

SOCIAL HOUSING

1. QUADRO NORMATIVO NAZIONALE

Finanziaria 2008_ Legge 24 Dicembre 2007, n. 244.

Art. 258 → Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale.

L'housing sociale è dunque integrato agli strumenti urbanistici, in aggiunti a quelli definiti dal D.M. 1444/68.

- Le aree necessarie per realizzare alloggi di ERS sono a tutti gli effetti standard urbanistici, che devono essere ceduti gratuitamente da parte dei soggetti e degli operatori delle trasformazioni territoriali;
- I Comuni con i loro strumenti urbanistici definiscono gli ambiti nei quali prevedono la quota di aree da destinare a edilizia residenziale sociale;
- L'attuazione degli ambiti di trasformazione è subordinata alla cessione delle aree per l'edilizia residenziale sociale; in caso di mancata cessione le trasformazioni non possono avere effetto;
- L'entità di tali aree deve essere definita dai Comuni in relazione alle necessità abitative locali;

Art. 259 → Ai fini dell'attuazione d'interventi di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258.

La legge finanziaria introduce nell'ordinamento urbanistico il concetto di premialità per l'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

D.M. 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”.

Il comma 2 dell'Art. 1 definisce l'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 in libero mercato”.

Gli alloggi sociali possono essere realizzati ex-novo, ma anche configurarsi a seguito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, con il sostegno di aiuti pubblici.

Al comma 3 dell'Art. 1 si individuano gli aiuti pubblici come:

- esenzioni fiscali;
- assegnazione di aree o di immobili;
- fondi di garanzia;
- agevolazioni di tipo urbanistico;

Il comma 5 dell'Art. 1, in sintonia con la Finanziaria 2008, specifica che “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”.

All'art. 2 si definiscono le caratteristiche degli alloggi sociali e i criteri di assegnazione, inoltre demanda agli enti Locali la determinazione delle "premialità".

2. APPLICAZIONI

COMUNE DI ORISTANO_Norme tecniche di attuazione del PUC →

- ART. 29 - LA ZONA OMOGENEA "C" – ESPANSIONE RESIDENZIALE

"E' prevista la possibilità di incrementare l'indice di fabbricabilità territoriale appresso specificato per le diverse sottozone fino ad un massimo del 30% qualora i lottizzanti si impegnino all'atto della convenzione ad attuare politiche di "housing sociale", da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale, e convenientemente ordinate da apposite linee guida approvate dal Consiglio Comunale. In tale evenienza il plusvalore di mercato generato dall'incremento volumetrico dovrà essere egualmente ripartito tra i proponenti e le attività di housing sociale da attuarsi.";

- al quale segue la stesura di linee guida per il Social Housing – (dicembre 2011)

http://www.comune.oristano.it/oristano/export/sites/default/www/Destra/Comunicazioni/UfficioStampa/Destra/Argomenti/2011/Novembre/Allegato_Linee_Guida_Housing_Sociale.pdf

COMUNE DI BERGAMO_Piano di Governo del territorio

- Dalla relazione del Documento di Piano →

"A livello strutturale il Piano di Governo del Territorio riconosce il carattere di strategicità della residenza sociale e vincola una quota della Superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale alla realizzazione di residenza sociale: in tutti gli interventi residenziali di rilevanza strategica per il PGT o negli interventi di maggiori dimensioni è riservata una quota di alloggi in affitto a canone calmierato pari al 10%".

<http://territorio.comune.bergamo.it/PGTdownload>

Il PGT di Bergamo introduce prima di tutto una norma che fissa inderogabilmente la quota di Superficie Lorda Pavimentata (SLP) da destinare obbligatoriamente a residenza sociale negli ambiti di trasformazione (AT).

Ma soprattutto affida alla residenza sociale un ruolo strategico nella costruzione del welfare urbano tanto da integrarla nel piano dei Servizi e dedicarle una parte fondamentale della relazione strategica (3.2.6 Scenari per il sistema del welfare e della residenza sociale):

http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SiTU/PGT/VarPGT_2/DP/TEST/DP0a.pdf

- ART. 12 – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI – APPARATO NORMATIVO DEL PS

"8 Residenza sociale (Rs): edilizia residenziale di proprietà pubblica o convenzionata ad uso pubblico a canone calmierato o temporanea per l'accoglienza, destinata alla popolazione più fragile e al disagio abitativo"

http://territorio.comune.bergamo.it/sites/default/files/Documenti/SiTU/PGT/VarPGT_2/PS/TEST/PS0b.pdf