



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

SETTORE TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.244 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

PREMESSA

La presente relazione è redatta con l'obiettivo di esplicitare i contenuti della proposta di approvazione del Regolamento per l'Attuazione delle politiche di Edilizia Residenziale Sociale.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato, ai sensi dell'articolo 19 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il Piano Operativo Comunale e contestualmente:

- adottato nuove previsioni conseguenti l'esito delle controdeduzioni;
- concluso il processo di Valutazione Ambientale Strategica (artt. 27 e 28 della LR 10/2010 e smi).

- l'avviso relativo alla delibera di CC n. 54 del 30.10.2019 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 del 08.01.2020 e che dalla data del 06.02.2020 le previsioni sono divenute efficaci ad esclusione delle parti poste in nuova adozione;

- in data 18.12.2019 si è conclusa la Conferenza Paesaggistica, tenutasi ai sensi dell'art 21 del PIT/PPR presso la Regione Toscana, ritenendo il POC conforme al PIT-PPR con le integrazioni e le modifiche riportate nei pareri allegati a alla suddetta Conferenza e depositati in atti;

-il Comune di San Giuliano Terme con deliberazione consiliare n.10 del 12.05.2020, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato ai sensi dell'articolo 19 della della L.R. n. 65/2014 e smi, le previsioni poste in adozione con deliberazione consiliare n. 54 del 30.10.2019;

- l'avviso relativo alla delibera di CC n. 10 del 12.05.2020 è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 25 del 17.06.2020 e che alla data del 10.06.2020 parte delle previsioni approvate (previsioni non sottoposte all'esame della Conferenza Paesaggistica, art. 21 del PIT/PPR), sono divenute efficaci;

- in data 30 giugno 2020 si è svolta e conclusa con esito positivo la Conferenza paesaggistica (art 21 del PIT/PPR,) per l'esame delle sopra dette previsioni;

- in data 02.09.2020 con pubblicazione sul BURT n. 36, a seguito dell'esito favorevole della Conferenza Paesaggistica, si è conclusa la pubblicazione relativa alla delibera di CC n. 10 del 12.05.2020.

- il Comune di San Giuliano Terme con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30/07/2020, n. 56 del 30/11/2020 e n. 76 del 30/11/2021 sono stati approvati l'aggiornamento rispettivamente ai mesi di maggio, novembre 2020 e novembre 2021 del quadro conoscitivo con rettifica di errori materiali degli elaborati costituenti il POC, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

2. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE

Il Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 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.”

In tali alloggi rientrano anche quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il contributo o agevolazioni

pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche in proprietà.

L'alloggio sociale, secondo il suddetto Decreto essendo servizio di interesse economico generale, è considerato standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

La Regione Toscana ha disciplinato tale materia con la Legge Regionale 10/11/2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio" in particolare all'art. 63 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" riporta le modalità di attuazione.

L'informativa del 29.04.2021 n 132 con la quale l'Amministrazione Comunale ha dato mandato agli Uffici di procedere alla predisposizione della proposta di delibera per il Consiglio Comunale per l'approvazione del regolamento per Edilizia Residenziale e Sociale.

Successivamente questa Amministrazione ha approvato con Delibera C.C. n. 30 del 13/06/2017 e modificato con Delibera C.C. n. 35 del 09/06/2021 il Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard.

ATTUAZIONE ERS

Il Regolamento ERS andrà a disciplinare le modalità di attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) seguendo le linee dettate dall'art. 63 della L.R. 65/2014.

La realizzazione di alloggi sociali si attua attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione per andare a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

I proprietari di immobili oggetto di ristrutturazione urbanistica e nuovi insediamenti concorrono alla realizzazione di interventi ERS.

L'alloggio costituisce standard aggiuntivo, rispetto a quelli di cui al decreto ministeriali 2 aprile 1968 n. 1444, assicurando la cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, come di seguito specificato:

- a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel comune;
- b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;
- c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita.

Inoltre può essere consentita la monetizzazione delle cessioni previste alla lettera a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza.

3.PIANO OPERATIVO - PREVISIONI VIGENTI

Gli interventi di E.R.S., considerati standard aggiuntivo ai sensi dell'articolo 2 del Regolamento Edilizia residenziale Sociale, 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.);***
- 2 ***interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.);***
- 3 ***interventi di nuova edificazione a destinazione turistica extra alberghiera disciplinati dalle Schede Norma (allegato 1 delle N.T.A. del P.O.C.);***
- 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.).***

4. CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA

Per quanto sopra esposto ed al fine di consentire l'attuazione degli interventi previsti con lo strumento di pianificazione si allega alla proposta di delibera il nuovo “**Regolamento Edilizia residenziale Sociale**” costituente Allegato B).

Lo stesso determina la seguente modifica:

- all'articolo 10bis del Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard, approvato con Delibera C.C. n.30 del 13/06/2017, e modificato con Delibera C.C.n. 35 del 09/06/2021, Allegato C).

L'applicazione delle disposizioni del Regolamento i termini quantitativi delle quote costituisce adeguamento delle disposizioni di dettaglio del POC vigente.

La proposta è pertanto costituita dai seguenti elaborati scritto-grafici allegati alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale:

- **Regolamento Edilizia residenziale Sociale** (Allegato B)

- articolo 10bis del Regolamento per la determinazione e la corresponsione del contributo concessorio e monetizzazione aree a standard, approvato con Delibera C.C. n.30 del 13/06/2017, e modificato con Delibera C.C.n. 35 del 09/06/2021, Allegato C).

San Giuliano Terme, 20/09/2022

La Responsabile del procedimento
Architetto Monica Luperi
F.To digitalmente