CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DODICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 106

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei consiglieri De Berti e Tomaello

DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL SOCIAL HOUSING

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 30 luglio 2026.

DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL SOCIAL HOUSING

R e l a z i o n e:

Il diritto all'abitazione costituisce un diritto sociale fondamentale e una precondizione per l'esercizio effettivo di molti altri diritti: il lavoro, lo studio, la vita familiare. Negli ultimi anni l'accesso alla casa è divenuto più difficile. I canoni di locazione sono cresciuti più rapidamente dei redditi, l'offerta di alloggi in affitto si è contratta anche per effetto della diffusione delle locazioni brevi a finalità turistica, i costi di costruzione e la perdita di potere d'acquisto hanno reso più oneroso l'acquisto della prima casa. Il fenomeno si concentra principalmente nei comuni ad alta tensione abitativa, nelle città universitarie e nei territori a maggiore pressione turistica, ma i suoi effetti si avvertono ormai sull'intero territorio regionale.

La difficoltà di accesso all'abitazione non riguarda più soltanto i soggetti fragili a cui dà risposta l'edilizia residenziale pubblica disciplinata, in Veneto, dalla legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica": riguarda anche una platea più ampia di soggetti che non possiedono i requisiti reddituali e patrimoniali per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica e che, allo stesso tempo, non riescono a sostenere i prezzi di locazione o d'acquisto nel mercato libero. Si tratta della cosiddetta fascia grigia: lavoratori con redditi medi o con contratti a termine, giovani coppie, studenti fuori sede, persone anziane, persone con disabilità, nuclei monogenitoriali, donne che escono da situazioni di violenza.

Occorre dare una risposta strutturale a questa domanda abitativa, che l'edilizia residenziale pubblica non può intercettare.

Lo strumento più adeguato è il social housing, che consiste nell'offerta di alloggi sociali ad un canone calmierato, accompagnati in molti casi da servizi e da una gestione sociale della comunità dei residenti. La nozione di alloggio sociale è individuata dalla normativa statale, di cui al 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" e all'articolo 10, comma 3, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, che lo qualifica come servizio di interesse economico generale.

L'obiettivo del presente progetto di legge è quello di realizzare alloggi sociali, attivando capitali privati e risorse del Terzo settore accanto a quelle pubbliche, al fine di dare risposte concrete alla domanda abitativa. Il social housing non si sostituisce all'edilizia residenziale pubblica: la integra, coprendo il segmento di domanda che resta oggi privo di risposta.

La Regione del Veneto ha già sperimentato singoli strumenti in questa direzione, a partire dalla partecipazione a fondi immobiliari dedicati all'abitare sociale prevista dall'articolo 85 della legge regionale 27 febbraio 2008, n. 1 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2008". Ad oggi, tuttavia, manca una disciplina organica. La definizione dei destinatari, i criteri di determinazione dei canoni di locazione, la durata e il contenuto dei vincoli di destinazione d'uso, l'individuazione dei soggetti attuatori, la disciplina urbanistica e le leve

finanziarie sono oggi regolati in modo frammentario oppure rimessi alla prassi amministrativa e alla contrattazione caso per caso. Ne derivano incertezza per gli operatori, disomogeneità tra territori e difficoltà nel programmare interventi di lungo periodo. Il presente progetto di legge intende colmare questa lacuna, dotando il Veneto di una cornice normativa unitaria e stabile.

L'iniziativa è volta all'introduzione di una legge regionale unitaria, coerente e strutturata che stimoli lo sviluppo di strumenti del partenariato pubblico-privato e del partenariato sociale e si colloca inoltre in un contesto statale in evoluzione; in particolare, il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 "Disposizioni urgenti per il Piano Casa", convertito, con modificazioni dalla legge 2 luglio 2026, n. 116, ha istituito il "Fondo housing coesione", al quale la Regione potrà partecipare.

Il progetto di legge si compone di ventisette articoli, ripartiti in otto capi.

Il capo I detta le disposizioni generali. L'articolo 1 individua l'oggetto e le finalità, definisce i progetti di social housing quali servizi di interesse economico generale, rinvia alla nozione statale di alloggio sociale e ne articola le principali tipologie: residenze temporanee, comprese quelle destinate agli studenti, alloggi per l'inclusione sociale, alloggi in locazione permanente anche con patto di futura vendita, progetti di co-housing e di abitare condiviso, questi ultimi rivolti in via prioritaria ai percorsi di autonomia delle persone con disabilità, anche nell'ambito dei progetti "Dopo di noi", ai nuclei fragili e alle persone anziane.

L'articolo 2 prevede il coordinamento delle politiche abitative con la pianificazione territoriale, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana in luogo del consumo di suolo, e con le politiche sociali e sanitarie, in collaborazione con le aziende ULSS, con gli ambiti territoriali sociali e con gli enti del Terzo settore.

L'articolo 3 affida l'attuazione della strategia a una struttura regionale temporanea e di progetto, con compiti di semplificazione procedimentale, accompagnamento dei soggetti attuatori e monitoraggio, e istituisce un Tavolo tecnico che riunisce le strutture regionali competenti, le autonomie locali, i soggetti attuatori, i sindacati degli inquilini e le associazioni della proprietà edilizia. Il tavolo può essere integrato da un rappresentante delle associazioni di categoria e da un rappresentante degli enti del Terzo settore che partecipano all'attuazione dei progetti di social housing.

Il capo II detta la disciplina dei progetti di social housing.

L'articolo 4 individua i destinatari e stabilisce il requisito della non titolarità di diritti reali su immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare e rimette alla Giunta regionale, sentiti i comuni ad alta tensione abitativa e previo parere della commissione consiliare competente, la definizione dei criteri di valutazione della situazione economica e dei limiti di reddito, aggiornati annualmente in base all'indice ISTAT.

L'articolo 5 disciplina la determinazione del canone, che deve tenere conto sia della capacità economica dei destinatari sia della necessità di garantire al soggetto attuatore la copertura dei costi di realizzazione, gestione e manutenzione.

L'articolo 6 delinea il sistema della governance multilivello, individuando i soggetti attuatori pubblici, cioè la Regione, i comuni, le aziende territoriale per l'edilizia residenziale (ATER), le aziende ULSS, gli Ambiti territoriali sociali e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), e aprendo l'attuazione ai

soggetti attuatori privati: imprese di costruzione, società di gestione del risparmio, cooperative edilizie di abitazione, cooperative di comunità, fondazioni anche di origine bancaria. Possono altresì partecipare alla realizzazione e alla gestione dei progetti di social housing gli enti del Terzo settore, le associazioni di promozione sociale, le fondazioni e altri soggetti privati senza scopo di lucro.

L'articolo 7 affida al Nucleo regionale di valutazione e verifica degli investimenti pubblici, o ad altra società regionale competente, la verifica della sostenibilità dei piani economico-finanziari, con riferimento alla durata del vincolo di destinazione, all'ammontare del canone e all'eventuale quota di alloggi da collocare a condizioni di mercato: è il punto di equilibrio tra funzione sociale dell'intervento e sua sostenibilità economica.

Gli articoli 8 e 9 qualificano il social housing come qualcosa di più di un'operazione immobiliare, prevedendo i servizi integrativi di comunità e una gestione sociale integrata, affidata a soggetti dotati di figure professionali dedicate, con compiti di accompagnamento degli inquilini, mediazione dei conflitti, prevenzione della morosità incolpevole e raccordo con i servizi sociali.

L'articolo 10 assicura che gli interventi di social housing siano realizzati rispettando i più alti standard di qualità architettonica, efficienza energetica e accessibilità.

Il capo III disciplina le agenzie sociali per l'abitare. Si tratta di soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro che operano come sportello unico per l'orientamento dell'utenza e, soprattutto, intercettano il patrimonio privato sfitto per portarlo sul mercato della locazione a canone calmierato, offrendo garanzie ai proprietari e assistenza agli inquilini, con possibilità di assumere direttamente la veste di conduttore (articolo 11).

L'articolo 12 istituisce l'Albo regionale delle agenzie sociali accreditate, definendo i requisiti che le agenzie devono possedere ai fini dell'accreditamento.

Il capo IV assicura il raccordo della disciplina del social housing con la disciplina in materia urbanistica.

L'articolo 13, recependo l'individuazione dell'alloggio sociale come standard urbanistico aggiuntivo di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, stabilisce che il Piano di assetto del territorio (PAT) determini il fabbisogno abitativo e la conseguente dotazione di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica e agli alloggi sociali, e che il Piano degli interventi (PI), anche in mancanza di un'individuazione ad opera del PAT, disciplini le modalità di soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali. Inoltre, per i piani urbanistici attuativi con volumetria residenziale superiore a cinquemila metri cubi è posto l'obbligo di destinare ad alloggi sociali almeno il venti per cento della volumetria complessiva, con facoltà per il comune di elevare la soglia o la quota. L'adempimento dell'obbligo può avvenire mediante cessione di aree o alloggi oppure mediante convenzionamento, mentre la monetizzazione è ammessa solo in via residuale e con destinazione vincolata delle somme.

L'articolo 14 raccorda la disciplina del social housing con i programmi di rigenerazione urbana sostenibile, prevedendo che essi debbano includere la realizzazione di alloggi sociali, sulla base delle indicazioni del PI.

L'articolo 15 introduce, per un periodo di dieci anni, l'obbligo di realizzare alloggi sociali negli interventi di demolizione e ricostruzione disciplinati dall'articolo 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del

territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'", la cosiddetta "Veneto 2050", purché generino una volumetria residenziale aggiuntiva superiore a millecinquecento metri cubi. Tale obbligo è compensato dal riconoscimento di un ulteriore incremento di volume o di superficie del dieci per cento, sul quale non si computa la quota di social housing.

Il capo V, con l'articolo 16, affronta il tema del patrimonio di edilizia residenziale pubblica non idoneo all'assegnazione o inutilizzato e inserito nei piani di vendita. Tale patrimonio può essere conferito, per un periodo determinato e mediante procedure di evidenza pubblica, a fondi immobiliari ovvero valorizzato con gli strumenti del partenariato pubblico-privato, per essere riqualificato e destinato a progetti di social housing. Al termine del periodo, gli immobili rientrano riqualificati nella disponibilità degli enti proprietari e tornano alle finalità proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Il capo VI raccoglie le misure di incentivazione di natura finanziaria: i contributi per il recupero di immobili pubblici e privati da destinare al social housing (articolo 17), la partecipazione regionale a fondi immobiliari e a strumenti finanziari innovativi, anche per il tramite di Veneto Sviluppo S.p.A. e con apporto di beni immobili oltre che di risorse monetarie (articolo 18), il recupero dei beni confiscati alla criminalità organizzata in raccordo con l'agenzia nazionale competente (articolo 19) e l'istituzione di un Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole (articolo 20). Quest'ultimo strumento risponde a un'esigenza concreta, perché la perdita temporanea della capacità di pagare il canone è una delle cause di fallimento dei percorsi abitativi.

Il capo VII detta misure straordinarie per la tutela della residenzialità nel centro storico e nelle isole del comune di Venezia, dove lo spopolamento e la pressione turistica hanno assunto caratteri peculiari.

Si prevede una governance unitaria dei servizi abitativi, con affidamento al Comune di Venezia della gestione operativa, amministrativa e manutentiva degli immobili dell'ATER di Venezia già destinati al social housing in quell'ambito territoriale (articolo 21). La titolarità della proprietà resta in capo all'ATER e gli immobili, al termine dell'affidamento, tornano destinati all'edilizia residenziale pubblica (articolo 22). Una Commissione tecnica paritetica, composta da rappresentanti della Giunta regionale e del comune, redige l'inventario analitico dei beni, predispone le convenzioni per l'affidamento in gestione e può altresì individuare, nell'ambito del centro storico e nelle isole del Comune di Venezia, ulteriori immobili da destinare al social housing, anche destinati all'edilizia residenziale pubblica (articolo 23). È assicurata la continuità dei rapporti in essere con gli inquilini e con i terzi e i proventi dei canoni sono vincolati alla gestione e alla riqualificazione del patrimonio affidato (articolo 24).

Il capo VIII contiene le disposizioni finali.

L'articolo 25 introduce una clausola valutativa che impegna la Giunta regionale a riferire annualmente alla commissione consiliare competente sullo stato di attuazione della legge, sulla base delle informazioni trasmesse dai soggetti attuatori e con il supporto dell'Osservatorio regionale sulla casa, così da consentire al Consiglio regionale un controllo effettivo sui risultati conseguiti.

Chiudono l'articolato la norma finanziaria (articolo 26) e l'entrata in vigore (articolo 27).

Il progetto di legge costruisce un sistema, nel quale la programmazione urbanistica genera stabilmente offerta di alloggi sociali, gli strumenti finanziari attraggono capitali privati verso una finalità di interesse generale, il patrimonio pubblico inutilizzato viene rimesso in uso e la gestione sociale accompagna le persone.

DISPOSIZIONI PER LA PROMOZIONE DEL SOCIAL HOUSING

CAPO I - Disposizioni generali.

Art. 1 - Oggetto e finalità.

1. Al fine di tutelare il diritto all'abitazione quale diritto sociale fondamentale, la Regione del Veneto promuove progetti di *social housing*, quali servizi di interesse economico generale, diretti a garantire un'adeguata offerta abitativa a favore di soggetti che, pur non avendo i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della loro condizione economica e patrimoniale, non riescono comunque ad accedere al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione.

2. Ai fini della presente legge, per "alloggi sociali" o "*social housing*" si intendono gli alloggi definiti dall'articolo 1 del 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" e dall'articolo 10, comma 3, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 "Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015" convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80.

3. Ai fini della presente legge, i progetti di *social housing* comprendono sia alloggi sociali destinati alla locazione con vincolo di destinazione d'uso, sia alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

4. I progetti di *social housing* si articolano, in relazione alla specificità della domanda e dei territori di riferimento anche nelle seguenti macro-tipologie: residenze temporanee, costituite da alloggi individuali e residenze collettive, rivolte a soggetti aventi necessità abitative legate a contratti di lavoro a termine, percorsi di studio ovvero alla perdita temporanea dell'abitazione, anche mediante progetti di *student housing*; alloggi per l'inclusione sociale, rivolti a vittime di violenza o a persone con gravi problemi di salute, gestiti in collaborazione con i servizi sociali territoriali mediante un progetto personalizzato; alloggi individuali in locazione permanente, destinati a cittadini che non riescono ad accedere al libero mercato, con eventuale possibilità di futuro patto di vendita; progetti di co-housing e abitare condiviso e solidale, promossi da un soggetto collettivo o da un ente pubblico per la gestione condivisa di spazi domestici e spazi comuni, prioritariamente finalizzati a supportare percorsi di accompagnamento all'autonomia abitativa per persone con disabilità, anche nell'ambito dei progetti "Dopo di noi", per nuclei con fragilità e per persone anziane, anche mediante progetti di *senior housing*, garantendo la condivisione di servizi di cura, assistenza e reti di mutuo soccorso.

Art. 2 - Integrazione delle politiche abitative.

1. Per l'attuazione dei progetti di *social housing*, la Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, privilegiando il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana, evitando il consumo di suolo e favorendo il miglioramento della qualità urbana e edilizia, in conformità con i principi di cui all'articolo 1 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il

contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'".

2. La Regione favorisce altresì il coordinamento dei progetti di *social housing* con le politiche regionali sociali e sanitarie, in collaborazione con le aziende ULSS, con gli ambiti territoriali sociali (ATS), di cui alla legge regionale 4 aprile 2024, n. 9 "Assetto organizzativo e pianificatorio degli interventi e dei servizi sociali" e anche con enti del Terzo settore, di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106", associazioni di promozione sociale, cooperative sociali, fondazioni e altri soggetti privati senza scopo di lucro.

Art. 3 - Individuazione di una struttura regionale per l'attuazione della strategia di social housing.

1. La Giunta regionale, in conformità alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54 "Legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1 'Statuto del Veneto'", fatto salvo il ricorso all'istituto del Commissario straordinario della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 10 gennaio 1997, n. 1 "Ordinamento delle funzioni e delle strutture della Regione", istituisce una struttura temporanea e di progetto di cui all'articolo 19 della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54, dedicata alla "Attuazione della strategia di social housing", con funzioni di definizione del quadro normativo di riferimento e di individuazione delle soluzioni di semplificazione procedimentale, a supporto ed accompagnamento dei progetti di *social housing* previsti dalla presente legge, a favore dei soggetti attuatori pubblici e privati di cui all'articolo 6, sia con funzioni di monitoraggio dell'insieme degli interventi previsti dalla presente legge.

2. Ai fini di cui al presente articolo è altresì istituito un Tavolo tecnico per l'attuazione della strategia di *social housing*, coordinato dalla struttura individuata di cui al comma 1 e di cui la struttura si avvale, composto da:

a) i responsabili, o loro delegati, delle strutture regionali come individuate dalla Giunta regionale, tra le quali anche le strutture competenti in materia di sociale, lavori pubblici e edilizia, pianificazione territoriale e affari legislativi;

b) un rappresentante delle associazioni rappresentative del sistema delle autonomie locali;

c) un rappresentante dei diversi soggetti pubblici individuati dalla presente legge ai sensi dell'articolo 6 come soggetti attuatori di progetti di *social housing*, individuato d'intesa fra gli stessi;

d) un rappresentante individuato d'intesa dai sindacati degli inquilini maggiormente rappresentativi a livello regionale e dalle associazioni della proprietà edilizia più rappresentative a livello regionale.

3. In relazione alle diverse linee di intervento della strategia di *social housing* di cui viene richiesta attivazione da parte dei soggetti pubblici e privati attuatori di cui all'articolo 6, il tavolo può essere integrato da un rappresentante individuato di concerto dalle associazioni di categoria degli operatori del settore e da un rappresentante individuato d'intesa dagli enti del Terzo settore che partecipano all'attuazione dei progetti di *social housing*.

4. In sede di tavolo vengono posti i temi attuativi e definite le soluzioni applicative di competenza regionale per l'attuazione dei progetti di *social housing*

come definiti dalla presente legge, anche individuando forme di coinvolgimento delle competenti amministrazioni statali.

5. Al fine di valutare la situazione abitativa e degli impatti degli interventi di *social housing*, il Tavolo tecnico può avvalersi dei dati, degli studi e delle analisi elaborati dall'Osservatorio regionale sulla casa, di cui all'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

Capo II - Disciplina dei progetti di social housing.

Art. 4 - Destinatari dei progetti di social housing.

1. I progetti di *social housing* sono volti a soddisfare i fabbisogni abitativi e a ridurre il disagio abitativo dei soggetti che, pur non avendo i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in considerazione della loro condizione economica e patrimoniale, non riescono comunque ad accedere al libero mercato abitativo in locazione o in acquisto per il conseguimento della casa di abitazione. In particolare, i progetti sono prioritariamente rivolti a lavoratori, studenti fuori sede, giovani coppie, anziani ultrasessantacinquenni e persone con disabilità, anche tramite l'incentivazione di forme di coabitazione intergenerazionale.

2. I soggetti destinatari dei progetti di *social housing* non possono essere titolari di diritti di proprietà, di usufrutto, di uso e di abitazione su immobili, adeguati alle esigenze del loro nucleo familiare, ubicati nel territorio nazionale o all'estero. A tal fine non si considerano la proprietà o altri diritti reali di godimento relativi alla casa coniugale in cui risiedono i figli, se quest'ultima è stata assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio o comunque non è in disponibilità del soggetto richiedente, fermo restando quanto stabilito dalla legge 20 maggio 2016, n. 76 "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze".

3. Per i fini di cui al comma 1, la Giunta regionale, con propria deliberazione, sentiti i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica 13 novembre 2003, n. 87 "Aggiornamento elenco comuni ad alta tensione abitativa", previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, individua, anche su base territoriale, i criteri per la valutazione della situazione economica dei soggetti destinatari dei progetti di *social housing* e stabilisce i limiti di reddito per l'accesso agli stessi. I limiti di reddito sono aggiornati annualmente, in base all'indice definito dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), con provvedimento dal responsabile della struttura regionale competente.

4. La Giunta regionale o il soggetto pubblico attuatore, anche in accordo con i soggetti privati di cui all'articolo 6, possono individuare criteri di priorità per determinate categorie di soggetti in relazione a specifici progetti di *social housing*.

5. Al fine di consentire l'accesso ai progetti di *social housing* anche ai soggetti collocati in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica che tuttavia non risultano assegnatari di un alloggio, il soggetto pubblico attuatore dell'intervento, anche in accordo con i soggetti privati

di cui all'articolo 6, può prevedere limiti di reddito inferiori a quelli previsti dalla Giunta regionale.

Art. 5 - Determinazione del canone di locazione.

1. La Giunta regionale, con propria deliberazione, sentiti i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione CIPE 87/2003 e l'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI) Veneto, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, stabilisce e aggiorna con cadenza almeno triennale i criteri e le modalità di determinazione del canone di locazione per gli alloggi sociali, sulla base di quanto previsto dall'articolo 2 del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, tenendo conto della diversa capacità economica dei soggetti destinatari, della composizione dei nuclei familiari e delle caratteristiche dell'alloggio, nonché della necessità di garantire al soggetto attuatore la copertura dei costi di realizzazione, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio realizzato o riqualificato.

2. Per l'ipotesi di contratti di locazione con patto di riscatto o con patto di futura vendita, ai sensi dell'articolo 10, comma 6, del decreto-legge 47/2014 convertito dalla legge 80/2014, la Giunta regionale stabilisce e aggiorna, con le modalità di cui al comma 1, i criteri e le modalità per la determinazione dei prezzi di cessione.

Art. 6 - Governance multilivello e soggetti attuatori pubblici e privati dei progetti di social housing.

1. I progetti di *social housing* sono realizzati e attuati attraverso una governance multilivello. In base alle rispettive competenze, fanno parte della governance multilivello i seguenti soggetti pubblici attuatori:

a) la Regione, per il tramite della struttura di cui all'articolo 3;

b) i comuni, singoli o associati, quali soggetti istituzionali responsabili della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale a livello locale, della ricognizione dei fabbisogni, dell'individuazione dei criteri di priorità e dei limiti di reddito, in coerenza con i criteri e le modalità definite dalla Giunta regionale con i provvedimenti di cui agli articoli 4 e 5;

c) le aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER), quali enti pubblici economici strumentali della Regione;

d) le aziende ULSS e gli ATS e le istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), quali soggetti attuatori per i progetti di social housing ad alta integrazione socio-sanitaria, compresi le microcomunità protette, il *senior housing*, lo *student housing* ove connesso a specifiche esigenze territoriali e formative, e i percorsi per l'autonomia delle persone con disabilità.

2. Possono partecipare alla governance multilivello anche altri soggetti pubblici interessati.

3. Per favorire l'incremento dell'offerta e la sostenibilità economica degli interventi, i soggetti pubblici attuatori di cui ai commi 1 e 2 operano in sinergia tra loro e promuovono la collaborazione con soggetti privati attuatori. In particolare, i progetti di *social housing* possono essere promossi, attuati e gestiti tramite accordi tra soggetti pubblici e privati e, tra gli altri, mediante partenariato pubblico-privato e partenariato sociale, ai sensi degli articoli 174 e 201 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione

dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

4. Attraverso gli strumenti di partenariato di cui al comma 3 e mediante accordi di co-progettazione, l'attuazione e la gestione dei progetti di s*ocial housing* e dei connessi servizi integrativi di comunità, di cui all'articolo 8, sono aperte alla partecipazione di soggetti privati, quali imprese di costruzione, società di gestione del risparmio (SGR) anche attraverso l'impiego di fondi immobiliari dedicati all'abitare sociale, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, ai sensi dell'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 "Nuove norme in materia di società cooperative", cooperative di comunità ai sensi della legge regionale 12 agosto 2025, n. 21 "Disposizioni in materia di cooperative di comunità", fondazioni, comprese le fondazioni di origine bancaria, enti del Terzo settore, associazioni di promozione sociale, cooperative sociali e altri soggetti privati senza scopo di lucro.

Art. 7 - Valutazione dei progetti di social housing.

1. Al fine di stabilire la compatibilità e la sostenibilità dei piani economico-finanziari dei singoli progetti di social housing, la Giunta regionale o il soggetto pubblico attuatore si avvale del Nucleo regionale di valutazione e verifica degli investimenti pubblici (NUVV) di cui all'articolo 31 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione" o della consulenza di altre società regionali competenti in materia, per valutare, su proposta del soggetto privato attuatore, con riferimento al singolo progetto:

a) la durata del vincolo di destinazione d'uso sugli alloggi sociali realizzati ai sensi della presente legge concessi in locazione, anche con patto di futura vendita o con patto di riscatto;

b) l'ammontare del canone di locazione degli alloggi sociali, sulla base dei criteri individuati con la delibera di Giunta regionale di cui all'articolo 5, idoneo a garantire la sostenibilità economico-finanziaria;

c) l'eventuale quota di alloggi, nell'ambito dell'intervento di *social housing*, da destinare alla locazione o alla vendita a prezzo di mercato, idonea a garantire la sostenibilità economico-finanziaria.

Art. 8 - Servizi integrativi di comunità.

1. Nell'ambito dei progetti di *social housing* è prevista la realizzazione di servizi integrativi di comunità, intesi come spazi fisici e dotazioni accessorie volti a migliorare la qualità dell'abitare e a favorire l'interazione tra i residenti e l'apertura verso il quartiere circostante.

2. Tali servizi comprendono la realizzazione di infrastrutture fisiche condivise, quali spazi di *co-working*, asili nido di condominio, aree attrezzate per il tempo libero, locali lavanderia comuni e spazi per la mobilità condivisa, anche mediante *car sharing* e *bike sharing*.

3. I servizi integrativi di comunità da realizzarsi nei progetti di social housing sono disciplinati in accordo tra i soggetti attuatori pubblici e privati, di cui all'articolo 6.

Art. 9 - Gestione sociale integrata.

1. Al fine di garantire un'adeguata qualità della vita e supportare la comunità dei residenti, i complessi di *social housing* sono assoggettati a un

sistema di gestione sociale integrata, distinto e indipendente dall'erogazione e organizzazione degli spazi fisici e dei servizi integrativi di comunità di cui all'articolo 8.

2. La gestione sociale integrata può essere affidata in convenzione a enti del Terzo settore, cooperative sociali, fondazioni e associazioni con comprovata esperienza, alle ATER competenti per territorio e alle agenzie sociali per l'abitare (ASA) accreditate di cui al capo III.

3. I soggetti affidatari di cui al comma 2 istituiscono uno specifico ufficio di gestione sociale, dotato di figure professionali adeguate, quali mediatori e gestori sociali, con il compito di orientare e accompagnare gli inquilini, supportare l'autogestione degli spazi comuni, operare la mediazione nei conflitti di vicinato, promuovere la convivenza interculturale, monitorare e prevenire le morosità incolpevoli e creare reti strutturate con i servizi sociali dei comuni e con le aziende ULSS per il supporto dei soggetti fragili.

Art. 10 - Qualità architettonica e sostenibilità ambientale degli interventi edilizi di social housing.

1. In coerenza con le finalità della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio'", la Regione promuove la qualità architettonica e la sostenibilità ambientale degli interventi di *social housing*, con particolare attenzione all'efficientamento energetico, all'economia circolare e alla bioedilizia, anche tramite il riconoscimento dei relativi incentivi.

2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interventi di *social housing* sono progettati e realizzati assumendo a riferimento, in quanto compatibili con la tipologia e le caratteristiche dell'intervento, i criteri e gli elementi di riqualificazione previsti per gli interventi residenziali dall'allegato A alla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14. La Giunta regionale, con propria deliberazione, può comunque adottare linee-guida che individuino ulteriori e specifici standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, da rispettarsi negli interventi di *social housing*, nonché relativamente agli aspetti urbanistici, anche con riferimento alla determinazione delle aree da destinare a standard urbanistici.

3. Gli interventi di *social housing* sono sempre realizzati nel rispetto della legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e del decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche".

CAPO III - Agenzie sociali per l'abitare.

Art. 11 - Agenzie sociali per l'abitare.

1. Le agenzie sociali per l'abitare, di seguito solo "ASA", sono soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro, che operano per l'inserimento abitativo dei soggetti di cui all'articolo 4 che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di libero mercato. Le ASA si configurano come sportello

unico per l'orientamento dell'utenza verso soluzioni abitative e strumenti di sostegno più adeguati, anche al fine di superare barriere educative, linguistiche e digitali.

2. L'azione delle ASA è diretta a intercettare il patrimonio immobiliare privato sfitto e a immetterlo nel mercato della locazione al canone individuato in conformità alla presente legge, mediante attività di mediazione, supporto e garanzia nei confronti dei proprietari e degli utilizzatori.

3. Le ASA operano attraverso l'azione di intermediazione ordinaria, fornendo supporto, orientamento e intermediazione diretta tra proprietario e utilizzatore, selezionando l'inquilino, offrendo assistenza tecnico-amministrativa nella stipula del contratto e affiancando le parti con specifiche garanzie.

4. Le ASA, ovvero il comune stesso, possono altresì operare mediante azione di intermediazione forte o indiretta, assumendo la qualifica di conduttore e acquisendo direttamente la disponibilità dell'alloggio, per assegnarlo successivamente in godimento all'utilizzatore finale.

5. L'organizzazione delle ASA può avvenire mediante procedure di co-progettazione e co-gestione con gli enti del Terzo settore, al fine di garantire una presa in carico globale dell'utenza e l'integrazione tra politiche abitative e politiche sociali comunali.

6. Le ASA operano garantendo la piena trasparenza e l'accessibilità degli atti.

Art. 12 - Accreditamento delle agenzie sociali per l'abitare.

1. Al fine di garantire standard di qualità, efficienza ed efficacia gestionale, la Giunta regionale istituisce l'Albo regionale delle ASA accreditate a erogare e gestire i servizi di *social housing*.

2. Le ASA ottengono l'accreditamento e la conseguente iscrizione all'albo regionale, previa domanda alla struttura regionale competente, se presentano tutti i seguenti requisiti:

a) documentino lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 11;

b) abbiano sottoscritto un accordo o un protocollo d'intesa con i comuni o con le ATER;

c) abbiano adottato un regolamento di accesso ai servizi.

3. Con propria deliberazione, la Giunta regionale definisce i requisiti di cui al comma 2 per l'iscrizione all'albo, gli standard di gestione, l'adozione di un codice etico, le procedure di revoca dell'accreditamento, nonché lo schema-tipo del regolamento di accesso ai servizi di cui al comma 2, lettera c).

4. La struttura regionale competente inserisce le ASA nell'albo regionale di cui al comma 1, sottoposto a revisione annuale per la verifica del mantenimento dei requisiti di cui al comma 2.

5. La Giunta regionale favorisce la messa in rete delle ASA accreditate, promuovendo strumenti telematici comuni per ottimizzare la risposta integrata alla domanda abitativa.

CAPO IV - Misure di incentivazione di natura urbanistica.

Art. 13 - Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione urbanistica.

1. La pianificazione urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche abitative, disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi sociali.

2. L'alloggio sociale costituisce, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, standard urbanistico aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765".

3. Sulla base del quadro ricognitivo dell'offerta abitativa pubblica, il Piano di assetto del territorio (PAT) determina il fabbisogno abitativo da soddisfare e prevede un'idonea dotazione di aree per l'edilizia residenziale pubblica e per gli alloggi sociali, da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o di alloggi o la corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, in ragione del fabbisogno abitativo e sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

4. Il Piano degli interventi (PI), sulla base dell'analisi dell'offerta abitativa e della consistenza del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica e sociale, anche qualora non individuata nel PAT ai sensi del comma 3, disciplina le modalità di soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali, in ragione del fabbisogno abitativo, delle caratteristiche degli interventi e delle diverse destinazioni d'uso.

5. Il PI individua i piani urbanistici attuativi (PUA) che prevedono volumetrie a destinazione residenziale superiori a 5.000 metri cubi, per i quali gli interventi di nuova costruzione devono destinare ad alloggi sociali una quota minima del 20 per cento della volumetria residenziale complessiva. Il PI può stabilire soglie o quote superiori in relazione alla dimensione, alla localizzazione, alla tipologia e alle caratteristiche dell'intervento. Nelle more di tale individuazione, la soglia è fissata in 5.000 metri cubi e la quota minima nella misura del 20 per cento; le relative modalità attuative sono definite dal consiglio comunale in sede di approvazione del PUA e della relativa convenzione.

6. Per gli interventi di cui al comma 5, il PI definisce le modalità di attuazione dell'obbligo, anche mediante cessione gratuita di aree o alloggi al comune o ad altro soggetto pubblico, ovvero mediante assoggettamento degli alloggi a convenzione per la locazione, anche con patto di futura vendita. La convenzione, in conformità alla disciplina di cui alla presente legge, prevede i requisiti dei destinatari, i canoni o i prezzi di cessione, la durata e le modalità del vincolo di destinazione d'uso ad alloggio sociale, nonché le garanzie e le conseguenze dell'inadempimento.

7. La monetizzazione delle obbligazioni di cui ai commi 5 e 6 è consentita esclusivamente qualora, nell'ambito di intervento del PUA, la cessione di aree o alloggi ovvero l'assoggettamento degli alloggi a convenzione non risultino funzionali alla realizzazione delle politiche abitative comunali e al soddisfacimento della domanda di alloggi sociali. Le somme introitate sono

destinate in via vincolata alla realizzazione, al recupero o all'acquisizione di alloggi sociali.

Art. 14 - Programmi di rigenerazione urbana sostenibile con finalità sociali.

1. I programmi di rigenerazione urbana sostenibile, di cui all'articolo 7 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, prevedono la realizzazione di interventi di *social housing*, nell'ambito delle finalità di soddisfacimento della domanda abitativa e di coesione sociale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), numero 5), della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14.

2. Per i fini di cui al comma 1, il PI, nella scheda di cui all'articolo 7 della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, individua aree, immobili, quote o criteri localizzativi per la realizzazione di interventi di *social housing* nei programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Art. 15 - Obbligo di realizzazione di alloggi sociali negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'articolo 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.

1. Al fine di sostenere la strategia per il *social housing*, per un periodo di dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio mediante integrale demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, che determinano una volumetria residenziale aggiuntiva superiore a 1.500 metri cubi, sono subordinati alla realizzazione di progetti di *social housing*, come disciplinati dalla presente legge. La quota della volumetria residenziale aggiuntiva da destinare ad alloggi sociali è stabilita dal consiglio comunale in misura non inferiore al 40 per cento ed è assoggettata al vincolo di destinazione d'uso determinato con le modalità di cui all'articolo 7 della presente legge. In mancanza della deliberazione del consiglio comunale si applica la quota minima del 40 per cento.

2. Per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 è riconosciuto un ulteriore incremento del 10 per cento del volume o della superficie dell'edificio esistente oltre a quello previsto ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, escluso dal computo volumetrico per la destinazione a progetti di *social housing*.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati alla previsione, nel permesso di costruire convenzionato, dei requisiti dei destinatari, dei canoni o prezzi applicabili e delle garanzie a presidio degli obblighi assunti, anche ai fini della disciplina del vincolo di destinazione d'uso, in conformità alla disciplina di cui alla presente legge.

4. Sono fatti salvi i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della presente legge. Per procedimenti in corso si intendono:

a) nel caso dei titoli abilitativi edilizi, i procedimenti già avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, relative ai diversi titoli abilitativi, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

b) nel caso dei PUA, i procedimenti già avviati con la presentazione al comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'articolo 19,

comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

CAPO V - Riqualificazione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica non assegnabile o inutilizzato.

Art. 16 - Misure di recupero e rifunzionalizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica inseriti nei piani di vendita.

1. Il patrimonio immobiliare non idoneo all’assegnazione o inutilizzato, inserito nei piani di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all’articolo 48 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, può essere conferito attraverso procedure di evidenza pubblica, per un periodo determinato ai sensi dell’articolo 7, a fondi immobiliari per la sua riqualificazione e successiva destinazione a progetti di *social housing*, con cessione in locazione ai soggetti di cui all’articolo 4, al canone determinato ai sensi degli articoli 5 e 7.

2. Per la riqualificazione del patrimonio immobiliare di cui al comma 1, può trovare altresì applicazione la normativa vigente in materia di partenariato pubblico-privato di cui all’articolo 174 del decreto legislativo 36/2023. La durata del partenariato pubblico-privato è determinata ai sensi dell’articolo 7 e gli alloggi sono concessi in locazione ai soggetti di cui all’articolo 4, al canone determinato ai sensi degli articoli 5 e 7.

3. Al termine della durata del conferimento o del partenariato pubblico-privato, il patrimonio immobiliare torna, riqualificato, nella disponibilità degli enti proprietari, per essere destinato alle finalità della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

CAPO VI - Misure di incentivazione di natura finanziaria.

Art. 17 - Contributi per il recupero di immobili da destinare a progetti di social housing.

1. La Giunta regionale può concedere contributi per specifici interventi di recupero di unità immobiliari pubbliche e private da destinare ai progetti di *social housing* di cui alla presente legge.

2. La Giunta regionale, con propria deliberazione, previo parere della competente commissione consiliare, da rendersi entro trenta giorni, individua i criteri e le modalità per la concessione dei contributi di cui al comma 1.

Art. 18 - Fondi immobiliari e strumenti finanziari innovativi.

1. Fatte salve le iniziative già poste in essere con l’articolo 85 della legge regionale 27 febbraio 2008, n. 1 “Legge finanziaria regionale per l’esercizio 2008”, per favorire l’ulteriore incremento e la valorizzazione dell’offerta abitativa di alloggi sociali, la Giunta regionale è autorizzata a partecipare a fondi immobiliari per l’acquisizione, la realizzazione e la gestione integrata di alloggi sociali e a promuovere strumenti finanziari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici, ivi comprese le ATER, o privati, anche per il tramite di Veneto Sviluppo S.p.A. La sottoscrizione delle quote dei fondi immobiliari può avvenire sia mediante conferimento in denaro sia mediante apporto di beni immobili.

2. La partecipazione della Regione ai fondi immobiliari o ad altri strumenti finanziari è disciplinata da apposite convenzioni. Le regole di governo del fondo

immobiliare o di altri strumenti finanziari devono permettere, in funzione della quota di partecipazione sottoscritta dalla Regione, il coinvolgimento della Regione nelle scelte strategiche del fondo al fine di garantire il coordinamento con gli strumenti delle politiche abitative regionali e potenziare gli effetti sociali della partecipazione.

3. La Giunta regionale può partecipare al "Fondo housing coesione", istituito ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 "Disposizioni urgenti per il Piano Casa" convertito, con modificazioni, dalla legge 2 luglio 2026, n. 116.

4. I fondi immobiliari o i gestori degli altri strumenti finanziari cui la Regione partecipa trasmettono alla Giunta regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente ai progetti di *social housing* nel territorio regionale. La Giunta regionale trasmette la relazione alla competente commissione consiliare.

Art. 19 - Recupero dei beni confiscati alla criminalità organizzata per progetti di social housing.

1. Nell'ambito delle azioni previste dall'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 48 "Misure per l'attuazione coordinata delle politiche regionali a favore della prevenzione del crimine organizzato e mafioso, della corruzione nonché per la promozione della cultura della legalità e della cittadinanza responsabile", la Giunta regionale è autorizzata a stipulare protocolli d'intesa con l'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (ANBSC), al fine di recuperare, valorizzare e rifunzionalizzare i beni confiscati, destinandoli a progetti di *social housing*.

2. La Giunta regionale può altresì concedere contributi agli enti locali assegnatari di beni confiscati, per concorrere alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, per il recupero e la destinazione a progetti di *social housing* di tali beni immobili.

Art. 20 - Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole per il social housing.

1. Al fine di sostenere i soggetti destinatari di progetti di *social housing* di cui alla presente legge che si trovano in condizioni di morosità incolpevole, anche in ipotesi di alloggi reperiti grazie all'attività di mediazione delle ASA, è istituito il Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole per il *social housing*.

2. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce con propria deliberazione i criteri, le modalità e i termini per l'erogazione dei contributi a valere sul Fondo regionale di cui al comma 1.

CAPO VII - Misure straordinarie per la tutela della residenzialità nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia.

Art. 21 - Governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia.

1. Al fine di contrastare gli effetti della crisi demografica che colpisce in particolare il centro storico e le isole del Comune di Venezia, anche a causa della

pressione turistica sul territorio, e di sostenerne la vitalità socio-economica nonché al fine di riqualificare il patrimonio immobiliare, i servizi abitativi nell'ambito insulare del Comune di Venezia sono gestiti secondo una governance unitaria in capo al Comune di Venezia.

2. Per i fini di cui al comma 1, il patrimonio immobiliare di proprietà dell'ATER di Venezia, che presenta i requisiti di cui ai commi 3, 4 e 5, è affidato alla gestione unitaria del Comune di Venezia.

3. Rientrano nella governance unitaria esclusivamente gli immobili a uso residenziale e relative pertinenze di proprietà di ATER di Venezia, situati nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, sono già destinati al *social housing*.

4. Rientrano nella governance unitaria, inoltre, i locali a uso diverso da quello abitativo che siano pertinenza diretta o parte integrante di complessi immobiliari destinati prevalentemente al *social housing* di proprietà dell'ATER di Venezia e situati nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia.

5. La Commissione tecnica paritetica di cui all'articolo 23 può individuare ulteriori immobili che rientrano nella governance unitaria, da destinare al *social housing*, situati nel medesimo ambito territoriale, anche destinati all'edilizia residenziale pubblica, in deroga ai limiti previsti dall'articolo 46 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

6. Sono esclusi dalla governance unitaria i locali ad uso commerciale di proprietà dell'ATER di Venezia distribuiti nel tessuto urbano. Sono altresì esclusi tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica e gli alloggi sociali situati nella terraferma del Comune di Venezia, che rimangono in gestione all'ATER di Venezia.

Art. 22 - Disciplina della governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia.

1. Per realizzare la governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia, la gestione operativa, amministrativa e manutentiva dei beni immobili di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 21 è affidata al Comune di Venezia. Le condizioni dell'affidamento in gestione sono stabilite mediante la stipula di una o più convenzioni tra l'ATER di Venezia, la Regione del Veneto e il Comune di Venezia, anche di concessione o di comodato d'uso gratuito di durata almeno trentennale. Al termine della convenzione, gli immobili riqualificati tornano ad essere destinati all'edilizia residenziale pubblica.

2. L'affidamento in gestione non incide sulla titolarità del diritto di proprietà degli immobili di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 21, che rimane in capo all'ATER di Venezia. Il valore patrimoniale rimane iscritto nei bilanci dell'ATER come proprietà gravata da vincolo d'uso sociale.

3. La Regione del Veneto, nell'assegnazione delle risorse alle ATER, tiene conto dell'affidamento in gestione realizzato in attuazione del presente capo.

Art. 23 - Commissione tecnica paritetica per la governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia.

1. È istituita presso la Giunta regionale la Commissione tecnica paritetica per la governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia, composta di quattro componenti, due nominati dalla Giunta regionale e due indicati dal Comune di Venezia, che si occupa di:

a) redigere l'inventario analitico dei beni immobili dell'ATER di Venezia che presentano i requisiti di cui all'articolo 21, commi 3 e 4, che rientrano nella governance unitaria;
b) redigere l'inventario analitico degli ulteriori beni immobili dell'ATER di Venezia, di cui all'articolo 21, comma 5, idonei ad essere destinati a progetti di *social housing*;
c) redigere le convenzioni di cui all'articolo 22, comma 1, anche prevendendo la suddivisione in più fasi dell'affidamento in gestione.

2. L'inventario analitico di cui al comma 1, lettere a) e b), indica i dati catastali, lo stato manutentivo, lo stato di occupazione degli alloggi e i profili economico-patrimoniali di ciascuna unità.

3. La commissione opera in base a un apposito protocollo d'intesa sottoscritto tra la Giunta regionale, il Comune di Venezia e l'ATER di Venezia. Il protocollo d'intesa può altresì disciplinare le modalità di assegnazione in comando del personale tecnico e amministrativo dall'ATER di Venezia al Comune di Venezia. Il comando è proporzionato alle esigenze gestionali del patrimonio trasferito.

4. La Regione del Veneto ed il Comune di Venezia approvano le operazioni della Commissione tecnica paritetica secondo le procedure previste dai rispettivi ordinamenti.

Art. 24 - Successione nei rapporti e vincolo delle risorse.

1. Il Comune di Venezia subentra all'ATER di Venezia nelle convenzioni e concessioni sottoscritte con enti terzi per la gestione di accordi di *social housing*, nei contratti di locazione, anche soggetti a rinnovo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39, nei patti di futura vendita o negli accordi di godimento regolari e in corso di validità. L'affidamento della gestione non costituisce causa di risoluzione dei contratti e non altera i requisiti di permanenza o le graduatorie per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o al *social housing* vigenti.

2. Il Comune di Venezia provvede direttamente all'emanazione dei bandi per la locazione degli alloggi sociali nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia affidati in gestione, applicando la disciplina di cui al proprio Regolamento sul *social housing*, in quanto conforme alla legislazione regionale in materia.

3. I proventi dei canoni di locazione e della valorizzazione dei beni sono introitati direttamente dal Comune di Venezia e sono vincolati alla gestione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio di *social housing* del centro storico e delle isole del Comune di Venezia affidato in gestione, al fine di riqualificarlo e di renderlo nuovamente disponibile, al termine dell'affidamento, per la destinazione a edilizia residenziale pubblica. Il Comune può affidare la gestione operativa a proprie società *in house*.

CAPO VIII - Disposizioni finali.

Art. 25 - Clausola valutativa.

1. Il Consiglio regionale controlla l'attuazione della presente legge e valuta i risultati progressivamente ottenuti per soddisfare il fabbisogno abitativo.

2. I soggetti attuatori pubblici trasmettono annualmente alla Giunta regionale, anche sulla base delle informazioni acquisite dai soggetti attuatori privati, informazioni sui progetti di *social housing* realizzati e in corso di realizzazione, indicando in particolare il numero di alloggi realizzati o da realizzarsi, le categorie di destinatari dei progetti, la regolamentazione dei vincoli di destinazione e il tipo di servizi integrativi di comunità previsti e la volumetria destinata ad alloggi sociali in attuazione degli articoli 13, 14 e 15.

3. Il Comune di Venezia trasmette annualmente alla Giunta regionale una relazione sulla gestione degli alloggi rientranti nella governance unitaria ai sensi del capo VII, indicando il numero di progetti di *social housing* attivati e le caratteristiche degli stessi, nonché lo stato di riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'ATER di Venezia.

4. Entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge e successivamente con cadenza annuale, la Giunta regionale, sulla base delle informazioni acquisite ai sensi dei commi 2 e 3, invia alla competente commissione consiliare una relazione sullo stato di attuazione della presente legge. Per l'elaborazione e l'analisi delle informazioni acquisite la Giunta regionale può avvalersi dell'Osservatorio regionale sulla casa, di cui all'articolo 5 della legge regionale 3 novembre 2017, n. 39.

Art. 26 - Norma finanziaria.

1. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 17, quantificati in euro 1.000.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "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" la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 2 "Spese in conto capitale" del bilancio di previsione 2026-2028.

2. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 19, quantificati in euro 500.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 08 "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" la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 2 "Spese in conto capitale" del bilancio di previsione 2026-2028.

3. Agli oneri derivanti dall'applicazione dell'articolo 20, quantificati in euro 500.000,00 per ciascuno degli esercizi 2027 e 2028, si fa fronte con le risorse allocate nella Missione 12 "Diritti sociali, politiche sociali e famiglia", Programma 06 "Interventi per il diritto alla casa", Titolo 1 "Spese correnti", la cui dotazione viene aumentata riducendo contestualmente di pari importo per gli esercizi 2027 e 2028 le risorse allocate nella Missione 20 "Fondi e accantonamenti", Programma 03 "Altri fondi", Titolo 1 "Spese correnti" del bilancio di previsione 2026-2028.

Art. 27 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto.

INDICE

CAPO I - Disposizioni generali. 7
Art. 1 - Oggetto e finalità. 7
Art. 2 - Integrazione delle politiche abitative. 7
Art. 3 - Individuazione di una struttura regionale per l'attuazione della strategia di social housing. 8
Capo II - Disciplina dei progetti di social housing. 9
Art. 4 - Destinatari dei progetti di social housing. 9
Art. 5 - Determinazione del canone di locazione. 10
Art. 6 - Governance multilivello e soggetti attuatori pubblici e privati dei progetti di social housing. 10
Art. 7 - Valutazione dei progetti di social housing. 11
Art. 8 - Servizi integrativi di comunità. 11
Art. 9 - Gestione sociale integrata. 11
Art. 10 - Qualità architettonica e sostenibilità ambientale degli interventi edilizi di social housing. 12
CAPO III - Agenzie sociali per l'abitare. 12
Art. 11 - Agenzie sociali per l'abitare. 12
Art. 12 - Accreditamento delle agenzie sociali per l'abitare. 13
CAPO IV - Misure di incentivazione di natura urbanistica. 13
Art. 13 - Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione urbanistica. 14
Art. 14 - Programmi di rigenerazione urbana sostenibile con finalità sociali. 15
Art. 15 - Obbligo di realizzazione di alloggi sociali negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'articolo 7 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14. 15
CAPO V - Riqualificazione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica non assegnabile o inutilizzato. 16
Art. 16 - Misure di recupero e rifunzionalizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica inseriti nei piani di vendita. 16
CAPO VI - Misure di incentivazione di natura finanziaria. 16
Art. 17 - Contributi per il recupero di immobili da destinare a progetti di social housing. 16
Art. 18 - Fondi immobiliari e strumenti finanziari innovativi. 16
Art. 19 - Recupero dei beni confiscati alla criminalità organizzata per progetti di social housing. 17
Art. 20 - Fondo regionale di sostegno alla morosità incolpevole per il social housing. 17
CAPO VII - Misure straordinarie per la tutela della residenzialità nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia. 17
Art. 21 - Governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia. 17
Art. 22 - Disciplina della governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia. 18
Art. 23 - Commissione tecnica paritetica per la governance unitaria dei servizi abitativi nel centro storico e nelle isole del Comune di Venezia. 18

Art. 24 - Successione nei rapporti e vincolo delle risorse. 19
CAPO VIII - Disposizioni finali. 19
Art. 25 - Clausola valutativa. 19
Art. 26 - Norma finanziaria. 20
Art. 27 - Entrata in vigore. 21