



Comune di San Giuliano Terme

Settore Tecnico

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

ALLEGATO B)

REGOLAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

***ATTUAZIONE DELLE POLITICHE PER LA CASA NEGLI STRUMENTI DELLA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA" ARTICOLO 63 DELLA
L.R.T. 65/2014 E S.M.I. "NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO"
PIANO OPERATIVO COMUNALE***

LUGLIO 2022

INDICE

- ARTICOLO 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	pag 3
- ARTICOLO 2 – ELABORATI.....	pag 4
- ARTICOLO 3 – DEFINIZIONI.....	pag 4
-ARTICOLO 4- INTERVENTI CHE GENERANO E.R.S. E QUANTITA'.....	pag. 5
- ARTICOLO 5 -MODALITA' DI REALIZZAZIONE DI E.R.S.....	pag 6
-ARTICOLO 6 - CONVENZIONE TRA SOGGETTO ATTUATORE E AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	pag 9
- ARTICOLO 7 - MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.S.....	pag 10

Premesso che l'individuazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (di seguito E.R.S.) è rivolta a tutte quelle categorie sociali di cittadini che, fuori dai meccanismi di accesso all'E.R.S., non hanno adeguata capacità economica per trovare soddisfacimento al fabbisogno abitativo nelle proposte del mercato immobiliare;

Premesso inoltre che l'Amministrazione Comunale (di seguito A.C.) si pone come obiettivi:

- garantire attraverso lo sviluppo dell'E.R.S. una più ampia offerta di alloggi a canone convenzionato, integrandone l'efficacia anche attraverso l'attivazione del partenariato pubblico-privato per la realizzazione di alloggi a prezzo calmierato;
- costruire una risposta articolata nei confronti dei cittadini attraverso l'affermazione del concetto di casa intesa come *servizio*;
- favorire un *mix sociale* prevedendo comparti abitativi caratterizzati, oltre dalla presenza di edilizia residenziale anche da differenti regimi di E.R.S. in locazione.

ARTICOLO 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Nell'ambito delle politiche pubbliche per la casa l'A.C. intende rispondere alla domanda di nuclei familiari le cui condizioni economiche siano:
 - superiori a quelle previste per l'accesso alla graduatoria di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito E.R.P.),
 - inferiori a quelle necessarie all'accesso alla locazione a canone libero di mercato o all'acquisto della prima casa in condizioni di libero mercato;
2. Il presente Regolamento disciplina l'attuazione degli interventi di E.R.S. convenzionati, individuati dall'art. 63 "*Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica*" della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. "*Norme per il Governo del Territorio*" e previsti dal Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.) di San Giuliano Terme vigente;
3. Disciplina i principi generali, le condizioni, i criteri e le modalità di realizzazione degli interventi di E.R.S.;
4. Gli interventi di E.R.S. vengono valutati contestualmente ai procedimenti urbanistici e/o edilizi relativi a programmi e interventi edilizi contenuti negli strumenti di

pianificazione territoriale del Comune di San Giuliano Terme, nell'ambito della pianificazione attuativa pubblica e/o privata e delle specifiche convenzioni tra soggetti pubblici e/o privati.

ARTICOLO 2 ELABORATI

1. Il Regolamento Edilizia Residenziale Sociale è costituito:
 - dalle presenti norme.

ARTICOLO 3 DEFINIZIONI

1. Il Decreto 22 aprile 2008 Ministero delle Infrastrutture "*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*" definisce l'alloggio sociale come "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie*";
2. L'alloggio di E.R.S. rappresenta l'unità immobiliare ad uso residenziale con funzione di interesse generale, destinato a nuclei familiari così come individuati al comma 1 dell'art. 1 del presente Regolamento, con lo scopo di ridurre il disagio abitativo;
3. L'alloggio di E.R.S. costituisce opera di urbanizzazione secondaria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 62 lettera n) "*Edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica*" della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
4. L'alloggio di E.R.S. costituisce standard aggiuntivo rispetto a alle quantità di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 richiamato all'art. 8 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione (di seguito N.T.A.) del P.O.C. di San Giuliano Terme vigente.

ARTICOLO 4 INTERVENTI CHE GENERANO E.R.S. E QUANTITA'

Gli interventi di E.R.S., considerati standard aggiuntivo ai sensi del l'articolo 2 del presente Regolamento, sono direttamente collegati alla realizzazione o al completamento di opere di urbanizzazione localizzate, dimensionate e disciplinate nei parametri urbanistici di:

1. *interventi ricompresi nelle zone omogenee B4 interne alle U.T.O.E. (allegato 3 delle N.T.A. del P.O.C.)*

L'intervento di E.R.S è assicurata mediante la destinazione a residenza sociale di una quota minima pari al 15% della Superficie Utile Lorda (di seguito S.U.L.) prevista all'interno della zona omogenea;

2. *interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.)*

L'intervento di E.R.S è assicurata mediante la destinazione a residenza sociale di una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto;

3. *interventi di nuova edificazione a destinazione turistica extra alberghiera disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.)*

L'intervento di E.R.S è assicurato mediante la corresponsione di oneri aggiuntivi ai sensi dell'art. 63 comma 3 lettera c) "*Attuazione delle politiche della casa negli strumenti di pianificazione*" della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. calcolati in relazione ad una quantità potenziale di E.R.S. pari ad una quota minima del 20% della S.U.L. destinata a turistico extra alberghiero da insediare;

4. *interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale per la grande distribuzione disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.)*

L'intervento di E.R.S. è assicurato mediante la corresponsione di oneri aggiuntivi ai sensi dell'art. 63 comma 3 lettera c) "*Attuazione delle politiche della casa negli strumenti di pianificazione*" della L.R.T. 65/2014 e s.m.i. calcolati in relazione ad una quantità potenziale di E.R.S. pari al 20% della S.U.L. destinata a commerciale per la grande distribuzione da insediare.

5. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo potranno essere attuati secondo quanto disposto dall'articolo 5 commi 1 e 2;
6. Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo sono considerati di modesta rilevanza quando generano una S.U.L. non superiore a **55 mq** da destinare a E.R.S. per ciascuna zona omogenea B4 o per comparto di nuova edificazione. In tali casi è prevista la monetizzazione, in luogo della realizzazione di alloggi di E.R.S., secondo quanto indicato all'articolo 5 comma 1 lettera e) e comma 2 lettera e);
7. Gli interventi di E.R.S. potranno essere attuati da soggetti privati attraverso i seguenti strumenti:
 - Progetto Unitario Convenzionato redatto ai sensi dell'art. 121 sezione IV della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per le zone B4 "Zone destinate all'attuazione delle politiche per la casa".
 - Piani Attuativi per i comparti con relativa scheda norma, previsti dal P.O.C. vigente;
8. Ai fini dell'attuazione degli interventi secondo quanto indicato al comma 6 del presente articolo il soggetto attuatore dovrà stipulare con l'A.C. un'apposita convenzione secondo quanto disciplinato dall'articolo 5 del presente Regolamento.

ARTICOLO 5 MODALITA' DI REALIZZAZIONE DI E.R.S.

1. Per le **zone omogenee B4 interne alle U.T.O.E. (allegato 3 delle N.T.A. del P.O.C.)** sono previste le seguenti modalità attuative finalizzate al reperimento delle quantità di E.R.S. così come stabilite al comma 1 dell'articolo 4 del presente Regolamento:
 - a) realizzazione e cessione di alloggi di E.R.S. per una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto. Gli alloggi dovranno essere consegnati finiti, fruibili, agibili ed immediatamente assegnabili e completi in ogni suo parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità dell'unità immobiliare rispetto ai progetti approvati e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità;

- b) realizzazione di alloggi di E.R.S. per una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto e locazione a canone calmierato concordato per un periodo non inferiore a 8 anni . Ai fini della locazione gli alloggi dovranno essere finiti, fruibili, agibili ed immediatamente assegnabili e completi in ogni suo parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità dell'unità immobiliare rispetto ai progetti approvati e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità;
- c) cessione gratuita di una quota minima pari al 15% della Superficie Territoriale (di seguito S.T.) del comparto destinato a nuova edificazione ad uso residenziale con la conseguente perdita dei relativi crediti edilizi;
- d) cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti in altra localizzazione e sul territorio comunale in proprietà del soggetto attuatore;
- e) monetizzazione per gli interventi di modesta rilevanza così come definiti dall'articolo 4 comma 6 del presente Regolamento e secondo la disciplina contenuta nel *Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standards* (approvato con Del. C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Del. C.C. n. 35 del 09.06.2021).

2. Per i ***comparti di nuova edificazione a destinazione residenziale disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.)*** sono previste le seguenti modalità attuative finalizzate al reperimento delle quantità di E.R.S. così come stabilite al comma 2 dell'articolo 4 del presente Regolamento:

- a) realizzazione e cessione di alloggi di E.R.S. per una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto.
Gli alloggi dovranno essere consegnati finiti, fruibili, agibili ed immediatamente assegnabili e completi in ogni suo parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità dell'unità immobiliare rispetto ai progetti

approvati e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità;

b) realizzazione di alloggi di E.R.S. per una quota minima pari al 15% della S.U.L. prevista all'interno del comparto e locazione a canone calmierato concordato per un periodo non inferiore a 8 anni .

Ai fini della locazione gli alloggi dovranno essere finiti, fruibili, agibili ed immediatamente assegnabili e completi in ogni sua parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità dell'unità immobiliare rispetto ai progetti approvati e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità;

c) cessione gratuita di una quota minima pari al 15% della S.T. del comparto destinato a nuova edificazione ad uso residenziale con la conseguente perdita dei relativi crediti edilizi;

d) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale per una quota minima del 15% comportante la perdita dei relativi crediti edilizi;

e) monetizzazione per gli interventi di modesta rilevanza così come definiti dall'articolo 4 comma 6 del presente Regolamento e secondo la disciplina contenuta nel *Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo consessorio e monetizzazione aree a standards* (approvato con Del. C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Del. C.C. n. 35 del 09.06.2021).

3. Per gli ***interventi di nuova edificazione a destinazione turistica extra alberghiera e a destinazione commerciale per la grande distribuzione disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.)*** di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 4 del presente Regolamento è prevista la corresponsione di oneri aggiuntivi calcolati ai sensi del *Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo consessorio e monetizzazione aree a standards* (approvato con Del. C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Del. C.C. n. 35 del 09.06.2021).

ARTICOLO 6 CONVENZIONE TRA SOGGETTO ATTUATORE E AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1. La realizzazione di alloggi di E.R.S. è subordinata alla stipula di apposita convenzione urbanistica con l'A.C. da parte dei soggetti aventi titolo;
2. La convenzione approvata dalla Giunta Comunale riporterà i criteri, i termini di validità, i vincoli e gli obblighi per quanto previsto dal presente Regolamento e dalla normativa vigente;
3. Le convenzioni dovranno essere trascritte, dai soggetti aventi titolo, nei pubblici registri immobiliari ai fini della loro opponibilità ai terzi aventi causa;
4. Le convenzioni dovranno essere predisposte e presentate in sede di formazione dello strumento attuativo o del titolo edilizio esse dovranno disciplinare la modalità di realizzazione degli alloggi in riferimento a quanto disciplinato dall'articolo 5 del presente Regolamento .
5. La realizzazione di alloggi di E.R.S. è subordinata alla stipula di clausole obbligatorie contenute nella convenzione urbanistica;
6. La quota relativa alla realizzazione e cessione all'A.C. di alloggi di E.R.S. è esente dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e dal pagamento del costo di costruzione;
7. La locazione a canone concordato e calmierato per un periodo non inferiore a 8 anni, così come previsto dall'art. 5 commi 1 e 2 lettere b), comporta lo scomputo di una quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione così come stabilito ai sensi del *Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standards* (approvato con Del. C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Del. C.C. n. 35 del 09.06.2021);

8. in caso di applicazione di locazione a canone concordato e calmierato per un periodo non inferiore a 8 anni, così come previsto dall'art. 5 commi 1 e 2 lettere b), lo scomputo della quota è pari al 20% degli oneri di urbanizzazione così come stabilito ai sensi del *Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standards* (approvato con Del. C.C. n. 30 del 13.06.2017 modificato con Del. C.C. n. 35 del 09.06.2021).

ARTICOLO 7 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.S

1. Requisiti, modalità di individuazione dei soggetti aventi titolo alla locazione di alloggi di E.R.S., procedure di assegnazione delle unità abitative, casi di annullamento o di decadenza dell'assegnazione medesima nonché la determinazione del canone di locazione sono contenute in apposito Regolamento riguardante l'assegnazione degli alloggi di E.R.S.