



Articolo...

(Edilizia residenziale sociale)

1. Al fine di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, nonché di perseguire gli obiettivi della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e risparmio energetico e conseguentemente al fine di incrementare l'offerta di alloggi sociali di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008, da trasferire in proprietà, concedere in locazione o in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto, nonché di alloggi destinati alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata, nei comuni ad alta tensione abitativa, di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, sono consentiti gli interventi di cui al comma 4 sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi gli immobili non ultimati, nonché gli interventi non ancora avviati provvisti di titoli abilitativi rilasciati entro il 30 giugno 2013 ovvero regolati da convenzioni urbanistiche stipulate entro la stessa data e vigenti al momento di entrata in vigore del presente decreto.
2. Ai fini del presente articolo, si definisce 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. Rientrano nella definizione di alloggi sociali anche le unità immobiliari destinate alla locazione temporanea a fini sociali e all'edilizia universitaria convenzionata ed anche in proprietà a favore dei soggetti di cui al primo comma del presente articolo.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo costituiscono principi fondamentali per l'esercizio della potestà legislativa concorrente da parte delle Regioni. I criteri e le relative modalità attuative sono determinati d'intesa con la Conferenza Unificata secondo quanto previsto dall'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n.131. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano altresì anche alle Regioni a statuto speciale ed alle Province autonome di Trento e di Bolzano, compatibilmente con le disposizioni degli statuti di autonomia e con le relative norme di attuazione.
4. Per le finalità del comma 1, sono consentiti interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria;
 - b) ampliamento della superficie lorda complessiva di pavimento (S.L.P.), in misura non superiore al 20 per cento di quella esistente o assentita, con incremento graduato in relazione agli obiettivi di contenimento energetico di cui al comma 8;
 - c) sostituzione del patrimonio edilizio, anche con incrementi volumetrici nelle misure di cui alla lettera b); con la sostituzione edilizia è ammessa la totale demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione con modifica di sagoma, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 30 del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, nonché diversa allocazione nel lotto di riferimento;
 - d) variazione della destinazione d'uso anche senza opere;
 - e) creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio di prossimità, nonché alle necessità di integrazione sociale dei soggetti destinatari dell'edilizia residenziale sociale, in misura comunque non superiore al 20 per cento della superficie lorda complessiva di pavimento complessivamente ammessa.
5. Gli interventi possono essere autorizzati in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti e/o adottati e ai regolamenti edilizi, compresa la deroga alle destinazioni d'uso, nel rispetto

delle norme e dei vincoli paesaggistici e ambientali, nonché delle norme di carattere igienico sanitario e degli obiettivi di qualità dei suoli. Gli interventi non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta.

6. Ferma restando la verifica in ordine alla possibilità o sostenibilità economica dei progetti di recupero, riuso o sostituzione edilizia, le superfici lorde complessive di pavimento in incremento possono essere cedute in tutto o in parte ad altri operatori per le medesime finalità di intervento, ovvero trasferite su altre aree di proprietà pubblica o privata, con esclusione di quelle destinate all'agricoltura o non soggette a trasformazione urbanistica dagli strumenti urbanistici, nonché di quelle sottoposte a vincoli ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

7. La nuova destinazione d'uso, in tutti i casi di applicazione del presente articolo, deve essere mantenuta per un periodo di almeno quindici anni, tranne per quelli concessi in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto per i quali il periodo non può essere inferiore a otto anni, pena la perdita di tutti i benefici previsti dal presente articolo.

8. I progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo, ad eccezione degli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, devono comunque assicurare, tramite ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, la copertura del fabbisogno energetico necessario per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, nel rispetto delle quote previste e ai sensi del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, allegato 3, secondo modalità definite dalle regioni entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto.

9. Resta fermo il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”.

RELAZIONE

L'articolo ha la finalità di introdurre nell'ordinamento una norma di carattere generale che incentivi anche con forme di premialità volumetriche, ed anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, interventi edilizi (costruzione, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria) sul patrimonio esistente (nonché su immobili non ultimati ovvero non ancora edificati ma provvisti di titolo abilitativo con data anteriore al 30.6.2013), per l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale da concedere in locazione o in locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto, o anche in proprietà, a soggetti appartenenti a categorie svantaggiate. Per la stessa finalità e alle medesime condizioni sono altresì consentiti interventi di solo ampliamento della superficie, anche a destinazione commerciale per servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, con eventuale sostituzione edilizia, totale demolizione, modifica di sagoma (nei limiti dell'art.30 del decreto-legge 21 giugno 2013 n.69) e diversa allocazione nel lotto, nonché la mera modifica della destinazione d'uso, senza opere. Gli interventi non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad in edificabilità assoluta.

La norma, oltre a fornire risposta alla sempre più pressante richiesta di abitazioni da parte delle c.d. categorie svantaggiate, intende al contempo conseguire finalità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di risparmio energetico, essendone l'applicazione condizionata alla copertura del fabbisogno energetico di base (acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento) dell'immobile oggetto dell'intervento attraverso energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili ed essendo la stessa premialità volumetrica graduata in relazione ad obiettivi di contenimento energetico.

La destinazione sociale della residenza ha una durata obbligatoria di almeno 15 anni, ovvero 8 anni nei casi di locazione con patto di futura vendita o con patto di riscatto, a pena della perdita dei benefici concessi dalla norma .



La norma demanda alla legislazione regionale concorrente la specificazione dei criteri e delle modalità attuative, previa definizione dei criteri generali d'intesa con la Conferenza Unificata.

