

Integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 22 Disciplina urbanistica per il settore abitativo

Edilizia residenziale sociale

L' Edilizia Residenziale Sociale E.R.S. è definita dagli art. 14, 15 e 16 della Legge Regione Liguria n. 38/2007 nelle seguenti tipologie:

- Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14)

E' definita Edilizia Residenziale Pubblica quella finalizzata a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato (L. R. n° 28/07 art. 3 comma 1 lettera b).

L'assegnatario ha il diritto di abitare nell'alloggio fino a quando permangono le condizioni economiche e sociali che hanno determinato l'assegnazione, mentre potrà permanere nell'alloggio anche venendo meno ai requisiti d'assegnazione, per motivate esigenze di carattere strettamente sanitario e/o sociale.

- Alloggi a canone moderato (art. 15)

Si definiscono alloggi a canone moderato quelli finalizzati a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso di cui alla L.R. n° 38/07 art. 3 comma 1 lettera c).

Si considerano alloggi a canone moderato, sia nel caso della locazione permanente che a termine, quegli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.

Tale canone non potrà comunque superare la percentuale del 75% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 Dicembre 1998 n. 431, così come stabilito dall' Accordo decentrato.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

- Strutture per l'inclusione sociale (art. 16)

Si definiscono strutture per l'inclusione sociale quelle finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, volte a garantire ai soggetti di cui all'art.3 comma 1 lettera a) della L.R. 38/07, servizi alloggiativi congiuntamente a servizi integrativi nell'ambito di un progetto personalizzato teso all'inclusione sociale degli stessi soggetti ad integrazione di quelli forniti dai servizi competenti.

I soggetti beneficiari di tali strutture sono quelli appartenenti all'area della marginalità sociale, rappresentata da precarie condizioni sanitarie, economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale nonché le donne ed i minori oggetto di violenza ed i soggetti di nuova immigrazione con particolari disagi.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

Alloggio sociale e standard urbanistico/ Servizi abitativi

Tutti gli alloggi delle diverse tipologie sopra indicate che vengano ceduti agli Enti pubblici istituzionalmente competenti o vengono vincolati all'uso sociale con convenzione permanente nel tempo, sono riconosciuti come "alloggi sociali" e concorrono pertanto al raggiungimento dello standard urbanistico.

Tali alloggi assimilabili alle opere di interesse generale riconducibili all'urbanizzazione secondaria sono scomputabili dal Contributo di Costruzione come meglio definito al paragrafo successivo.

Tutti gli altri alloggi di carattere sociale realizzati o recuperati da parte di soggetti privati, per i quali si prevedono forme di convenzionamento temporale a termine, pur rispondendo a domanda abitativa sociale, non costituiscono standard urbanistico ma possono essere sostenuti da contributi pubblici ai sensi della disciplina regionale vigente.

1 La determinazione delle quote di E.R.P. e del valore della loro monetizzazione è stabilita in relazione ai valori del mercato immobiliare.

Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

2 Sono esclusi dall'obbligo di contribuire alla cessione di quote di E.R.P. gli interventi di cui all'art. 26 bis comma 9 della L.r. n. 38/2007 ess.mm.ii.

Agevolazioni economiche, procedurali e premialità

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso o dall'Agenzia sociale per la casa.

L'atto convenzionale per ogni singolo intervento disciplinerà l'entità della riduzione o l'esenzione totale del pagamento del contributo di costruzione anche ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/08.

1 Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo in quanto standard urbanistico saranno esentati dal contributo di costruzione così come definito per legge.

Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

2 Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato ancorché non costituenti standard urbanistico, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione e dal reperimento dei parcheggi residenziali pertinenti agli alloggi ERS ove l'area non ne consenta la realizzazione.

3 Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Legge n°10 del 28.01.77 ovvero della Legge n° 457 del 5/8/78 art.32, relativamente ai

canoni di locazione ed aventi le caratteristiche degli immobili descritti nella convenzione tipo, per la durata temporale prevista dalle normative regionali vigenti, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente al costo di costruzione.

Art. 23 Sostegno degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Cambio d'uso

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora le unità immobiliari derivanti dal cambio d'uso siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC il frazionamento di unità immobiliari per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora:

- tutte le unità immobiliari generate abbiano S.A. non inferiore a quelli stabiliti di legge;
- le unità immobiliari aggiuntive, derivanti dal frazionamento, siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali o dall'Agenzia Sociale per la Casa.

Ristrutturazione edilizia

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC, ove gli immobili non siano già ricompresi nelle unità di intervento, la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di residenza può essere effettuata senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora gli alloggi derivanti dalla ristrutturazione siano destinati per una quota minima del 50% del Volume o della S.A. alla locazione concordata, per un periodo minimo 15 anni con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali o dell' Agenzia Sociale per la Casa.

Nel caso venga destinata alla locazione concordata o convenzionata una percentuale di Volume o di S.A. inferiore alla quota di cui sopra l'esenzione dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vale esclusivamente per tale quota.

Nuova costruzione - Ampliamenti

In tutte le Zone del P.R.G., ove ammissibili nelle relative norme, e negli ambiti di riqualificazione del PUC, ove gli immobili non siano già ricompresi nelle unità di intervento:

- a) gli interventi di nuova costruzione superiori a mq. 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P una quota massima del 10% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;
- b) qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.