

Sommario

1. Finalità delle linee guida	1
<i>Parte prima</i>	
2. Obiettivi e requisiti dell'ERS	2
3. L'Alloggio Sociale come elemento essenziale del sistema di ERS.....	2
4. Obiettivi ambientali degli interventi di ERS.	7
5. Gli obiettivi ambientali degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla vigente legislazione regionale.	8
<i>Parte seconda</i>	
6. Requisiti di accesso agli alloggi sociali (ERS)	10
7. Modalità e criteri per la determinazione del canone di locazione	11
8. Modalità e criteri per la determinazione del Prezzo di cessione	11
9. Alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita	12
10. Contratto di locazione e vincolo di destinazione d'uso.....	12
11. Vincoli degli alloggi destinati alla vendita	12
12. Decorso del periodo minimo di locazione e determinazione del prezzo di cessione	13
13. Clausole sanzionatorie	13
14. Adempimenti in materia di Aiuti di Stato	14
15. Compiti delle Amministrazioni Comunali	14

1. Finalità delle linee guida

1.1. Le presenti linee guida, in linea con le più recenti esigenze dell'**abitare sostenibile**, definiscono nella prima parte:

- **gli obiettivi e i requisiti dell'ERS**, per dare una risposta adeguata all'evoluzione del fabbisogno abitativo;
- **l'alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di ERS**, che con le sue specifiche caratteristiche tecnico-costruttive e il Sistema-Servizi, costituisce l'insieme dei *servizi abitativi* finalizzati alla creazione di un contesto socio-abitativo di qualità;
- **gli obiettivi ambientali**, Criteri ambientali minimi (CAM) degli interventi di ERS con contributo pubblico;
- **gli obiettivi ambientali** degli interventi di rigenerazione urbana;

e nella Parte seconda:

- **i requisiti di accesso all'alloggio sociale**, i criteri per la determinazione dei canoni di locazione, le modalità e i criteri per la determinazione del prezzo di assegnazione o vendita degli alloggi sociali, le condizioni per destinare gli alloggi alla locazione con patto di futura vendita e i vincoli degli alloggi destinati alla vendita.

1.2 Le presenti linee guida si applicano a tutti gli interventi di ERS e alle convenzioni da stipularsi ai sensi della vigente legislazione regionale in materia di rigenerazione urbana.

1.3 La presente disciplina aggiorna quanto già previsto dalle Linee guida approvate con DGR n. 356 del 08.08.2014, che restano in vigore esclusivamente per gli interventi eventualmente in corso.

Parte prima

2. Obiettivi e requisiti dell'ERS

2.1 **Obiettivi** - L'ERS, con progetti di innovazione e sperimentazione sull'abitare, può dare una risposta adeguata e soddisfacente all'evoluzione del fabbisogno abitativo derivante dalle nuove dinamiche sociali anche sotto il profilo dei rapporti personali e di vicinato.

In particolare, **l'ERS dovrà porsi prioritariamente i seguenti obiettivi:**

- **promuovere case sostenibili dotate di servizi innovativi (Sistema-Servizi)**, per favorire lo sviluppo di legami sociali e la diffusione di esperienze di *housing* collaborativo, condivisione di spazi e servizi, e forme di coabitazione;
- **avere rilevanza per un contesto di riferimento ampio**, in termini di servizi offerti al quartiere e di integrazione delle politiche di welfare locale;
- **promuovere interventi che favoriscano** specifiche categorie di beneficiari, quali bambini, adolescenti, giovani, anziani, o il sostegno a forme di fragilità della famiglia;
- **prevedere modalità di coinvolgimento dei destinatari degli interventi** in merito alla condivisione del progetto, al fine di **facilitare i processi di gestione e integrazione** con i residenti e garantirne il successo;
- **garantire condizioni di fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria nonché capacità di gestione del processo**, dallo sviluppo iniziale fino a quello attuativo e di mantenimento, prevedendo idonee forme di garanzia a sostegno della buona riuscita del progetto in tutte le sue fasi, dalla esecuzione alla gestione degli immobili. Le garanzie, anche frazionate per singoli alloggi, devono essere comunque attive per tutto il periodo di conduzione dell'immobile, fino alla sua vendita.
- **valorizzare la promozione della solidarietà tra generazioni** mediante il sostegno reciproco, la partecipazione e le attività di socializzazione.

2.2 **Requisiti** - L'ERS, nella sua realizzazione, deve soddisfare i seguenti requisiti:

- **favorire il buon inserimento** nel contesto urbano;
- **utilizzare tipi edilizi di accertata sostenibilità**, per dare risultati di massimo risparmio energetico nonché contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- **contrastare gli effetti del cambiamento climatico** in area urbana con specifici interventi di tipo ambientale;
- **garantire il benessere** e la salute dei residenti;
- **favorire interventi con metodologie innovative e sperimentali** riguardo le *forme dell'abitare*.

3. L'Alloggio Sociale come elemento essenziale del sistema di ERS

3.1 **A norma del DM 22 aprile 2008 e della legge 23 maggio 2014 n. 80** art. 10 comma 3, per alloggio sociale s'intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, anche con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione o all'acquisto di alloggi alle condizioni di mercato.

3.2 L'alloggio sociale è destinato alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso comunque non inferiore a quindici anni, oppure alla locazione con patto di futura vendita o assegnazione, per un periodo non inferiore ad otto anni, nonché alla vendita diretta, anche sulla base delle risultanze di un piano di fattibilità economica (PEF) che, nel rispetto dei termini minimi di legge, venga verificato dall'Ente che ha erogato l'agevolazione, e calibrato per lo specifico intervento.

3.3 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.

3.4 L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto della disciplina e dei costi regionali vigenti di ERP. **Si definisce adeguato** al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque non inferiore a 28 mq di superficie abitabile per 1 occupante.

3.5 L'alloggio sociale deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività del nucleo familiare. In ogni alloggio si distinguono i seguenti locali:

- a) **abitativi**: sala soggiorno/pranzo, cucina, camere da letto, locale pluriuso;
- b) **accessori**: bagni, guardaroba, corridoi, serre solari (se presenti), angolo cottura, ecc.;
- c) **di servizio**: cantinole, ripostigli, vani tecnici per impianti, box auto, ecc.

3.6 Le **caratteristiche tecnico-costruttive dell'alloggio sociale** devono:

- garantire complessivamente confort e benessere;
- rispettare le caratteristiche tecnico-costruttive di cui agli articoli 16 e 43 della legge n. 457/78;
- favorire la doppia esposizione per assicurare il ricambio d'aria degli ambienti interni nonché il raffrescamento passivo,
- adottare criteri distributivi e di orientamento degli edifici attingendo alla manualistica della bioedilizia.

gli interventi che usufruiscono di contributi pubblici, inoltre, devono:

- rispettare le "Specifiche tecniche progettuali per gli edifici" di cui ai Criteri Ambientali Minimi del D.M. del 23 giugno 2022 e dei successivi aggiornamenti;
- garantire il miglioramento complessivo dell'efficienza energetica, secondo i requisiti per gli *edifici a energia quasi zero* (direttiva dell'U.E. 2010/31/UE), con una prestazione energetica dell'immobile pari a classe di efficienza A4 per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, ovvero di nuova costruzione e classe di efficienza B per gli interventi di recupero e riuso;

3.7 L'ERS richiede un'attenzione particolare alla progettazione dello spazio abitativo, non solo perché è necessario prevedere esattamente tutti i bisogni dei futuri abitanti e far sì che le prestazioni dell'alloggio risultino adeguate, ma anche perché è opportuno lasciare un margine di libertà alle persone che abiteranno questi spazi affinché possano soddisfare anche le proprie esigenze specifiche. Si tratta di elaborare un concept dello spazio dell'alloggio che sia contemporaneamente standardizzato e flessibile, fruibile per tutti gli utenti e vivibile per ciascuno di loro, anche per mantenere il necessario bilanciamento tra costi di costruzione e valori calmierati dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita.

La progettazione, quindi, deve essere orientata verso soluzioni abitative adeguate alle diverse tipologie di utenza che è possibile prevedere – giovani, anziani, studenti, lavoratori temporanei, single o in coppia, famiglie nucleari, nuclei monoparentali, famiglie allargate, etc. – con una particolare attenzione alla possibilità di evoluzione degli spazi della casa nel tempo, in funzione sia del mutare delle esigenze degli utenti, sia dei vincoli dettati dal programma di sviluppo.

3.8 L'assortimento e la diversificazione delle tipologie e delle pezzature degli alloggi ERS, è determinato dalla composizione tipologico-dimensionale del fabbisogno abitativo locale, ma è anche utile a realizzare un mix sociale nei quartieri di intervento.

3.9 Nell'ambito dell'esperienza maturata **si propone la definizione di "tagli-tipo"** per gli alloggi destinati prevalentemente alla locazione a lungo termine, in cui si combinano in modo opportuno il numero degli utenti a cui è destinato l'alloggio, le superfici utili disponibili, le prestazioni e le dotazioni dell'alloggio individuate come necessarie.

3.10 L'adeguatezza dell'alloggio ERS può essere definita partendo dai parametri minimi posti nel riquadro sottostante, che possono essere modificati e ampliati, anche in funzione di specifiche richieste di mercato di altri - o più specifici - profili di utenza.

I principali tagli degli alloggi possono essere suddivisi "in large" e "small" da 28 mq a 95 mq. Si possono comunque prevedere appartamenti più grandi di 95 mq **(nel limite di 110 mq per alloggi agevolati da contributi pubblici)**:

- Monolocale/bilocale small: da 28 mq a 45 mq
- Bilocale large: da 45 mq a 50 mq
- Trilocale small: da 50 mq a 65 mq
- Trilocale large o quadrilocale: da 65 mq a 75 mq
- Quadrilocale small: da 75 a 95 mq
- Quadrilocale large: da 95 a 110 mq.

3.11 Particolare attenzione va posta alla progettazione dell'ambiente soggiorno che è il luogo della socialità e delle relazioni tra i vari componenti della famiglia dove si svolgono diverse attività, oltre a quelle tradizionali come mangiare, chiacchierare, guardare un film; in questo spazio si studia, si gioca e si lavora. Il soggiorno è dunque il fulcro socialmente attivo dello spazio domestico. Generalmente nella progettazione "parsimoniosa" come quella dell'ERS, il soggiorno spesso diventa lo spazio di risulta della composizione di tutti gli altri vani, sul quale si aprono tutte le porte della casa e nel quale si intrecciano tutti i percorsi. Il Regolamento del 1975 stabilisce per la "funzione soggiorno" dei minimi dimensionali ampiamente al di sotto delle necessità di base (14 mq), risultando evidente che ci troviamo di fronte a spazi difficilmente arredabili e che incidono negativamente sull'abitabilità dell'alloggio. Al fine di risolvere tale problema, rimanendo pur sempre nei parametri economici dell'ERS, è importante tener conto delle superfici sviluppate nei riquadri sottostanti durante la progettazione di questo spazio assolutamente indispensabile.

MONOCALE/BILOCALE SMALL E LARGE

La tipologia "monolocale/bilocale small" e "large" è per una giovane coppia, per un single o per persone anziane.

Gli elementi caratterizzanti sono:

- Nel monolocale un soggiorno di circa 20 mq nel quale la zona giorno e cucina, pur essendo nello stesso ambiente, hanno ambiti di utilizzo separati e fruibili senza generare interferenze;
- per gli alloggi bilocali la dimensione minima del soggiorno con cucina a vista deve essere almeno di 18 mq, al fine di inserire un minimo di 7 moduli di arredo cucina;
- per gli alloggi bilocali le dimensioni minime della cucina, se collocata in un vano dedicato, devono essere minimo di 6,50 mq;
- una loggia/balcone di profondità minimo di 1,60 m. da poter attrezzare con un tavolino e sedie.

TRILOCALE SMALL

La tipologia “trilocale small” è per una giovane coppia che prevede di allargare il proprio nucleo familiare. Gli elementi caratterizzanti sono:

- un soggiorno di 20/25 mq nel quale la zona giorno e cucina, pur essendo nello stesso ambiente, hanno ambiti di utilizzo separati e fruibili senza generare interferenze;
- le dimensioni minime della cucina, se collocata in un vano dedicato, dovrebbero essere minimo di 8 mq.;
- una loggia/balcone di profondità minimo di 1,60 m. da poter attrezzare con un tavolino e sedie.

TRILOCALE LARGE

La tipologia “trilocale large” è per una coppia con un figlio o per una famiglia di 4 persone. Gli elementi caratterizzanti sono:

- nell'alloggio per 4 persone un soggiorno non inferiore a 20 mq e separato dalla cucina di 8 mq o, dove ciò non sia possibile, un soggiorno di 25 mq includendo la cucina a vista di circa 5 mq;
- una loggia/balcone di profondità minimo di 1,60 m. da poter attrezzare con un tavolino e sedie.

QUADRILOCALE SMALL E LARGE

La tipologia “quadrilocale small o large” è per una famiglia di 4/6 persone.

Gli elementi caratterizzanti sono:

- nell'alloggio per 4 persone un soggiorno di almeno 28 mq esclusa la cucina. Per più di quattro persone calcolare minimo 6 mq a testa;
- le dimensioni minime della cucina, se collocata in un vano dedicato, dovrebbero essere minimo di 8/10 mq.;
- una loggia/balcone di profondità minimo di 1,60 m. da poter attrezzare con un tavolino e sedie.

3.12 Tutte le tipologie e le superfici suindicate vanno considerate obbligatorie esclusivamente nel caso in cui l'intervento usufruisca di contributi pubblici.

3.13 Al fine di dare una risposta **all'evoluzione del fabbisogno abitativo**, derivante da nuove dinamiche sociali, l'ERS si contraddistingue anche per ulteriori interventi **sperimentali, più tipicamente pubblici ovvero privati/sociali convenzionati**, tra cui:

• **Alloggi o edificio in co-housing** Tipologia abitativa che prevede l'alloggio con vani letto (ad es. per 1 persona minimo 10 mq o per 2 persone minimo 14 mq) + bagno autonomo e spazi comuni da condividere quali cucina, sala soggiorno, lavanderia, palestra, sale riunioni per particolari attività, ecc. da dimensionare in proporzione al numero di persone che risiedono. Tale tipologia abitativa è da utilizzarsi per persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare come studenti, anziani autonomi, giovani, separati, ecc. disponibili alla convivenza. Ad esempio, per 4 ospiti del co-housing con 4 camere da letto singole minimo da 10 mq o 2 camere doppie minimo da 14 mq.:

- il soggiorno deve essere almeno di 28 mq (calcolare minimo 7 mq a testa) esclusa la cucina e deve poter ospitare un tavolo per 8/10 persone, un angolo soggiorno con almeno un divano da tre posti e due poltrone, un'ampia credenza e una libreria.;
- la cucina, almeno di 8,00 mq., separata dal soggiorno anche se non completamente ma all'occorrenza isolabile.

Nel progetto di co-housing è importante garantire la capacità abitativa intesa come la possibilità di accogliere più attività negli stessi spazi, di collocare tutto ciò di cui ogni soggetto della famiglia allargata ha bisogno prevedendo la possibilità di poter inserire tutti gli arredi necessari per vivere e usare lo spazio in modo efficiente. L'attenzione nello studio dell'impianto distributivo è da rivolgere soprattutto all'effettiva fruibilità degli ambienti, alla qualità architettonica degli spazi e alla flessibilità d'uso dello spazio disponibile. È possibile superare il limite dimensionale di 110 mq.

- **Alloggio in co-living** di S.U. con 2 vani letto minimo e wc autonomo + soggiorno/cucina da dimensionare in proporzione al numero di persone che risiedono da calcolare minimo 7 mq a testa. Tale tipologia abitativa è da utilizzarsi per persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare anche per accoglienza temporanea ed emergenziale, che abitano in condivisione per il sostegno reciproco e per il risparmio sugli affitti e sulle utenze;
- **Case bottega** con ambiente di lavoro da 12 mq (minimo) collegato a livello con un vano soggiorno/letto/angolo cottura + 1 wc, o al piano di sopra con scala interna a L (no a chiocciola). Nel caso si sviluppi su due livelli la bottega deve avere anche 1 bagno al p.t. con piccolo lavabo e wc; per una o due persone che hanno interesse ad abbinare la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione e artistiche.
- **Case-famiglia-comunità alloggio** Tipologia abitativa come il co-housing; per persone disabili/psicologicamente/vittime di violenza/autistici, etc.
- **Condomini solidali** Tipologia abitativa che prevede vari tipi di alloggi di diverse pezzature (ad es. 28 mq, 45 mq, 75 mq, ecc.) + un sistema integrato di servizi (ad es. al piano terra) per incrementare occasioni di incontro e di coesione in corrispondenza di un cortile di aggregazione o in mancanza dotare l'immobile di spazi per la socializzazione. Il condominio solidale è per anziani soli o in coppia, nuclei composti da un genitore con figli minori, single e giovani in età compresa fra 16 e 35 anni, provenienti da percorsi in strutture residenziali o affidamenti residenziali, nuclei familiari o persone singole in temporaneo disagio economico "a povertà relativa", che non hanno i requisiti per la presa in carico da parte dei servizi sociali ma neanche risorse sufficienti per cercare un appartamento sul libero mercato. Il Condominio Solidale intende rispondere in modo innovativo ai bisogni abitativi con un nuovo approccio sia al disagio abitativo, sia ai rapporti di prossimità, **valorizzando la solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco** e la partecipazione ad attività di socializzazione negli spazi condivisi del Sistema Servizi. L'intervento va affidato ad una Associazione concessionaria per la gestione partecipata ed integrata degli alloggi più il Sistema-Servizi.

3.14 Il Sistema-Servizi contribuisce alla realizzazione dei **servizi abitativi** ed è **l'insieme di spazi sociali integrativi all'abitare**, utili a incrementare occasioni di incontro e di coesione con attrezzature ricreative e culturali per giovani, famiglie e anziani:

Tali spazi, con **una superficie coperta non inferiore al 10% della superficie abitabile dell'edificio**, sono ad uso comune e sono da collocarsi:

- al piano terra degli edifici residenziali, in relazione agli spazi pertinenziali e al cortile (se presente),
- sulle coperture degli edifici prevedendo nuovi usi collettivi del tetto giardino.

Gli elementi per creare il Sistema-Servizi sono:

- **il cortile**, come luogo d'incontro principale, rappresenta un elemento essenziale per offrire servizi a tutti coloro che ci abitano. A tal fine è opportuno dividere gli spazi e dedicare un'area giochi per i *piccoli*, un'area per i *grandi* con panchine e orti comuni per produrre ortaggi e frutta;
- **servizi abitativi collaborativi**: locale polifunzionale di aggregazione per anziani, giovani e bambini, living room, cineforum, hobby room per scambiare gli oggetti tra adulti (utensili, piccoli elettrodomestici, ecc.) e bambini (giocattoli, vestiti, ecc.), fare compostaggio, curare il verde (orti urbani), lavanderia condominiale. Autogestite dagli abitanti con apposito regolamento;
- **servizi urbani**: spazi/laboratorio artistici ed artigianali, per attività di formazione, ricreative/culturali, di aggregazione (musica, teatro, comunicazione, ecc.). Gestiti da associazioni, cooperative o imprese sociali;
- **servizi commerciali**: piccole attività produttive/artigianali o imprese sociali nonché piccolo ristorante/caffè per promuovere attività culturali.

3.15 Il sistema – servizi non costituisce standard urbanistico e non è obbligatorio negli interventi che non usufruiscono di contributi pubblici.

4. Obiettivi ambientali degli interventi di ERS.

4.1 Gli interventi di ERS e gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla vigente legislazione regionale in coerenza con il D.M. del 23 giugno 2022, che ha disciplinato i nuovi Criteri ambientali minimi (CAM), devono perseguire gli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 definiti dall'ONU. **Tali obiettivi si basano sui principi e i modelli di sviluppo dell'economia circolare**, in sintonia con i più recenti atti di indirizzo comunitari.

4.2 I CAM sono coerenti con un approccio di architettura bio-eco-sostenibile che si basa sull'integrazione di conoscenze e valori rispettosi del paesaggio e dell'ambiente, consentendo, quindi, di ridurre gli impatti ambientali generati dai lavori per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici e dalla gestione dei relativi cantieri.

4.3 I CAM si applicano a tutti i progetti **pubblici** che prevedono modificazioni dello stato dei luoghi (*a titolo esemplificativo progetti di nuova costruzione, progetti di ristrutturazione urbanistica, progetti di ristrutturazione edilizia*) e costituiscono criteri progettuali obbligatori per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) e dei successivi livelli di progettazione, anche nei casi di affidamento congiunto di progettazione ed esecuzione lavori.

4.4 **Le specifiche tecniche progettuali di livello territoriale-urbanistico** di cui ai CAM 2022 hanno la finalità di garantire un livello minimo di qualità ambientale e urbana degli interventi edilizi che includono:

- **opere sulle aree di pertinenza dell'edificio da costruire o ristrutturare (parcheggi, aree pedonali, aree pavimentate, aree verdi, ecc.);** opere previste da piani attuativi (realizzazione di strade locali, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture tecnologiche, ecc.)

4.5 **Le specifiche tecniche progettuali per progetti di interventi di nuova costruzione** o di sostituzione edilizia devono garantire:

- un adeguato inserimento nel contesto edilizio urbano con salvaguardia degli aspetti naturalistici e paesaggistici presenti;
- la permeabilità della superficie territoriale;
- la riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico;
- la riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo;
- l'infrastrutturazione primaria attraverso la raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche, la rete di irrigazione delle aree a verde pubblico, le aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti, l'impianto di illuminazione pubblica, i sottoservizi per infrastrutture tecnologiche;
- l'infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile attraverso l'approvvigionamento energetico, il rapporto sullo stato dell'ambiente e il risparmio idrico.

5. Gli obiettivi ambientali degli interventi di rigenerazione urbana di cui alla vigente legislazione regionale.

5.1 La Regione, ai sensi della vigente legislazione, per perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, **promuove processi di rigenerazione territoriale e urbana** rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico e edilizio esistente.

5.2 In particolare, **essa orienta la pianificazione urbanistica a promuovere processi di sviluppo sostenibile** attraverso l'individuazione di diverse e specifiche azioni prioritarie.

Tra queste, quelle ambientali, che si esplicano principalmente con l'implementazione del verde, la permeabilità dei suoli e la gestione delle acque meteoriche, nell'attuazione delle varie tipologie di spazi aperti pubblici come strade, piazze, aree verdi (nelle varie declinazioni), aree pedonali, parcheggi, ecc., per le quali:

- **sul patrimonio pubblico** - il progetto deve prevedere l'applicazione dei CAM con **una superficie territoriale permeabile non inferiore al 60%** (es: superfici a verde, superfici esterne pavimentate ad uso pedonale o ciclabile come percorsi pedonali, marciapiedi, piazze, cortili, piste ciclabili, ecc.) e con **una superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile** individuata. Per superficie permeabile si intendono le superfici con un coefficiente di deflusso inferiore a 0,50;
- **sul patrimonio privato** – il progetto deve garantire la riqualificazione degli spazi pertinenziali, tutelando e incrementando le aree permeabili e le superfici a verde esistenti o di progetto.

5.3 **Gli interventi edilizi di rigenerazione urbana** tendono inderogabilmente al miglioramento della qualità urbana e edilizia e devono rispettare le seguenti condizioni:

- **in presenza di finanziamento o contributo pubblico:** migliorare il benessere ambientale con Nature Based Solutions e applicare i CAM di cui al D.M. 2022;
- **in assenza di finanziamento pubblico:** migliorare la qualità urbana con l'aumento delle superfici permeabili e del patrimonio vegetale urbano, da perseguire applicando un *parametro green* che, per effetto degli incentivi volumetrici, di cui all'art. 4 della L.R. 13/22, farà corrispondere, per ogni 5 abitanti insediati, la messa a dimora di 3 alberi (castagni, eucalipti, pioppi, querce, olmi, ecc.) tra prima e seconda grandezza (betulle, noccioli, noce, ecc.) + 3 arbusti (corniolo, biancospino, sambuco, mirto, alloro ecc.). Nel caso in cui gli spazi pertinentenziali all'immobile oggetto d'intervento siano esigui o inesistenti, l'aumento delle superfici permeabili e del patrimonio vegetale urbano, può estendersi all'ambito urbano inteso come "quartiere/rione" di riferimento. È quindi possibile, ad esempio, proporre piccoli parchi pubblici d'ambito, purché immediatamente fruibili dai residenti degli alloggi interessati, e, nel caso di area non contigua è altresì opportuno prevedere la riqualificazione della viabilità esistente (per esempio alberando il percorso) capace di connettere le parti, restituendo una riconoscibilità complessiva all'intervento.

5.4 A titolo esemplificativo, nella tabella che segue, **si esplicitano le tipologie di verde di più moderna concezione urbanistica** e a più marcata matrice ecologico-ambientale:

- **spazi destinati a verde pubblico eccedente quello previsto per standard:** Fanno parte dell'Infrastruttura Verde e sono appezzamenti di terra di proprietà comunale da adibire alla coltivazione per fini orticoli o di giardinaggio ricreativo -**orti urbani**-, assegnati a cittadini richiedenti o in convenzione per pratiche di attività colturali condivise;
- **infrastrutture verdi multifunzionali:** Tutte le aree di verde urbano, distinte nelle varie tipologie funzionali (giardini, giardini condivisi, orti urbani, aree attrezzate per il gioco, parchi lineari, aiuole, parchi, etc.), confluiscono all'interno del disegno dell'infrastruttura verde (I.V.) e rappresentano lo strumento idoneo a sviluppare le strategie in favore della biodiversità, per la prevenzione del dissesto idrogeologico e per l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici.
- **parchi lineari:** Fanno parte dell'I.V. e costituiscono la trasposizione e l'applicazione in ambito urbanistico del concetto di *corridoio* impiegato in edilizia, richiamando all'idea di uno spazio di collegamento tra più parti della città, occupando posizione interstiziale per l'accompagnamento nel verde dei flussi pedonali.
- **verde urbano:** Riguarda fattispecie di terreni incolti e abbandonati, non ammessi alla fruizione pubblica, che sono comunque connotati da capacità ecosistemica attestata dalla proliferazione della vegetazione spontanea. Queste aree sono da interpretarsi come vere e proprie *tasche di naturalità*, utilizzabili per valorizzarne le potenzialità vegetative, previa ripulitura/bonifica e per la concessione temporanea ad associazioni private, all'impianto di attività denominate **giardini condivisi o orti urbani**, come pure all'impianto di colture boschive di fito-rimediazione
- **spazi urbani aperti, pubblici e privati:** Gli spazi urbani aperti pubblici sono l'insieme di strade, piazze, aree pedonali, slarghi e parcheggi che separano gli edifici o gruppi di edifici e li mettono in relazione tra loro. Rappresentano lo spazio tra le cose e costituiscono un *sistema* di diverse forme e dimensioni. Il progetto degli spazi pubblici è uno strumento di ricucitura urbana e di miglioramento formale e funzionale per connettere i quartieri e dare forma a parti di città senza identità, che non si riferisce alla singola piazza o alla singola strada ma ad un *sistema* di spazi in cui le migliori soluzioni, sia per la mitigazione che per l'adattamento ai cambiamenti climatici, sono riferibili all'implementazione e all'uso del verde, alla permeabilità dei suoli e alla gestione delle acque meteoriche che si possono attuare nelle varie tipologie di spazi aperti pubblici come strade, piazze, aree pedonali, parcheggi, ecc.;
- **forestazione urbana:** Si configura come una parte dell'I.V. con aree urbane boscate ottenute dal rinverdimento di aree libere incolte o abbandonate, previa de-sigillatura. Si prestano a divenire aree di atterraggio nello scambio tra incentivi volumetrici di cui all'art. 4 della L.R. 13 e le eventuali azioni di eco-compensazione ambientale;
- **tetti verdi:** Rientrano tra le specifiche tecniche progettuali dei CAM per le coperture degli edifici e riducono la temperatura estiva degli spazi sottostanti contribuendo a mitigare i picchi di calore attivi nell'intorno urbano, con capacità di abbattimento della temperatura fino a 2-5°. È una soluzione tecnica che ricopre il solaio di copertura con uno strato di terreno (min. 8/max 50 cm) e di specie vegetali ed è funzionale al risparmio energetico e alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e dell'inquinamento acustico. Trattiene le acque piovane e le rilascia più lentamente al sistema fognario e, nel caso di piogge intense, riduce i picchi di deflusso dell'acqua dal 60 all'80%;
- **pareti verdi:** È una chiusura verticale vegetata. L'inverdimento può essere ottenuto con specie vegetali piantumate al suolo a sviluppo rampicante, ancorate direttamente alla superficie dell'edificio, oppure supportate da reti, graticci o cavi o anche strutture integrate alla parete. Al pari dei tetti verdi, le pareti inerbite riducono la temperatura estiva fino a 15°, e si prestano allo svolgimento di altrettante funzioni di presidio (termico, acustico, etc.).

Parte seconda

6. Requisiti di accesso agli alloggi sociali (ERS)

6.1 Possono accedere agli alloggi sociali i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, oppure essere cittadino extracomunitario titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale, che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di riferimento;
- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio *adeguato* alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito regionale. Tale requisito sussiste anche qualora l'alloggio sia inutilizzabile dal proprietario perché gravato dal diritto di usufrutto, uso, abitazione a tempo indeterminato. La titolarità di quote di alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, sul territorio regionale, tranne nel caso in cui le restanti quote del diritto appartengano al coniuge o altro componente il nucleo familiare;

Si definisce adeguato al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, escluso gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare e, comunque, non inferiore a due ed a 28 mq. di superficie utile.

- d) assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà, anche con patto di futura vendita, di alloggio realizzato con contributi pubblici, in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, tranne nel caso in cui l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno o il locatario, non per sua colpa, abbia perduto il diritto al godimento dell'alloggio;

- e) indicatore ISEE non superiore ad € **30.000,00, nel caso di alloggi in locazione, ed € 40.000,00, nel caso di alloggi in proprietà;**

6.2 I requisiti sopraindicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare, rispettivamente, alla data della stipula del contratto di locazione o di acquisto.

6.3 Nel caso di alloggi in locazione, ai fini della permanenza, i requisiti sopraindicati devono essere posseduti in occasione di ogni rinnovo contrattuale.

6.4 Fanno parte del nucleo familiare: il contraente, tutte le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico ed il coniuge, anche se non risulta nello stato di famiglia.

6.5 Il conduttore dell'alloggio sociale attesta il possesso dei requisiti previsti al comma 1 lettere a), b), c) e d) mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa). La dichiarazione e l'attestato ISEE sono allegati al contratto di locazione.

6.6 Per le tipologie innovative di cui al precedente punto 3.8 il Comune può stabilire ulteriori requisiti e modalità di gestione, tenendo conto delle peculiari esigenze.

7. Modalità e criteri per la determinazione del canone di locazione

7.1 Il canone di locazione degli alloggi sociali è quello determinato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/98, canone concordato, ridotto come segue al momento della stipula del contratto:

- 10% per i nuclei familiari con un ISEE tra € 20.000,00 ed € 30.000,00
- 15% per i nuclei familiari con un ISEE tra € 10.000 ed € 20.000,00
- 20% per i nuclei familiari con un ISEE inferiore ad € 10.000,00

7.2 il canone di locazione, determinato ai sensi del precedente comma, è ridotto di un ulteriore 10% per le famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato legalmente, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico, nonché per i nuclei familiari in cui siano presenti:

- ultrasessantacinquenni;
- malati terminali;
- portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento;
- figli fiscalmente a carico.

7.3. Per gli ulteriori aspetti ed elementi attinenti al canone si fa riferimento all'accordo definito in sede locale ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e smi (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

7.4 I comuni che non hanno sottoscritto gli accordi, ai sensi dell'articolo 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prenderanno a riferimento gli accordi sottoscritti dai comuni vicini aventi caratteristiche territoriali, abitative e sociali simili.

7.5 Il canone di locazione sarà aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

8. Modalità e criteri per la determinazione del Prezzo di cessione

8.1 Il prezzo di cessione degli alloggi destinati alla vendita corrisponde al limite di costo, per metro quadrato, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata in vigore alla data della stipula della Convenzione fra il Comune e l'Operatore.

8.2 I prezzi di cessione dei singoli alloggi, calcolati ai sensi del presente articolo, potranno variare in misura non superiore al 10% in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte.

8.3 Le modalità di calcolo delle superfici dei singoli alloggi seguono la disciplina vigente per l'edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.

9. Alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita

9.1 La locazione con patto di futura vendita di cui al presente articolo dovrà essere stipulata in conformità alle seguenti condizioni:

- a) Il contratto di locazione avrà durata minima di anni 8 (otto) e l'unità immobiliare dovrà necessariamente essere destinata a prima casa; decorso il termine di anni 8 (otto) dalla stipulazione del contratto di locazione, il conduttore potrà esercitare la facoltà di acquisto dell'unità immobiliare; ove non dovesse esercitare tale facoltà scaduto il termine minimo di 8 anni e qualora residui ancora un periodo di durata del contratto di locazione (oltre gli 8 anni), proseguirà il rapporto di locazione fino alla sua scadenza;
- b) l'Operatore e il destinatario non possono convenire un riscatto anticipato rispetto al termine minimo di 8 (otto) anni;
- c) la quota parte del canone annuo da imputare in conto locazione dovrà essere determinata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/98, canone concordato, ridotta in proporzione all'ISEE del locatario;
- d) il canone annuo s'intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo: l'acconto in conto prezzo non potrà essere inferiore al 70% del canone annuo;
- e) la quota parte del canone annuo a titolo di locazione è soggetta a rivalutazione annuale in base ai valori ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati nella misura del 75% così come previsto dalla L. 431/98 e s.m.i.;
- f) il prezzo finale di acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze alla scadenza del periodo di locazione dovrà corrispondere al prezzo determinato secondo i criteri indicati nell'art. 8, maggiorato dell'indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale, non superiore al 2% annuo. Tale importo verrà decurtato delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria nonché di quelle versate in acconto prezzo;
- g) la caparra confirmatoria non potrà superare il 15%, né potrà essere inferiore al 5% del costo totale dell'alloggio e relative pertinenze.

9.2 In caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente la caparra e restituisce quanto versato in conto prezzo.

10. Contratto di locazione e vincolo di destinazione d'uso

10.1. La durata del vincolo di destinazione d'uso di alloggio sociale è stabilita per un periodo minimo di quindici anni per gli alloggi concessi in locazione e di otto anni per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto.

10.2. Il conduttore non può sublocare, cedere il contratto o concedere a qualsiasi titolo in godimento a terzi l'alloggio, in tutto o in parte.

11. Vincoli degli alloggi destinati alla vendita

11.1. Gli alloggi destinati alla vendita non possono essere alienati, né può essere costituito sugli stessi un diritto di superficie, per un periodo di cinque anni decorrenti dal rogito di acquisto, ad eccezione dei seguenti casi e previa autorizzazione da parte del Comune:

- a) trasferimento della residenza per motivi di lavoro in un Comune distante non meno di 100 km dal Comune ove è situato l'alloggio. Tale trasferimento dovrà essere documentato da una dichiarazione del datore di lavoro attestante il trasferimento dell'attività lavorativa e il suo carattere non provvisorio;
- b) stato di salute tale da non consentire la fruizione dell'alloggio per necessità di dare o ricevere assistenza sanitaria ad un familiare da documentare con certificazione sanitaria rilasciata da una struttura pubblica;
- c) riduzione dell'ISEE di almeno il 50% rispetto a quello posseduto al momento della presentazione della richiesta, da documentare con idonea certificazione;
- d) variazione del nucleo familiare che renda inadeguato l'alloggio, da documentare con certificazione medica/anagrafica (es. stato di famiglia) e planimetria quotata dell'alloggio;
- e) stato di divorzio tra i coniugi e/o ricongiungimento di quota di diritto reale dell'alloggio a favore del coniuge a cui è attribuito, per sentenza, il pieno godimento dell'alloggio a seguito di sentenza definitiva di divorzio da documentare con provvedimenti giurisdizionali;
- f) eventuali altri gravi e sopravvenuti motivi, debitamente documentati, rappresentanti un grave disagio per la famiglia ed intervenuti successivamente all'occupazione dell'alloggio.

12. Decorso del periodo minimo di locazione e determinazione del prezzo di cessione

12.1. Alla scadenza del termine di cui all'art. 10.1 delle presenti linee guida, l'alloggio con le relative pertinenze può essere alienato esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 6.

12.2. Il prezzo di vendita dell'alloggio e le modalità di calcolo delle superfici sono stabilite in conformità a quanto disposto dall'art. 8 delle presenti Linee Guida. Il valore così determinato è incrementato dell'indice di rivalutazione ISTAT intervenuto fra la data di inizio locazione e quella del rogito di vendita, in misura non superiore al 2% annuo.

12.3. Per le vendite successive si applicano le medesime modalità di cui al comma precedente.

12.4. Fatte salve le alienazioni di cui al comma 1, il proprietario può, anche prima della scadenza del termine di cui all'art. 10.1 delle presenti linee guida, alienare in blocco ovvero conferire in gestione gli alloggi riservati ad un fondo immobiliare o ad altro soggetto. Resta fermo, in tal caso, in capo all'acquirente o al gestore l'obbligo di praticare i prezzi di locazione e vendita, ed ogni altra condizione fissati dalle presenti linee guida.

13. Clausole sanzionatorie

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dalle presenti linee guida comporta la decadenza da qualsiasi beneficio fiscale, contributivo e urbanistico di cui l'Operatore privato ha usufruito.

14. Adempimenti in materia di Aiuti di Stato

L'attuazione delle presenti linee guida dovrà avvenire nel rispetto degli adempimenti e degli obblighi in materia di Aiuti di Stato di cui alla Decisione n. 2012/21/ UE della Commissione Europea (S.I.E.G.) secondo successive disposizioni della Regione Campania.

15. Compiti delle Amministrazioni Comunali

15.1. La realizzazione dei programmi di Edilizia Sociale è subordinata alla stipula di una Convenzione fra il Comune e il Soggetto Attuatore, supportata da idonee garanzie, il cui contenuto deve essere conforme alle presenti linee Guida.

15.2 Il Comune vigila sulla corretta applicazione delle presenti linee guida e sul rispetto degli impegni assunti con le Convenzioni stipulate ai sensi del punto precedente, adottando, in tutte le ipotesi di violazione, i conseguenti provvedimenti di autotutela ed avviando le necessarie azioni legali ai sensi della normativa vigente.

15.3 Le presenti linee guida non si applicano agli interventi per i quali gli obblighi e gli impegni sono stati assunti con convenzioni già stipulate o previsti in provvedimenti autorizzativi già rilasciati.

15.4 Il Comune ha l'obbligo di eseguire periodicamente, con le opportune modalità ed i mezzi a propria disposizione, il controllo dell'effettivo possesso da parte dei beneficiari dei requisiti oggettivi e soggettivi di accesso agli alloggi sociali.

15.5 E' fatto obbligo al Comune di provvedere alla tempestiva trasmissione alla Regione Campania – Direzione Generale Governo del Territorio delle convenzioni stipulate a norma delle presenti Linee Guida, al fine di implementare la banca dati di cui all'art. 7 del Regolamento Regionale n. 11/2019.