

Elaborato gestionale

Piano Operativo Comunale
2010 - 2015

PRG 2003
PSC
POC
RUE

POC

Piano Operativo Comunale

POC.10 Piano Casa

ADOTTATO	Delibera di C.C.	N. 66297/102	del 21/06/2010
PUBBLICATO	B.U.R	N. 86	del 07/07/2010
APPROVATO	Delibera di C.C.	N. 23970/37	del 10/03/2011
PUBBLICATO	B.U.R	N. 48	del 30/03/2011

Sindaco
Assessore Urbanistica
Segretario Generale

Fabrizio Matteucci
Gabrio Maraldi
Dott. Paolo Neri

CONSULENTI

Consulente generale
Collaboratore
Consulente paesaggio
Collaboratore

Prof. Arch. Gianluigi Nigro
Arch. Tiziana Altieri
Arch. Francesco Nigro
Arch. Stefania Santostasi

RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

Arch. Franco Stringa
(fino al 31/12/2009)
Arch. Alberto Mutti
(dal 01/01/2010)

UNITA' DI PROGETTO
Responsabile

Arch. Alberto Mutti

Coordinatore

Arch. Francesca Proni

Istruttori tecnici

Barbara Amadori
Francesca Brusi
Valentina Gorini
Federica Proni

Progettisti

Arch. Gloria Dradi
Arch. Alberto Mutti
Arch. Francesca Proni
Arch. Leonardo Rossi
Dott.ssa Alessandra Savoia
Arch. Franco Stringa
Arch. Antonia Tassinari
Dott.ssa Angela Vistoli

Responsabile attività
servizio progettazione

Arch. Raffaella Bendazzi

Collaboratori

Arch. Elisa Bassi
Arch. Stefania Bertozzi
Arch. Arlene Frassinetti
Arch. Sara Gagliardi
Arch. Daniela Giunchi
Arch. Caterina Gramantieri
Dott. Paolo Minguzzi
Dott.ssa Silvia Ulazzi
Arch. Domenico Zamagna

Segreteria

Giovanna Galassi Minguzzi
Franca Gordini
Giovanna Maioli

S.I.T.

Dott. Alessandro Morini
Silvia Casavecchia
Dott. Roberto Zenobi

POC.10

Piano Operativo Comunale

POC.10 Piano Casa

INDICE

PARTE PRIMA

1. Premessa
2. Riferimenti legislativi
3. Definizione di alloggio sociale
4. Caratteristiche e requisiti oggettivi
5. Definizione delle tipologia dell'Edilizia Residenziale Sociale
6. Soggetti attuatori
7. Requisiti e categorie sociali dell'ERS
8. Convenzioni

PARTE SECONDA

1. Coerenza con la L.R. 20/00 a s.m.i.
2. Il Piano Strutturale Comunale (PSC)
3. Il Piano Operativo Comunale (POC)
 - 3.1 Le quantità dell'ERS
 - 3.2 Modalità attuative
 - 3.2.1 Commissione di controllo e monitoraggio
 - 3.2.2 Determinazione del costo delle aree
 - 3.2.3 Agevolazioni
 - 3.2.4 La convezione urbanistica: tempistica e garanzie

PARTE PRIMA

1. PREMESSA

Il piano per l'Edilizia Residenziale Sociale costituisce allegato al Piano Operativo Comunale e discende dall'obiettivo strategico del Piano Strutturale che vede l'impegno a realizzare un patrimonio di Edilizia Sociale, anche quale dotazione territoriale in misura non inferiore al 20% della potenzialità edificatoria residenziale di PSC.

Si intende la residenza sociale come servizio di interesse generale finalizzato alla integrazione e coesione sociale e di qualità dei tessuti urbani.

Per impostare un Piano efficace è necessario dare risposta a questi temi chiave:

- **Integrazione delle politiche abitative con le altre componenti delle politiche territoriali, urbane, sociali e di sviluppo.**
- **Determinazione di un costo "sociale" delle aree.**
- **Diversificazione delle tipologie d'intervento.**
- **Attivazione di un ampio mercato dell'affitto sia pubblico che privato.**

Storicamente, a partire dagli anni '60, dal "Piano Fanfani" alla Legge 167/62 le politiche abitative si sono concentrate in primo luogo sull'obiettivo di dare una casa in proprietà a quelle fasce sociali che non avevano la disponibilità economica per accedere all'offerta del libero mercato ma che potevano disporre comunque di una capacità di investimento diluita nel tempo, considerando marginale e residuale la domanda di residenza sociale in affitto che era rivolta esclusivamente alle fasce sociali deboli o debolissime.

Gli anni '70 sono stati caratterizzati da innovative leggi sulla casa – dall'865/71 alla 457/78 - le cui ricadute in termini di finanziamento e di attuazione hanno percorso tutti gli anni '80, generando però troppo spesso interventi significativi dal punto di vista quantitativo, ma meno attenti alla qualità degli insediamenti e alla qualità del vivere dei suoi abitanti.

Negli anni '90 le politiche abitative fondate sul finanziamento pubblico si sono sostanzialmente fermate, traducendosi nella realtà in una diminuzione del 95% dell'offerta abitativa pubblica, con netto calo degli interventi destinati all'edilizia residenziale sovvenzionata ed un graduale esaurimento degli interventi di edilizia convenzionata e agevolata.

Quello che appare evidente oggi anche nella realtà del nostro territorio, come effetto delle scelte degli anni '90, è che la "questione abitativa" si presenta non solo sotto forma di "emergenza" ma con caratteristiche diffuse per diversi strati sociali anche non di basso reddito (il cosiddetto "ceto medio"). Infatti molti settori sociali un tempo al riparo dalla crisi economica sono divenuti precari e hanno reso gravoso e spesso impossibile pagare mutui o accedere al mercato della casa.

In questo contesto è necessario creare le condizioni per estendere e promuovere il mercato dell'affitto pubblico e privato considerato poi che questa società è sempre più caratterizzata da una forte mobilità sociale sia essa per lavoro, per studio o altro.

2. I RIFERIMENTI LEGISLATIVI

A livello nazionale i principali riferimenti legislativi sono:

- L. 244 del 24 dicembre 2007 – Art. 1 c. 258 e Art. 1 c. 259
Questi due commi introducono disposizioni dal carattere innovativo; entrambi ruotano intorno alla cosiddetta “Urbanistica perequata”, consentendo ai comuni di condizionare le trasformazioni, in ambiti preventivamente individuati, a favore di impegni per la realizzazione di Edilizia Sociale da parte delle proprietà in una logica contrattuale.
- Decreto interministeriale 22 aprile 2008 G.U. 146 del 24.06.08
Definizione di alloggio sociale
- L. 133 del 6 agosto 2008 – art. 11 – Piano Casa
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16.07.09 – G.U. 19.08.09
Piano Nazionale di edilizia abitativa

A livello regionale i principali riferimenti legislativi sono:

- L.R. 24/01 – Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo
- L.R. 20/00 – Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, modificata e integrata con L.R. 6/09 - Governo e riqualificazione solidale del territorio.

3. DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE

*“E' definito **“alloggio sociale”** 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.*

- Rientrano nella definizione di cui al comma precedente gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

- Il servizio di Edilizia Residenziale Sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

- *L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali*".

(Tratto dal Decreto interministeriale 22 Aprile 2008).

4. CARATTERISTICHE E REQUISITI OGGETTIVI

"L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico costruttive indicate agli art. 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative".

(Tratto dal Decreto interministeriale 22 Aprile 2008).

- La superficie utile massima degli alloggi non può superare i 95 mq., oltre a 18 mq. per autorimessa o posto macchina coperto; l'altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, non può essere inferiore a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a m. 2,40.

- La superficie complessiva dell'alloggio è così definita:

$SC = Su + SNR + SP$ dove:

Su è la superficie utile abitabile di pavimento dell'alloggio, al netto di sguinci, vani di porte e finestre. Sono escluse tutte le opere murarie quali muri perimetrali, muri interni, pilastri ecc.. Sono compresi nella Su tutti i locali, anche accessori, che compongono l'alloggio, anche se non hanno le caratteristiche per essere abitabili (bagni anche non finestrati, sgabuzzini, ingressi, disimpegni, armadi a muro, ecc.).

SNR è la superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio. Fanno parte di essa le superfici ad uso esclusivo dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, soffitte, portici, lavanderie, locali tecnici ecc., e le superfici attribuite all'alloggio in funzione della loro accessibilità e del loro utilizzo comune e non esclusivo quali ad esempio sale condominiali, soffitte e sottotetti, lavanderie, locali tecnici e/o per impianti, androni, porticati, vani ascensore e scale condominiali calcolate una sola volta in proiezione orizzontale, ecc. La superficie non residenziale complessiva non può eccedere il 60% della Su.

SP (superficie a parcheggio) sono le autorimesse o i posti auto coperti ad uso esclusivo dell'alloggio, la cui superficie, in aggiunta alla SNR prevista al precedente punto, non può eccedere i 18 mq.

- E' ammessa deroga al parametro dimensionale di cui al precedente punto nel caso di interventi di recupero o realizzazione di alloggi in edifici esistenti, per i quali sia dimostrata l'impossibilità di rispettare il prescritto rapporto tra superficie complessiva e superficie utile.

5. DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.

Si distingue in:

locazione permanente in regime di edilizia residenziale pubblica:

si intendono quegli alloggi di proprietà pubblica realizzati e/o recuperati dallo Stato, dai Comuni, dagli altri Enti Pubblici destinati senza alcun limite di tempo alla locazione con canone commisurato al valore dell'immobile e al reddito del nucleo assegnatario (case popolari).

locazione permanente:

si intendono quegli alloggi destinati senza limiti di tempo alla locazione o all'assegnazione in godimento.

Qualora l'intervento usufruisca di finanziamenti agevolati, il canone massimo è disciplinato dalla specifica legislazione nazionale e/o regionale vigente.

locazione a termine:

si intendono quegli alloggi destinati sia alla locazione per un periodo \geq a 8 anni sia destinati alla locazione per un periodo non inferiore ai 25 anni. Qualora sia previsto il contributo pubblico la durata della locazione è stabilita di norma nei bandi regionali e/o nazionali in conformità alla legislazione vigente in materia.

Alla scadenza del periodo locativo previsto dalla convenzione, stipulata tra Comune e soggetto attuatore, il contratto è risolto di diritto e gli alloggi possono essere ceduti in proprietà anche per singole unità immobiliari. La convenzione può prevedere l'acquisto differito dell'abitazione da parte del conduttore, al termine del periodo di locazione.

Qualora l'intervento usufruisca di finanziamenti agevolati, il canone massimo è disciplinato dalla specifica legislazione nazionale e/o regionale vigente.

alloggi in proprietà:

si intendono quegli alloggi anche sostenuti da contributo pubblico realizzati, acquistati, recuperati e autoconstruiti da soggetti privati, finalizzati prioritariamente a determinate categorie sociali: coppie di giovani, lavoratori in mobilità, famiglie monoreddito con minori a carico ecc.

Tutti gli alloggi, ad esclusione di quelli in locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari) sono soggetti a convenzione.

6. SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori abilitati ad operare nell'ERS sono individuati in base alle tipologie dell'Edilizia Residenziale Sociale, ai sensi della L.R. 24/01 e succ. modifiche ed integrazioni agli artt. 14 e 19 e Fondi comuni di investimento immobiliari come previsto dalla legislazione nazionale vigente

- Locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica: Comuni e forme associative tra Comuni;
- Locazione permanente: Cooperative di abitazione a proprietà indivisa, società di scopo (art. 41 L.R. 24/01). Operatori privati e organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), Aziende Regionali per il diritto allo studio universitario;
- Locazione a termine e alloggi in proprietà: Cooperative d'abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro Consorzi, comprese le cooperative di produzione e lavoro. Singoli cittadini per il recupero, l'acquisto, la costruzione della propria abitazione principale anche attraverso interventi di autocostruzione; nonché gli altri soggetti privati che presentano i requisiti di cui all'art. 19 della L.R. 24/2001 e s.m.i.

7. REQUISITI E CATEGORIE SOCIALI DELL'ERS

Possono accedere agli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale, nelle tipologie descritte al paragrafo 5, i cittadini in possesso dei seguenti requisiti:

- cittadinanza italiana o altra condizione ad essa equiparata prevista dalla legislazione vigente
- residenza o la sede dell'attività lavorativa nel Comune o in Comuni contermini
- limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili ai sensi della legislazione nazionale e/o regionale in materia
- limiti di reddito valutato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs 109/98 e succ. modifiche e integrazioni. Tali limiti sono aggiornati periodicamente dalla Giunta Regionale.
- l'assenza di precedenti assegnazioni e contributi, limitatamente agli interventi supportati da finanziamento pubblico.

A parità di requisiti oggettivi e soggettivi l'ERS è prioritariamente rivolta a: giovani coppie, nuclei familiari monoparentali, nuclei familiari monoreddito, anziani in condizioni sociali e/o economiche svantaggiate, lavoratori in mobilità, studenti fuori sede.

8. CONVENZIONI

- Tutti gli interventi di ERS, ad esclusione dell'intervento a locazione permanente in regime di edilizia residenziale pubblica, sono soggetti a convenzione tra il soggetto attuatore e il Comune.
- Si assumono gli schemi delle convenzioni tipo approvati dalla DGR n. 1225 del 28.7.08.
- La convenzione, in base alle tipologie d'intervento, disciplina:
 - ◆ per la proprietà:
 - caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
 - superfici dell'intervento
 - determinazione delle componenti del Prezzo iniziale di cessione dell'alloggio (PICA) e del Prezzo iniziale complessivo di cessione dell'alloggio (PICCA)
 - revisione del prezzo degli alloggi per le vendite successive
 - canone di locazione e revisione periodica
 - vincoli e requisiti soggettivi
 - durata della convenzione
 - controlli e sanzioni
 - ◆ per la locazione permanente:
 - caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
 - superfici dell'intervento
 - costo iniziale di realizzazione dell'alloggio (CIRA) e costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio (CICRA)
 - canone di locazione degli alloggi e revisione periodica
 - vendita dell'immobile
 - vincoli e requisiti soggettivi
 - durata della convenzione
 - controlli e sanzioni
 - ◆ per la locazione a termine:
 - caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi
 - superfici dell'intervento
 - determinazione delle componenti del costo iniziale di realizzazione dell'alloggio (CIRA) e del costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio (CICRA)
 - canone di locazione degli alloggi e revisione periodica
 - modalità di trasferimento della proprietà dell'intero immobile
 - modalità di trasformazione del titolo di godimento dei singoli alloggi
 - vincoli e requisiti soggettivi
 - durata della convenzione
 - controlli e sanzioni

PARTE SECONDA

1. COERENZA CON LA LR 20/00 E SMI

La L.R. 6/09 introduce ad integrazione della disciplina della L.R. 20/00 parti sostanziali sulle politiche di Edilizia Residenziale Sociale.

In particolare si fa riferimento a 3 specifici articoli, a cui si demanda per una lettura integrale.

Art. 7bis – Concorso alla realizzazione delle politiche di Edilizia Residenziale Pubblica

Art. A6bis – Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa

Art. A6ter – Misure per l'attuazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

La L.R. 6/09 disciplina comunque all'art. 64 – Norme transitorie – al c.4 che “gli art. A6bis e A6ter dell'allegato alla Legge Regionale n. 20 del 2000 introdotti dall'art. 46 della presente legge, non trovano applicazione per i PSC adottati in data antecedente all'entrata in vigore della presente legge e per i relativi strumenti attuativi”.

Un'interpretazione prettamente letterale della norma transitoria potrebbe consentire al Comune di non tenere conto del nuovo dettato legislativo ma poiché il PSC approvato contiene precise disposizioni in materia di ERP/ERS si è ritenuto necessario e opportuno in sede di POC approfondire tali disposizioni in modo coerente con la L.R. 20/00 e smi.

Il PSC prevede di realizzare un patrimonio di ERP/ERS in misura non inferiore al 20% della potenzialità edificatoria residenziale introducendo sia attraverso gli indici composti per i comparti oggetto di Accordo con i privati (Art. 18) quote di Edilizia Residenziale Pubblica obbligatoria sia introducendo quote aggiuntive obbligatorie di ERP/ERS negli altri comparti oltre all'Ut max pari a 0,20 mq/mq.

Introduce altresì il concetto di Edilizia Residenziale Pubblica come dotazione territoriale limitando però tale valenza al solo intervento pubblico (case popolari).

Di conseguenza il POC, attraverso il Piano Casa, in coerenza con l'art. A6ter della L.R. 20/00, ha introdotto i seguenti criteri:

- 1) Costituzione di un patrimonio di aree da destinare ad ERP/ERS sia con cessione gratuita sia riconoscendo un costo sociale delle aree
- 2) Favorire il concorso di soggetti privati negli interventi di ERS attraverso il ricorso a incentivi e/o misure compensative qualora l'intervento non sia sostenuto da finanziamento pubblico
- 3) Articolazione delle tipologie dell'ERP/ERS in relazione alle zone territoriali omogenee, introducendo per alcuni casi specifici come i centri fragili del forese meccanismi premiali a fronte di interventi di ERS
- 4) La convenzione urbanistica di PUA stabilirà le modalità, le tempistiche e le garanzie per una corretta attuazione delle quote di ERP/ERS, in un ottica di sostenibilità complessiva degli interventi.

2. IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

Il Piano Strutturale Comunale adottato in data 23.06.05 – Delibera di C.C. 117/05 - e approvato il 27.02.07 – delibera di C.C. 25/07 - si pone come obiettivo strategico l'impegno a realizzare un patrimonio di edilizia sociale, anche quale dotazione territoriale in misura non inferiore al 20% della potenzialità edificatoria residenziale, intendendo la residenza sociale come servizio di interesse generale finalizzato alla integrazione e coesione sociale e di qualità dei tessuti urbani.

Il Piano strutturale ha operato in due modi.

Il primo sugli ambiti a programmazione unitaria e/o concertata soggetti ad "Accordi coi privati" ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/00 prevedendo, per zona territoriale omogenea, nella definizione dell'utilizzo territoriale complessivo (Ut) attraverso il meccanismo degli indici composti, una quota vincolante di edilizia residenziale così articolata:

- Capoluogo Ut = 0,05 mq/mq
- Frangia Ut = 0,05 mq/mq e/o verde ospitato di cui il 60% a edilizia residenziale sociale (0,03)
- Litorale centri turistici (Casalborsetti, Lido di Dante, Lido di Classe, Lido di Savio) dal 5 al 10% di Suc centri permanenti (Punta Marina, Lido Adriano) dal 10 al 20% di Suc a Lido Adriano è prevista una Suc pari a mq. 9312 di cui 4000 mq. obbligatori e mq. 5312 ospitati
- Forese Ut 0,03 mq/mq

Il secondo aspetto riguarda:

- **Art. 101** – Prestazioni specifiche per la città da riqualificare al c. 4 p.e Darsena (da specificare in sede di POC/tematico) "Incremento dell'indice delle quantità edificatorie con 0,10 mq/mq di ERP di cui 0,05 mq/mq insediabili facoltativamente e da definirsi in sede di PUA"
- **Art. 104** – Prestazioni per la città di nuovo impianto prevalentemente residenziale c. 2 – l'Ut max non potrà superare lo 0,20 mq/mq. salvo che il POC non individui incentivi premianti ai fini della qualità dell'insediamento e/o per ospitare diritti edificatori a distanza e/o quote di ERP.

3. IL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)

Il Piano Operativo Comunale ha come obiettivo la specificazione delle quantità destinate all'Edilizia Residenziale Sociale, la disciplina e la tempistica della loro attuazione.

Il POC stabilisce l'articolazione delle tipologie dell'ERS in un quadro generale e disciplina la quantificazione delle quote di ERS da attivare e/o da attuarsi nel 1° quinquennio per ciascun ambito.

In relazione agli ambiti concertati ai sensi degli art. 18 fa testo l'accordo stipulato di 1° livello, che sarà ulteriormente specificato e integrato nell'accordo di 2° livello ciò anche in base a quanto richiesto dai proponenti in sede di bando di 1° POC e dalle conclusioni dei relativi tavoli di concertazione.

3.1 – LE QUANTITA' DELL'ERS

L'articolazione delle quantità da realizzare è stabilita in base ai seguenti parametri e alle tipologie dell'ERS.

Posto il parametro = 100 che rappresenta la complessiva superficie utile destinata dal POC si ha:

≥ 20% ERP	<ul style="list-style-type: none"> • Locazione permanente in regime di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari) ≥ 20% 	<p>Nota: con cessione gratuita delle aree. E' possibile il riconoscimento della quota dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto solo nel caso di ERP aggiuntiva</p>
≤ 80% ERS	<ul style="list-style-type: none"> • Locazione permanente ≥ 20% • Locazione a termine ≥ 70% <li style="padding-left: 20px;">di cui <li style="padding-left: 40px;">- Locazione ≥ 8 anni = ≤ 70% <li style="padding-left: 40px;">- Locazione ≥ 25 anni = ≥ 30% • Alloggi in proprietà (agevolata)* ≤ 10% 	

* Tale quota se non oggetto di finanziamento pubblico nell'arco di validità del POC in cui è inserita, confluirà a tale scadenza nella quota di ERS a locazione a termine ≥ 8 anni o in alternativa ad edilizia convenzionata ai sensi della L.10/77

Nel caso di attuazione diretta da parte del Comune tramite bando ad evidenza pubblica, sulla base della analisi socioeconomica, potrà essere determinata una diversa ripartizione delle quote sopraccitate.

La localizzazione delle quote viene articolata tenendo conto delle zone territoriali omogenee con la quota obbligatoria di edilizia pubblica (case popolari) nel capoluogo, nella frangia, nei centri maggiori del forese e a Lido Adriano in considerazione che Lido Adriano è l'unico centro permanente del litorale che non ha una dotazione di alloggi pubblici ad esclusione del recente acquisto da parte del

Comune di 12 alloggi (rogito del 13.10.09) e per il quale il PSC e il relativo Accordo ha previsto come “onere aggiuntivo” la realizzazione di una quota significativa di edilizia residenziale pubblica e sociale pari a mq. 9312.

Le quote di edilizia pubblica sono comunque individuate prioritariamente negli ambiti soggetti ad accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/00, ulteriori aree sono individuate nei PUA dei centri maggiori del forese. Eventuali quote aggiuntive di edilizia pubblica possono essere localizzate in aree a dotazione territoriale fermo restando il parametro di dotazione minima di legge, ciò da valutarsi in sede di accordi di 2° livello e in sede convenzionale per i PUA.

Le altre tipologie dell'ERS devono essere integrate fra loro in base ai parametri percentuali, fermo restando che in particolari zone territoriali (centri fragili) sarà possibile privilegiare le tipologie della locazione a termine breve (≥ 8 anni).

TABELLA RIASSUNTIVA: POC GENERALE: Dimensionamento quote di ERP/ERS

		POC 2010 – 2015						2°/3°POC 2016 E OLTRE						TOTALE POC			
ERP	TIPOLOGIA	AMBITI				TOTALE 1° POC 2010 - 2015		AMBITI				TOTALE 2°/3° POC 2016 e oltre		2010 – 2015 2016 E OLTRE			
		Nuovo Impianto		Riqualificazione Urbana		mq. Suc	N.A.	Nuovo Impianto		Riqualificazione Urbana		mq. Suc	N.A.	mq. Suc	N.A.		
		mq. Suc	N.A.	mq. Suc	N.A.			mq. Suc	N.A.	mq. Suc	N.A.						
ERP	Obbligatoria	6916	95	3400	46	10316	141	10260	138	20071	266	30331	404	40647	545		
	Aggiuntiva /Fac.	0	0	0	0	0	0	2562	37	0	0	2562	37	2562	37		
	TOTALE	6916	95	3400	46	10316	141	12822	175	20071	266	32893	441	43209	582		
ERS OBBLIGATORIA	Loc. Permanente	11040	150	3104	42	14144	192	9756	131	13490	179	23246	310	37390	502		
	Loc. ≥ 8 anni	12436	170	3050	40	15486	210	30772	402	30293	404	61065	806	76551	1016		
	Loc. ≥ 25 anni	4866	64	3596	53	8462	117	13782	189	19009	248	32791	437	41253	554		
	Proprietà	791	11	0	0	791	11	2311	31	6499	87	8810	118	9601	129		
	TOTALE	29133	395	9750	135	38883	530	56621	753	69291	918	125912	1671	164795	2201		
ERS AGGIUNTIVA /FACOLTATIVA	Loc. Permanente	842	14	0	0	842	14	2300	30	5244	69	7544	99	8386	113		
	Loc. ≥ 8 anni	0	0	0	0	0	0	5683	80	11667	156	17350	236	17350	236		
	Loc. ≥ 25 anni	600	10	0	0	600	10	3526	49	7779	103	11305	152	11905	162		
	Proprietà	421	7	0	0	421	7	0	0	2744	36	2744	36	3165	43		
	TOTALE	1863	31	0	0	1863	31	11509	159	27434	364	38943	523	40806	554		
TOTALE		37912	521	13150	181	51062	702	80952	1087	116796	1548	197748	2635	248810	3337		
						20,52%								79,48 %		100 %	
NOTA – Escluso POC tematico Darsena						45081	613							92790	1258	137871	1871
						33%								67%		100%	

I comparti inseriti nel 1° POC comprenderanno le quote percentuali di ERS da realizzare rapportate alle quote complessive inserite, fermo restando che la quantità di Suc non può essere inferiore alla realizzazione di edifici di almeno 6/8 alloggi, pari a una Suc minima da 450 a 600 mq.

3.2 – MODALITA' ATTUATIVE

La dotazione individuata dal POC per ERS necessita di modalità attuative che, in capo all'Amministrazione Comunale, garantisca il soddisfacimento del fabbisogno di alloggi a costo convenzionato assicurando altresì una pluralità di offerta.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi, e per una corretta realizzazione e gestione dell'ERS, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di attivare procedure di evidenza pubblica, nel qual caso i privati sono tenuti a conferire le aree con le modalità di seguito stabilite.

La realizzazione da parte del Comune, sulla base della valutazione socioeconomica, potrà determinare una diversa articolazione delle tipologie.

E' pertanto necessario stabilire le seguenti modalità, fermo restando il dovuto controllo pubblico sulla fase attuativa e gestionale degli alloggi:

1) Analisi del fabbisogno nel breve/medio periodo alla luce di quanto inserito nell'arco di validità del POC (1° POC, 2° POC). Tale analisi deve tener conto del contesto urbano in cui si attua l'intervento, con riferimento alle caratteristiche delle zone omogenee territoriali, all'entità stessa dell'intervento (ciò in relazione alla disciplina delle schede d'ambito e ai comparti oggetto di concertazione), nonché la presenza e/o la previsione di adeguate dotazioni pubbliche funzionali a tali interventi.

Si dovrà inoltre tenere necessariamente conto delle componenti socioeconomiche nell'arco temporale di riferimento che possono condizionare la scelta di determinate tipologie di alloggi e determinare i comparti nei quali mettere a disposizione le aree al Comune.

2) In base all'analisi di cui al p.1, in sede di PUA generale il Comune ha la facoltà di determinare la modalità di cessione delle aree, la tipologia degli alloggi, il costo convenzionale nonché l'importo massimo del canone di locazione, l'opportunità di attivare procedure di evidenza pubblica da parte del Comune e/o da parte dei privati titolari del PUA al fine di individuare i soggetti attuatori dell'ERS.

Inoltre le modalità attuative riguardano la disciplina e le garanzie di attuazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale da parte degli operatori privati, ancorché individuati ai sensi della legislazione vigente, che si attivano senza il concorso di finanziamenti pubblici.

L'obiettivo prioritario è quello di garantire sostanzialmente con specifiche agevolazioni, le stesse caratteristiche in termini economici di un intervento finanziato, fermo restando il costo delle aree che è considerato un'invariante.

3.2.1 – COMMISSIONE DI CONTROLLO E MONITORAGGIO

Attività di monitoraggio: sarà istituita una Commissione di tecnici, interni ed esterni all'Amministrazione nominata dal Sindaco che avrà il compito di:

- a) monitorare il fabbisogno di ERS nell'arco temporale di riferimento, in relazione anche alla efficacia delle politiche abitative complessive dell'Amministrazione Comunale (domande alloggi ERP, agenzia per l'affitto, fondo sociale per l'affitto ecc.) e in relazione all'andamento del libero mercato con particolare riferimento ai valori degli affitti e agli alloggi sfitti;
- b) verificare i possibili contributi pubblici e le opportunità che potranno fornire i fondi di investimento per l'Housing Sociale compresa la possibilità di costituire fondi immobiliari come da legislazione nazionale vigente.”
- c) effettuazione analisi socio-economica per proporre alla Giunta Comunale, relativamente ai bandi di evidenza pubblica una diversa articolazione delle tipologie e delle quantità di ERS e la trasformazione di Suc prevista dal successivo art. 3.2.3 comma 2, ed eventuali bandi aperti alle proposte dei soggetti attuatori con riserva sull'assegnazione, al fine di valutare le proposte più vantaggiose e più efficaci al raggiungimento degli obiettivi del Piano Casa.
- d) predisporre la graduatoria degli operatori in base alle risultanze dei bandi di evidenza pubblica promossi dal Comune e/o dai privati, ovvero rilasciare il Nulla Osta nel caso il privato sia esso stesso soggetto attuatore e/o che proponga l'operatore;
- e) monitorare l'attuazione dei comparti;
- f) promuovere forme di controllo anche attraverso quanto stabilito dalla vigente convenzione tra Comune e Guardia di Finanza;
- g) fornire alla Giunta e al Consiglio Comunale lo stato di attuazione del Piano, e gli elementi utili a valutarne efficacia.

3.2.2 – DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE AREE

- **Le aree destinate alla locazione permanente** in regime di edilizia residenziale pubblica (case popolari) $\geq 20\%$ sono cedute gratuitamente al Comune da parte del soggetto attuatore preventivamente dotate di urbanizzazione primaria.

Esse costituiscono di norma dotazione territoriale aggiuntiva, se individuate su area pubblica fermo restando il soddisfacimento dei parametri minimi stabiliti dal DM 1444/68, in relazione a quanto definito in sede di Accordi ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/00.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede convenzionale di PUA, ammettere la cessione di ulteriori quote di aree destinate alla locazione permanente in regime di edilizia residenziale

pubblica (case popolari), qualora se ne ravvisi l'indifferibilità, prioritariamente in aree non destinate a standard pubblico.

In tale caso la cessione gratuita delle aree è accompagnata dal rimborso della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.

- **Le aree destinate alla locazione permanente** possono essere cedute a un soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente proposto dal privato titolare del PUA o attraverso procedura di evidenza pubblica, a un prezzo così determinato:
 - superficie fondiaria = 7% del costo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/01 e L.R. 31/02 cui va sommata la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.
- **Le aree destinate alla locazione a termine** possono essere cedute a un soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente proposto dal privato titolare del PUA o attraverso procedura di evidenza pubblica, a un prezzo così determinato:
 - locazione a termine \geq 25 anni - superficie fondiaria = 10% del costo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/01 e L.R. 31/02 cui va sommata la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.
 - locazione a termine \geq 10 anni - superficie fondiaria = 15% del costo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/01 e L.R. 31/02 cui va sommata la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.

Nel caso in cui il soggetto titolare del PUA sia soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente può procedere direttamente alla realizzazione degli interventi previo nulla osta della Commissione preposta.

- **Le aree destinate alla proprietà** anche sostenute da contributo pubblico (buono casa, mutuo agevolato) possono essere cedute a un soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente proposto dal privato titolare del PUA o attraverso procedura di evidenza pubblica, a un prezzo così determinato:
 - 15% del costo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/01 e L.R. 31/02 cui va sommata la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.

Nel caso in cui il soggetto titolare del PUA sia soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente può procedere direttamente alla realizzazione degli interventi previo nulla osta della Commissione preposta.

Le stesse aree messe a disposizione al Comune, verranno cedute a un soggetto abilitato ai sensi del punto 6 precedente attraverso procedure di evidenza pubblica.

In caso di messa a disposizione al Comune dei lotti urbanizzati destinati ad ERS è riconosciuto un costo così determinato:

- superficie fondiaria = 5% del costo di costruzione di cui all'art. 16 DPR 380/01 e L.R. 31/02 cui va sommata la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il lotto.

Detto costo sarà riconosciuto dal soggetto attuatore individuato a seguito del bando ad evidenza pubblica.

Il soggetto attuatore dell'ERS così come sopra individuato dovrà riconoscere al soggetto attuatore del PUA il costo dell'area assegnata con la seguente tempistica:

- 1) entro e non oltre 120 giorni (salvo diversa pattuizione fra le parti, che dovranno essere comunicate al Servizio comunale competente) dalla comunicazione del Comune delle risultanze del bando, il soggetto attuatore dell'ERS, contestualmente al rogito notarile di trasferimento della proprietà, deve corrispondere al soggetto attuatore del PUA il prezzo del lotto (costo area sommata al costo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria) qualora sia stata comunicata la fine lavori delle opere di urbanizzazione;
- 2) entro e non oltre 120 giorni (salvo diversa pattuizione fra le parti, che dovranno essere comunicate al Servizio comunale competente) dalla comunicazione del Comune delle risultanze del bando, il soggetto attuatore dell'ERS, contestualmente al rogito notarile di trasferimento della proprietà, deve corrispondere al soggetto attuatore del PUA il solo costo dell'area qualora le opere di urbanizzazione siano in corso di realizzazione, demandando alla comunicazione di fine lavori delle stesse, la corresponsione della quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

In sede di PUA generale è ammessa la trasformazione in Suc residenziale libera attraverso la conversione fino alla concorrenza di una quota non superiore al 3% di Suc non residenziale in base alla seguente formula:

costo area

_____ x 1,5 = mq Suc residenziale libera.

* Valore Suc media di Res.libero

* (valore desunto dall'Osservatorio e dall'Agenzia del Territorio)

3.2.3 - AGEVOLAZIONI

Tutti gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale non oggetto di contributo pubblico erogato dallo Stato e/o dalla Regione e/o da altro Ente pubblico possono avvalersi delle seguenti agevolazioni.

1) Abbattimento onere di urbanizzazione secondaria

Posto il costo parametrico = 100

Nella sottostante tabella è individuata la percentuale dell'onere dovuto al rilascio del permesso di costruire

AMBITI	LOC. PERM.	LOC. ≥ 25	LOC. ≥ 8	PROPRIETA'
Riqualificazione Urbana	0	10	40	50
Città di nuovo impianto	10	30	60	70

2) Trasformazione di Suc

Esclusivamente per le tipologie di ERS a locazione permanente e a termine ≥ 25 anni, è ammissibile che una quota di Suc fino ad un massimo del 50% relativa ad ogni singola area possa essere trasformata in edilizia convenzionata ai sensi della L. 10/77.

3) Requisiti degli assegnatari

- Il limite di reddito lordo può essere elevato del 10% rispetto ai parametri utilizzati per l' ERS con finanziamento pubblico
- Non è considerato il requisito che impone all'assegnatario l'assenza di precedenti assegnazioni di contributi pubblici per la casa purché sia prima casa
- L'assegnatario (inteso come nucleo familiare) deve mantenere il requisito della impossidenza e/o uso di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare per tutto il periodo di locazione.

E' compito del soggetto attuatore verificare tale requisito annualmente in analogia a quanto previsto dalla Convenzione tipo per la locazione permanente.

4) Canone

Il canone di locazione deve rispettare i parametri legislativi vigenti in materia e dovrà essere applicato quello inferiore fra:

- il 4,5% del prezzo convenzionale degli alloggi;
- il canone concordato definito dall'ultimo Accordo Territoriale di cui all'art. 2, comma 3 della Legge 9 dicembre 1998 N. 431 e successive modifiche e/o integrazioni.

L'apporto finanziario eventualmente richiesto agli assegnatari o locatari non può superare il 20% del CICRA (costo iniziale complessivo di realizzazione dell'alloggio) e deve dare luogo alla riduzione proporzionale del Canone.

Nel caso che l'intervento sia sostenuto da finanziamento pubblico non sono ammesse le agevolazioni di cui al presente paragrafo. Si applica comunque la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria prevista dalle tabelle parametriche vigenti, escludendo gli abbattimenti stabiliti dal presente paragrafo.

3.2.4 - LA CONVENZIONE URBANISTICA: TEMPISTICA E GARANZIE

La convenzione urbanistica dei PUA, che in caso di PUA derivanti da Accordi con i privati ai sensi dell'Art. 18 della L.R. n. 20/2000 dovrà contenere anche le quantità, i criteri e le modalità già definite in sede di Accordo di POC, dovrà disciplinare la cessione e/o l'attuazione delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale in base ai seguenti parametri.

- **Edilizia pubblica (case popolari)**

la cessione gratuita dell'area urbanizzata al Comune dovrà avvenire contestualmente alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione fermo restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederla anche in anticipo comunque urbanizzata qualora si ravvisino condizioni di indifferibilità e urgenza.

Non è richiesta specifica fideiussione di garanzia, potendosi avvalere della fideiussione prodotta in sede di PUA sulle opere di urbanizzazione.

- **Edilizia Residenziale Sociale**

è facoltà del Comune decidere in sede di convenzione di PUA, in relazione a quanto stabilito al paragrafo 3.2, optare tra le seguenti modalità:

1. il Soggetto attuatore propone al Comune l'operatore abilitato ERS da individuarsi anche attraverso procedura di evidenza pubblica; il Comune avrà il compito di verificare se esso rientra nei parametri individuati dalla L.R. 24/2001 e dalla legislazione nazionale vigente e rilascia il nulla osta.
2. il Soggetto attuatore mette a disposizione l'area per ERS al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere ad assegnare, ai soggetti abilitati ai sensi della L.R. 24/01 e della legislazione nazionale vigente, le aree attraverso procedura di evidenza pubblica anche prima dell'acquisizione dell'area.

Nel caso si opti per la modalità di cui al soprastante punto 1, l'attuazione dell'intervento ERS deve avvenire secondo la seguente tempistica e modalità.

	Tempi/garanzie	LOC. PERM.	LOC. ≥ 25	LOC. ≥ 8	PROPRIETA'
	Pres. PdC ERS	Contemporanea a Pres. PdC OU	Contemporanea a Pres. PdC OU	entro 1 anno da Pres. PdC OU	entro 1 anno da Pres. PdC OU
	proroga di richiesta del PdC motivata	6 mesi	6 mesi	6 mesi	6 mesi
(1)	Inizio Lavori ERS	560 gg Pres. PdC*	560 gg Pres. PdC	560 gg Pres PdC	560 gg Pres. PdC
	Fine Lavori ERS	1290 gg Pres. PdC**	1290 gg Pres PdC	1290 gg Pres PdC	1290 gg Pres PdC
(2)	Garanzie	Fideiussione pari al 100% del costo dell'area del lotto ERS, al netto della incidenza delle opere di urbanizzazione La fideiussione è depositata dal Soggetto che, alla stipula della convenzione, è proprietario dell'area; il successivo trasferimento della proprietà dal S. A. PUA al S. A. ERS comporta anche il trasferimento della fideiussione in capo a quest'ultimo			
(3)	Penali	100 € per ogni giorno di ritardo sui termini sopra indicati, fatta salva la eventuale proroga concessa			

* periodo determinato dalla somma di 135 gg (termine max per rilascio PdC), 60 gg (eventuali interruzioni del procedimento per integrazioni) e 365 gg (inizio lavori dal rilascio del PdC)

**periodo determinato dalla somma di 135 gg (termine max per rilascio PdC), 60 gg (eventuali interruzioni del procedimento per integrazioni) e 3 anni (fine lavori dal rilascio del PdC)

- 1) Alla scadenza del termine per la presentazione del permesso di costruire, ovvero dei 6 mesi concessi per la eventuale proroga, l'Amministrazione contesterà al Soggetto Attuatore la violazione degli obblighi di convezione e l'applicazione della suddetta penale di 100 € per ogni giorno di ritardo nella presentazione del PdC ERS, fissando comunque al contempo il termine massimo per la sua presentazione. Il pagamento della penale maturata resta sospeso se il Soggetto Attuatore ERS presenta il PdC entro il suddetto termine massimo e si obbliga ad ultimare i lavori del fabbricato ERS comunque entro il termine originario dei 1290 gg dalla presentazione del PdC OU
- 2) Allo scadere del termine massimo concesso dalla contestazione/diffida di cui sopra senza che sia avvenuta la presentazione del PdC ERS, l'Amministrazione comunale provvede alla escussione dell'intero importo della fideiussione a titolo di penale/sanzione e il Soggetto Attuatore è obbligato alla cessione gratuita al Comune, con il solo rimborso della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione, del terreno destinato al mancato intervento, per la realizzazione di interventi ERP o ERS da parte del Comune (se non si concretizza la cessione al Comune il terreno verrà classificato verde privato inedificabile)
- 3) Dopo la presentazione della richiesta del PdC ERS, rientra nella responsabilità del Soggetto Attuatore ERS farsi parte attiva per il rispetto dei tempi fissati nella tabella soprastante per l'inizio e la fine lavori dei fabbricati ERS, che sono comunque vincolanti; allo scadere del termine per l'inizio lavori, l'Amministrazione contesterà al Soggetto Attuatore la violazione degli obblighi di

convezione e l'applicazione della suddetta penale di 100 € per ogni giorno di ritardo, fissando comunque al contempo il termine massimo per l'inizio lavori, che costituirà proroga ai sensi del c3 dell'art. VIII.17 del RUE; il pagamento della penale maturata resta sospeso se il Soggetto Attuatore ERS si obbliga ad ultimare i lavori del fabbricato ERS comunque entro il termine originario dei 1290 gg dalla presentazione del PdC OU

- 4) Decorso il termine fissato nella proroga dell'inizio lavori, determinandosi così la definitiva decadenza del PdC ERS e, di conseguenza, la violazione degli obblighi di convezione per la realizzazione dell'ERS, l'Amministrazione comunale provvede alla escussione dell'intero importo della fideiussione e il Soggetto Attuatore è obbligato alla cessione gratuita al Comune, con il solo rimborso della quota parte del costo delle opere di urbanizzazione, del terreno destinato al mancato intervento, per la realizzazione di interventi ERP o ERS da parte del Comune (se non si concretizza la cessione al Comune il terreno verrà classificato verde privato inedificabile)
- 5) La mancata ultimazione dell'ERS entro il termine di fine lavori, indipendentemente dalla concessione di eventuale proroga, comporta l'applicazione della penale di 100€ per ogni giorno di ritardo; la stessa penale si applica anche ai ritardi, rispetto ai termini indicati nell'art. IX.13 delle Norme di RUE, nella presentazione della richiesta di conformità edilizia e agibilità e nell'ottenimento del relativo certificato dovuti a cause dipendenti da attività/omissioni del Soggetto Attuatore ERS
- 6) Per il pagamento delle penali di cui sopra è in facoltà del Comune procedere alla escussione della fideiussione; la garanzia fideiussoria verrà svincolata al momento dell'agibilità dell'edificio
- 7) Gli introiti derivanti da pagamento di penali o da escussioni di fideiussioni andranno a costituire/integrare un fondo comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (case popolari).