al comma 4 dell’articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 le parole “al comma 2 dell’art. 25” sono sostituite dalle parole “all’articolo 25, comma 3”.

6. Il comma 5 bis dell’articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 è sostituito dal seguente:

“5 bis. Su istanza dell'interessato, il comune revoca il provvedimento di decadenza, disposto ai sensi del comma 1, lettera f), qualora il reddito del nucleo avente diritto, nell'anno successivo a quello dell'accertamento, sia rientrato entro il limite per la permanenza, per il venir meno dei fattori straordinari che avevano prodotto il superamento del medesimo limite. Non può essere considerato fattore straordinario la fuoriuscita di un componente dal nucleo successivamente alla dichiarazione di decadenza. In tali casi il comune effettua controlli sistematici sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive presentate dagli interessati.”.

7. Dopo il comma 6 dell’articolo 30 della legge regionale n. 24 del 2001 sono aggiunti i seguenti:

“6 bis. Nei confronti dell’assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare è dichiarata la decadenza dall’assegnazione dell’alloggio di erp. Agli altri componenti si applica quanto previsto dall’articolo 27, comma 1.

6 ter. Nei confronti dell’assegnatario verso il quale, ai sensi della vigente normativa statale, sia stato disposto l’allontanamento, anche urgente, dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, è dichiarata la sospensione dall’assegnazione dell’alloggio di erp fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione ai restanti componenti del nucleo viene assicurata la permanenza nell’alloggio di erp, secondo la disciplina da definirsi con successivo atto di Giunta regionale.”.

Si passa all’ **art. 25** (Modifica dell’articolo 33 della legge regionale n. 24 del 2001), sul quale insiste l’emendamento n. 28 del relatore.

**EMENDAMENTO N. 28 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**



il comma 1 è sostituito dal seguente:

“1 bis. L’assegnatario che abbia subito una riduzione del reddito per difficoltà lavorativa, in misura da stabilirsi con regolamento comunale, sulla base di valori percentuali individuati dall’Assemblea legislativa, può richiedere al Comune l’aggiornamento della propria condizione reddituale al fine della anticipata rideterminazione del canone.”

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** sull’emendamento 28 precisa che si affronta il tema dell’accertamento periodico dei requisiti. Dà lettura dell’emendamento. Si tratta di un principio che viene incontro al cambiamento delle condizioni economiche, in particolare presenti in questo momento.

Il consigliere **BIGNAMI** domanda se debba essere emanato un regolamento comunale che disciplini specificatamente la situazione e se si parla di valori percentuali individuati dall’Assemblea legislativa perché non vengano indicati già in questa norma.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** spiega che il richiamo al regolamento comunale qui si riferisce ai regolamenti che già esistono e che devono introdurre anche questa fattispecie.

*Rientrano i consiglieri Favia e Casadei.*

Il consigliere **BIGNAMI** dice che sarebbe meglio indicare “nel” regolamento comunale.

Al relatore consigliere **MAZZOTTI** va bene “nel regolamento comunale” e ritiene sia più consono inserire i valori percentuali in un atto amministrativo che è chiamata ad adottare l’Assemblea legislativa. In ogni caso l’atto amministrativo è più snello rispetto alla legge per quanto riguarda le modifiche.

Il consigliere **FAVIA** dice di non capire di che tipo di atto sta parlando il relatore, se di un atto amministrativo che arrivi per il parere in Commissione o che deve essere votato dall’Assemblea.

La consigliera **DONINI** precisa che sarà una delibera assembleare.

Il consigliere **FAVIA** rileva quindi che sarà un atto su proposta della Giunta. Chiede che il relatore spieghi la differenza tra la misura e la percentuale: cioè la misura viene in conseguenza alla percentuale che decide la Regione, quindi non è il regolamento comunale che lo stabilisce.. Prima si dice che la misura la stabilisce il regolamento comunale, poi si dice che i valori percentuali sono individuati dall’Assemblea. Chiede un esempio pratico, perché forse non ha capito.

*Entra il consigliere Cavalli.*

La consigliera **DONINI** osserva che su molte parti della legge, dove la stessa detta i principi, c'è il richiamo all'atto successivo che è stabilito - così come era per la legge 24 - che rimane di competenza dell'Assemblea. Se è un atto di competenza dell'Assemblea è chiaro che è un atto amministrativo su proposta della Giunta che sarà discusso e votato nelle Commissioni competenti.

Quel che è scritto lì, che definirà con precisione i criteri ed in questo caso le percentuali massime e minime rispetto alle variazioni di reddito deve essere poi recepito dai regolamenti comunali. E' d'accordo con il consigliere Bignami sulla precisione, perché il regolamento che disciplina per ogni Comune tutte le regole di utilizzo delle case popolari e del patrimonio di edilizia residenziale pubblica - che in legge si auspica sia fatto a dimensione distrettuale, quindi coinvolga e riguardi un bacino territoriale che va oltre alla dimensione di un comune - è uno, esteso e articolato, comprendente le norme che consentono per esempio a una persona che si trova all'improvviso in cassa integrazione non di aspettare l'accertamento, di solito annuale, in cui il soggetto presenta il reddito, ma di poterlo fare anche prima sulla base dei criteri indicati, appunto dalla delibera assembleare. Pensa sia giusto stabilire delle cifre da un minimo a un massimo, lasciando ai Comuni sulla base delle reali condizioni di ogni territorio, decidere dentro la forbice indicata che cosa inserire nel regolamento. Ricorda che c'è già in altre parti della legge il richiamo a questa modalità, tanto è vero che si è stabilita una misura fissa per quel che riguarda il reddito di permanenza che è il 20%. Suggerisce che si potrebbe uniformare e adottare lo stesso criterio che si prevede per questa particolare fattispecie, cioè le variazioni di reddito all'interno di un anno, perché può capitare un momento di difficoltà. Però nella delibera si lascerà un margine di discrezionalità all'interno della forbice, perché ogni Comune ha il dovere e il diritto di accertare le ricadute di alcuni fenomeni sociali sul proprio territorio e come dare risposta a questi.

Il consigliere **BIGNAMI** ha compreso quanto osservato dai colleghi Favia e Donini e pensa si possa trovare una soluzione. Toglierebbe "percentuali" e lascerebbe "valori", poi nell'atto assembleare si vedrà. Consiglia anche che - visto che si parla di reddito e che il meccanismo è delicato - di trovare il modo di riferirlo all'atto assembleare o al regolamento.

Chiede quali possano essere le forme di verifica dell'eventuale sussistenza e persistenza delle modifiche reddituali e chi debba verificare. Pensa che si potrebbe aprire questa norma in maniera da completarla con norme di fonte regolamentare, nel senso di andare ad individuare nel regolamento o nell'atto assembleare le forme e i modi in cui la variazione economica reddituale può essere aggiornata. Vorrebbe consigliare questo - anche se poi sarà un problema della Giunta - per provare ad individuare come un soggetto può presentare l'aggiornamento della propria situazione al fine dell'anticipata rideterminazione del canone. Consiglierebbe al relatore nella parte cui faceva riferimento al regolamento comunale di mettere: "in misura da stabilirsi nel regolamento comunale di cui alla" Lo metterebbe anche nella parte in cui si dice che si può chiedere al Comune anche un aggiornamento della propria condizione reddituale fino all'anticipata rideterminazione del reddito del canone: anche qui rimetterebbe

al regolamento le forme e i modi con cui sia possibile avanzare richiesta di questo aggiornamento.

Per il consigliere **FAVIA** si deve tener conto di tutte le situazioni. Sarebbe per togliere: “l’assegnatario che abbia subito una riduzione del reddito” in quanto il problema economico può dipendere non solo dalla diminuzione del reddito da problemi di lavoro, ma in una famiglia possono accadere anche altre cose come per esempio i problemi sanitari di un figlio. La consigliera Donini prima forse parlava di condizione economica, perché si deve tener conto di tutte le situazioni di disagio economico e si deve trovare una nuova formulazione perché riduzione del reddito è restrittivo. Trova più corretto mettere “criteri individuati dall’Assemblea legislativa” rispetto ad indicare valori percentuali proprio perché la situazione può essere delicata ed è più il Comune che deve decidere. Propone, quindi, di parlare di “criteri”, che sono qualcosa che misura e possono comprendere anche i valori percentuali e di indicare l’aggiornamento della condizione reddituale “economica” e lasciare poi al regolamento comunale la valutazione.

Il presidente **ZOFFOLI** domanda se vi siano altre richieste di intervento prima di dare la parola al relatore sulla serie di proposte emerse dal dibattito.

La consigliera **NOE’** voleva capire, al di là dello spirito che può cogliere in particolari momenti come quello attuale, se effettivamente questo sia un emendamento che è opportuno inserire. Dice questo perché al di là dei dettagli rilevati nella costruzione dell’emendamento, siccome la situazione è reddituale, nel senso che l’accertamento dei requisiti è un appuntamento annuale e con questo emendamento si offre l’opportunità comunque di comunicare le eventuali perturbazioni che intervengono durante l’anno, il problema è quello della verifica degli avvenimenti: per esempio quando si perde un lavoro e quando lo si ritrova. Probabilmente si sta parlando di incidenze di eventi che possono produrre un abbattimento di 40-50-60 euro per alcuni mesi e che poi si deve rimettere in moto il meccanismo di ripristino. Chiede, quindi, di valutare se non sia il caso di prescindere dall’inserimento, pur comprendendone lo spirito: perché oggi il lavoro si perde e con le condizioni economiche attuali si hanno poche prospettive di ritrovarlo.

Il consigliere **FAVIA** osserva che, proprio nell’ottica della semplificazione, non è peregrina l’osservazione della consigliera Noe’, nel senso che si ha già una misura di salvaguardia nel caso di morosità. Se un assegnatario ha problemi economici e va in morosità, perché magari ha perso il lavoro, il Comune può già prendere atto del fatto che ha avuto un problema economico e quindi attivare piani di recupero ecc.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** osserva che l’assegnatario che si trova in condizioni di reddito che diminuisce lo può segnalare al Comune, perché è lui che subisce direttamente la crisi, mentre prima si doveva aspettare il Comune.

Il consigliere **BIGNAMI** pur condividendo è persuaso di più dall'approccio del relatore perché il Comune per poter far dopo le verifiche inevitabilmente arriva anche alle fasi ingiuntive. Condivide l'inversione nell'attivazione del procedimento, anche se il costrutto interno alla norma va reso un po' più fluido rispetto a quello che è stato già votato prima.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** accoglie il suggerimento e propone di riservare all'Aula la riformulazione tenendo conto dei principi indicati: cioè la possibilità per l'assegnatario di segnalare lui la sua condizione materiale; il fatto che si può anche accogliere il principio del riferimento del regolamento comunale e i criteri da definirsi con atto dell'Assemblea legislativa. Ritira l'emendamento impegnandosi a riscriverlo e presentarlo in Aula.

Il presidente **ZOFFOLI** prende atto del ritiro dell'emendamento n. 28, pone quindi in votazione l'articolo 25 nel testo base.

*La Commissione esprime parere favorevole sull'art. 25 con 24 voti a favore (PD; FdS), 10 astenuti (Misto; UDC, PDL) e 4 contrari (LN), nel testo base.*

Si passa all'art. **26** (Introduzione dell'articolo 34 bis della legge regionale n. 24 del 2001) sul quale insiste il seguente emendamento:

#### **EMENDAMENTO N. 29 RELATORE CONSIGLIERE MAZZOTTI**

All'art. 26 i commi 1 e 2 e 3 dell'art. 34 bis (Ispezioni, controllo e sanzioni) sono sostituiti dai seguenti:

“1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del Comune.

2. Il Comune con apposito regolamento può attribuire in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1. al soggetto gestore. Il Comune o il soggetto gestore nomina i propri agenti destinati ad effettuare gli accertamenti ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. Il regolamento di cui al comma 1 stabilisce, altresì, l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni. I Comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili erp.”

Il presidente **ZOFFOLI** spiega che il precedente emendamento n. 12 è decaduto in quanto inglobato nel comma 3 dell'emendamento n. 29.

Il consigliere **FAVIA** sollecita la presentazione oltre che degli emendamenti anche degli articoli.

Il consigliere relatore **MAZZOTTI** spiega che l'emendamento incide su un nuovo articolo inserito che in sostanza introduce una fattispecie su cui si è ragionato

nella discussione generale, anche in presenza dell'assessore. Si sta parlando delle attività di ispezione controllo delle sanzioni, dà lettura dell'emendamento.

La consigliera **DONINI** non ha rilievi sulla competenza dei Comuni, ritiene che tutta questa attività che viene attribuita agli stessi debba essere regolamentata. Chiede perché il regolamento entri in causa solo al comma 2 e sembri essere solo relativo all'affidamento ad ACER o al soggetto gestore. Il regolamento deve esserci per regolamentare l'attività di vigilanza e poi il modo col quale si affida ad ACER non è un regolamento, ma una convenzione che è un altro strumento. Secondo lei qui c'è qualcosa che non funziona, in quanto crede che il Comune debba fare un regolamento per rendere trasparente la modalità con la quale fa la vigilanza ed applica le sanzioni e poi che possa affidare al soggetto gestore questa attività. Il regolamento che fa il Comune definisce le modalità, non è che si applica ad un soggetto terzo una cosa che è di titolarità propria, ma si affida con altri strumenti. Crede che occorra un chiarimento di ordine tecnico e procedurale, deve essere trasparente e regolamentato e affidato eventualmente ad un soggetto gestore, non grazie ad un regolamento.

La dott.ssa **FABBRI** spiega che quando si dice al comma 2: "Il comune con apposito regolamento" è logico che se lo assegna, lo assegna naturalmente con convenzione al soggetto gestore. Precisa che "con apposito regolamento" era perché poteva decidere all'interno del regolamento se mantenersi questa funzione o se attribuirla ad un soggetto gestore. E' logico che venga regolamentata con una convenzione; il Comune potrebbe avere un soggetto gestore però mantenere questa funzione per sé.

Secondo la consigliera **DONINI** il riferimento al regolamento va portato al comma 1.

Per il consigliere **FAVIA** si è sempre nel problema della funzione del gestore: serve o non serve, diretta, gestore unico, ecc. Secondo lui l'assetto dovrebbe essere un po' più chiaro, un po' più semplice e trasparente sui costi e capire qual è la forma migliore di gestione. Sono corrette le osservazioni della consigliera Donini. Osserva che al comma 4 ci si collega direttamente alla tematica che si trattava prima sulla decadenza. Se si legge il comma 4 e lo si mette in correlazione con quanto approvato prima sulla rimozione dell'abuso, quando un inquilino fa degli interventi, se ci si mette dalla parte dei Comuni che vogliono applicare la legge regionale, si riscontra che il Comune è obbligato a chiedere la rimozione. Nel regolamento d'uso c'è anche scritto che il soggetto assegnatario non può fare delle modifiche all'appartamento, quindi è lì la nuova autorizzazione, senza la quale il soggetto non può fare interventi sull'appartamento in quanto non è suo. Dà lettura: *nel caso in cui la violazione al regolamento d'uso degli alloggi delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il comune o il soggetto gestore previa formale contestazione dell'addebito provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità della procedura di decadenza o di risoluzione del contratto.*

Il Comune deve intervenire, perché il regolamento d'uso dice che l'assegnatario non può toccare l'appartamento, senza autorizzazione non si può tirare su un muro o altro.

*Escono i consiglieri Cavalli e Casadei.*

L'arch. **ZANELLI** spiega che la violazione che viene invocata in questo comma è quella di un uso alterato o scorretto delle parti comuni e dell'alloggio. Uno può anche non fare delle opere però se rompe dei componenti mentre li usa li deve ripristinare. Soprattutto potrebbe provocare dei danni al fabbricato stesso o a terzi. Poi se fa delle opere abusive rientra nell'altra fattispecie.

Il consigliere **FAVIA** crede che però vada aggiunto un comma 5, in cui si affronti proprio il tema e si chiarisca l'altro aspetto sulla decadenza, delle opere aggiuntive e qui inserendo il tema che il Comune può valutare il tipo di opera, fermo restando decadenza e tutto, e quindi disporre o meno la rimozione della stessa.

Il consigliere **BIGNAMI** chiede chiarimenti sui "I comuni che possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili erp." e sul perché vi sia la necessità di questo emendamento. Ricorda che, per legge, i proventi dei canoni dovrebbero essere stanziati al 50% per la manutenzione. Se questa è assegnata totalmente al soggetto gestore il rischio per il Comune è di compartecipare ai costi sostenuti. Il regolamento di contabilità degli enti locali non permette, in presenza di una convenzione di affidamento al soggetto gestore dei costi di manutenzione, che il Comune possa partecipare a detti costi.

Per la consigliera **DONINI** serve la legge regionale che autorizzi.

Il consigliere **BIGNAMI** è dubbioso sulla possibilità di una deroga in contabilità, secondo lui si crea un contrasto. In ogni caso dichiara di votare contro.

Il presidente **ZOFFOLI** informa che alle ore 13 si sospenderanno i lavori della Commissione in quanto alle ore 14 è prevista la seduta della II Commissione. Invita, pertanto, i commissari a chiudere la discussione sull'emendamento e sull'articolo in esame.

Il consigliere **FAVIA** ritiene che non si possa risolvere il problema anche se si potrebbe trovare una scappatoia perché, fermo restando gli interventi che potrebbe coprire il gestore, la manutenzione può essere migliorativa in diversi modi, ma a parte questa giusta osservazione, si potrebbe modificare, non indirizzandoli alla manutenzione degli immobili erp, ma alle politiche per la casa, così si allargherebbe il campo, e non ci sarebbe il problema evidenziato da Bignami. Forse "politiche per la casa" non è il termine giusto, ma si può ampliare la dicitura. Più che "possono" metterebbe "devono" che sarebbe più cogente.

Il presidente **ZOFFOLI** dichiara chiusi gli interventi e le osservazioni per dare la parola al relatore per vedere la riformulazione dell'emendamento n. 29.

Il relatore consigliere **MAZZOTTI** fa presente che tutti convengono sul principio che le ispezioni vanno fatte e che il comune è titolare della funzione che può assegnare al soggetto gestore tramite una convenzione e in ogni caso con riferimento al regolamento già previsto all'art. 25. Si conviene anche sul principio che la destinazione dei proventi delle sanzioni possa essere destinata al fine per il quale c'è la manutenzione del patrimonio. Si tratterebbe di riportare al comma 1 il concetto del regolamento, per cui diventerebbe:

*“1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del Comune, che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25, comma 9.”(sub em 44)*

Al comma 2 eliminare “con apposito regolamento” per cui diviene: “Il comune può attribuire ...”.(subem 45)”

Poi alla fine del comma 3 va bene lasciare: “I comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli alloggi erp”.

*Rientra il consigliere Casadei. Escono i consiglieri Noè e Bignami.*

Il presidente **ZOFFOLI** prende atto che le modifiche sono due: l'aggiunta al comma 1 di “che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25 comma 9.” ; e al comma 2 viene eliminato “con apposito regolamento”.

Il consigliere relatore **MAZZOTTI** afferma di non essere d'accordo con Favia di aggiungere un comma 5, in quanto si sta parlando di situazioni diverse rispetto al tema trattato precedentemente.

Il presidente **ZOFFOLI** composta la nuova formulazione dell'emendamento n. 29, lo pone in votazione.

*La Commissione accoglie l'emendamento come riformulato con 24 voti a favore (PD; FdS), 3 astenuti (Misto) e nessun contrario.*

Il presidente **ZOFFOLI** pone quindi in votazione l'art. 26 come emendato.

*La Commissione esprime parere favorevole sull'art. 26 con 24 voti a favore (PD; FdS), 3 astenuti (Misto) e nessun contrario, nel seguente testo:*

#### **“Art. 26**

Inserimento dell'articolo 34 bis della legge regionale n. 24 del 2001

1. Dopo l'articolo 34 della legge regionale n. 24 del 2001 è inserito il seguente:

“Art. 34 bis  
Ispezione, controllo e sanzioni

1. Le attività di ispezione e di controllo del patrimonio, di contestazione delle violazioni dei regolamenti d'uso degli alloggi delle parti comuni, nonché l'applicazione delle relative sanzioni sono di competenza del comune, che le esercita in base al regolamento di cui all'articolo 25 comma 9.

2. Il comune può attribuire in tutto o in parte l'esercizio delle funzioni di cui al comma 1 al soggetto gestore. Il comune o il soggetto gestore nomina i propri agenti destinati ad effettuare gli accertamenti ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 28 aprile 1984, n. 21 (Disciplina dell'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale).

3. Il regolamento di cui al comma 1 stabilisce, altresì, l'applicazione di sanzioni amministrative nei casi in cui l'assegnatario o altro occupante violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni. I comuni possono destinare i proventi delle sanzioni amministrative anche alla manutenzione degli immobili erp.

4. Nei casi in cui la violazione del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni comporti danni al patrimonio, il comune o il soggetto gestore, previa formale contestazione dell'addebito, provvede ad imputare all'assegnatario il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31.”.

Il consigliere relatore **MAZZOTTI** propone di anticipare alle 9,30 l'orario di inizio della prossima seduta di Commissione prevista per giovedì 28 novembre.

*La Commissione accoglie la proposta.*

La seduta termina alle ore 13.00.

Approvato nella seduta del 12 dicembre 2013.

La Segretaria  
*Samuela Fiorini*

Il Presidente  
*Damiano Zoffoli*