



COMUNE di CAMPI BISENZIO

REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA SOCIALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n. 40 del 03.03.2015

**V Settore “Pianificazione del territorio”
Servizio Urbanistica**

Direttore: arch. Letizia Nieri

Elaborazione: arch. Stefano Carmannini

con III Settore “Servizi alla persona, al cittadino ed alle imprese”: Dr.ssa Gloria Giuntini, Dr.ssa Laura Bellacci

Comune di Campi Bisenzio
Piazza Dante n. 36 50013 Campi Bisenzio (FI)

tel. 055 8959432 fax 055 8959502

e-mail: urb@comune.campi-bisenzio.fi.it

PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it

REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA SOCIALE

CAPO 1 . Disposizioni generali.

Art. 1. Oggetto e campo di applicazione

1. Ai fini del presente regolamento si intende per edilizia sociale quella realizzata al fine di essere assegnata ad uso residenziale a soggetti aventi i requisiti specificati al successivo art. 8 con le seguenti modalità:
 - a) cessione in proprietà ad un prezzo determinato secondo specifica convenzione;
 - b) locazione dietro corresponsione di canone di importo determinato secondo specifica convenzione;
 - c) locazione a riscatto (rent to buy), con canone e prezzo di cessione finale determinati secondo specifica convenzione.
2. Il presente regolamento disciplina le caratteristiche ed i requisiti necessari per l'utilizzazione da parte di soggetti attuatori privati degli incentivi previsti dagli strumenti di pianificazione urbanistica e volti a favorire la costruzione di edilizia sociale nel Comune di Campi Bisenzio.
3. Gli incentivi di cui al precedente comma si applicano alla quota di SUL (o volume) destinata a edilizia sociale, intendendo per edilizia sociale quella assegnata secondo le modalità specificate al precedente co 1 lettere b) e c).
4. Gli alloggi di edilizia sociale da realizzare quale quota percentuale obbligatoria prescritta dagli strumenti di pianificazione urbanistica devono avere i requisiti di cui al capo 2 del presente regolamento e si intendono da assegnare secondo le modalità specificate al precedente co 1 lettera a).
5. Le disposizioni di cui al successivo Capo 2 valgono inoltre per gli alloggi da cedersi gratuitamente all'Amministrazione comunale in applicazione dell'art. 63 della l.r. 65/2014 e secondo quanto disposto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
6. Per l'edilizia sociale il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente regolamento è asseverato da un tecnico regolarmente abilitato unitamente al deposito del progetto utile alla formazione del titolo abilitativo edilizio necessario.

Art. 2. Convenzione

1. Gli interventi privati volti alla realizzazione di edilizia sociale sono regolati da apposita convenzione che deve disciplinare per ogni caso specifico gli obblighi del soggetto attuatore e quelli del Comune.
2. La convenzione specifica inoltre: la suddivisione degli alloggi sociali secondo le modalità di assegnazione degli alloggi, i requisiti dei soggetti destinatari, la durata dei vari obblighi assunti, le modalità di calcolo degli importi monetari previsti, le condizioni di vigilanza sul rispetto degli obblighi e le penali per il mancato rispetto degli stessi.
3. Le condizioni dettate dal presente regolamento sono da intendersi quali requisiti minimi utili a garantire convenienza economica per il soggetto assegnatario dell'alloggio sociale rispetto alle condizioni del mercato immobiliare. La convenzione può quindi prevedere solo condizioni di maggior vantaggio per lo stesso soggetto assegnatario.
4. Nell'ambito di uno stesso piano attuativo o titolo edilizio la convenzione può variare le ripartizioni tra modalità di assegnazione, comunque entro i casi previsti all'art. 1 co1, con la prescrizione che gli alloggi di cui all'art. 1 co 1 lettera a) non eccedano il 30% della SUL totale prevista e che gli alloggi di cui all'art. 1 co 1 lettera b) non siano inferiori al 30% della SUL totale prevista.
5. I vincoli e le condizioni imposti dal presente regolamento per l'edilizia sociale hanno durata non inferiore a 15 anni, fatto salvo quanto disposto all'art. 11 del presente regolamento ed indipendentemente dalla maggior durata degli altri effetti e obblighi che la stessa convenzione può stabilire.

CAPO 2 . Requisiti delle costruzioni di edilizia sociale.

Art. 3. Asseverazioni e dimostrazione del rispetto dei requisiti

1. I requisiti descritti nel presente capo o qualsiasi altro requisito migliorativo delle condizioni qui descritte è riportato nelle Norme tecniche di attuazione dei piani attuativi di qualsiasi natura contenenti previsione di edilizia sociale.
2. Il rispetto dei requisiti delle costruzioni per residenza sociale è garantito, oltre che dall'asseverazione di cui all'art. 1 co 6, mediante la presentazione di elaborati dimostrativi che vanno a costituire parte integrante del progetto volto all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Art. 4. Rapporti tra edificato e contesto: principi e requisiti

1. Nella configurazione degli edifici, degli spazi privati e collettivi, degli elementi di distribuzione e del sistema del verde pubblico e privato dovranno essere favorite soluzioni progettuali e tecniche in grado di valorizzare gli elementi morfologici e naturalistici preesistenti, la continuità dei percorsi pedonali e del verde, le visuali dall'interno dell'edificio verso luoghi di socializzazione e scambio relazionale.
2. Al piano terra degli edifici sarà favorita la presenza di giardini privati in contiguità con gli alloggi e nelle aree di progetto si dovrà comunque prediligere quanto più possibile la vegetazione autoctona o adattata, caratterizzata da specie locali non invasive o infestanti.
3. Il progetto dovrà prevedere soluzioni morfologiche e distributive che consentano gli abituali rapporti con l'ambiente esterno prevalenti nei diversi contesti e privilegino la presenza di spazi comuni chiaramente riconoscibili finalizzati alla socializzazione quali cortili, porticati, giardini, orti, etc.
4. La progettazione degli spazi distributivi, quali androni, sbarchi ascensori e scale, ballatoi e degli spazi comuni esterni quali aree verdi, aree gioco e percorsi esterni dovrà essere curata al fine di valorizzare tali elementi attraverso l'uso di materiali e di colori che non perdano, nel tempo, le loro caratteristiche estetiche e prestazionali.

Art. 5. Aree e spazi comuni: principi e requisiti

1. Uno dei principali obiettivi dell'*housing* sociale deve essere quello di favorire la costruzione di una comunità; per converso è noto che il senso di appartenenza a un gruppo e la sua identificazione in uno spazio contribuisce a definire un legame con quest'ultimo incrementandone la vita utile.
2. Sarà necessario fornire un'elevata quantità di spazio aperto, sistemato a verde, in rapporto alla Superficie coperta dell'edificio, minimizzando le superfici pavimentate esterne e progettando edifici dalla volumetria compatta, con l'effetto ulteriore di ridurre i costi di esercizio e manutenzione. Lo spazio aperto privato sistemato a verde dovrà essere pari almeno al 20% della Superficie fondiaria.
3. La dimensione e la morfologia dei percorsi pedonali ad uso comune dovranno permettere la fruibilità completa all'utenza con ridotte capacità motorie e sensoriali.
4. Al fine di ridurre l'effetto "isola di calore" sulle aree pavimentate esterne si prescrive di:
 - a) evitare l'uso di superfici scure o non riflettenti per i parcheggi, i tetti, i percorsi pedonali e le altre superfici pavimentate;
 - b) prevedere la creazione di viali alberati che producano ombra sulle pavimentazioni lastricate e sui percorsi pedonali e ciclabili, inserendo le piante tra questi e le sedi stradali carrabili, ove previste;
 - c) ombreggiare almeno il 50% delle superfici esterne pavimentate con elementi vegetali, con pannelli solari e/o fotovoltaici o con elementi architettonici con fattore di riflessione solare superiore a 0,30.

Art. 6. Requisiti dei fabbricati

1. I fabbricati per residenze sociali devono essere pensati e progettati al fine di garantire il massimo comfort abitativo degli utenti, elevate prestazioni energetiche e acustiche nonché la minima necessità di manutenzione ed elevate caratteristiche di durabilità nel tempo.
2. Per i fabbricati e/o per ogni unità immobiliare finita dovrà essere certificato un consumo energetico inferiore ai 30 Kwh/mq annui.
3. Devono essere adottati sistemi di schermatura per le pareti più esposte al sole durante i mesi estivi, eventualmente amovibili durante il periodo invernale per sfruttare contestualmente l'apporto termico della radiazione solare durante l'inverno. Ove possibile, saranno preferiti sistemi di schermatura vegetale.
4. L'orientamento solare sarà utilizzato per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio e, ove questo non contrasti con specifiche disposizioni previste negli strumenti di pianificazione urbanistica, gli assi principali dei corpi di fabbrica saranno disposti con una rotazione compresa tra gli 0° e 45° rispetto all'asse nord-sud.
5. Nella localizzazione dell'edificio e nel posizionamento delle finestre si terrà conto dell'esposizione ai venti prevalenti durante il periodo invernale, avendo cura di prevedere adeguate protezioni con barriere vegetali o artificiali ovvero sfruttando le particolari condizioni del sito (depressioni del terreno o rilievi naturali o edifici

preesistenti).

Art. 7. Requisiti delle unità abitative

1. In considerazione delle variabili esigenze nell'individuazione dei soggetti fruitori dell'edilizia sociale, le singole unità abitative devono essere progettate in modo da garantire la possibilità di variare in corso d'opera il mix dei tagli d'alloggio caratterizzanti il singolo edificio, senza dover intervenire sulla distribuzione degli impianti o delle strutture.
2. In sede di formazione del titolo abilitativo alla realizzazione delle residenze si dovrà produrre ai competenti uffici comunali almeno un elaborato riportante il progetto di distribuzione degli arredi interni alle unità abitative.
3. Ogni alloggio disporrà dei seguenti spazi minimi, dimensionati nel rispetto della normativa vigente:
 - a) una cucina abitabile o, in alternativa, un angolo cottura annesso al soggiorno;
 - b) un soggiorno;
 - c) una o più camera da letto;
 - d) uno o più bagni;
 - e) un ripostiglio/guardaroba;
 - f) uno spazio privato esterno (loggia/giardino/balcone/terrazza);
 - g) ove possibile, per gli appartamenti di ampia metratura, una zona filtro tra spazio esterno di accesso e locali interni privati;
 - h) un garage/posto auto.
4. Nel caso di alloggi destinati a persone anziane o con disabilità, la dimensione e l'articolazione degli spazi saranno studiate per accogliere almeno due persone, anche in presenza di un solo utente.
5. Fermo restando il dovuto rispetto di tutta la normativa vigente, il presente articolo è inteso a dettagliare alcune, non esaustive quindi, condizioni minime progettuali utili al raggiungimento dei livelli di comfort ambientale auspicati.
6. Per i vani destinati a Cucina in locale autonomo la morfologia e le dimensioni degli spazi dovranno consentire l'installazione di mobili ed elettrodomestici per uno sviluppo lineare di 330 cm (lavello doppio, con lavastoviglie, cottura, piano di lavoro, frigorifero), anche su pareti ortogonali. Lo spazio residuo dovrà consentire l'utilizzo agevole di un tavolo per 4 persone.
7. Per i vani destinati a Soggiorno si avrà una dimensione minima pari a 25 mq, si limiteranno al massimo i corridoi di percorrenza e si prevederanno due pareti ortogonali, regolari, senza aperture per l'utilizzo come angolo salotto. Per i soggiorni passanti si deve avere il lato più corto del vano di almeno 350 cm mentre nei soggiorni con un solo affaccio il lato finestrato dovrà essere di almeno 400 cm.
8. Almeno un locale destinato a Camera da letto, in caso di presenza di persone allettate, deve avere uno spazio di manovra adeguato a svolgere operazioni di assistenza. Ove possibile la porta di ingresso sarà posizionata in modo da nascondere l'armadio quando aperta e, in ogni caso, le sistemazioni degli arredi in progetto dovranno riportare un passaggio utile minimo tra letti, pareti e armadi di 80 cm.
9. Il primo servizio igienico dovrà essere finestrato. Il secondo servizio igienico, qualora presente, potrà essere in vano cieco e almeno uno dei 2 bagni dovrà essere visitabile, secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche.
10. Ogni unità abitativa deve disporre di uno spazio esterno quale loggia, balcone, patio o giardino di pertinenza, accessibile anche per persone con ridotte e/o impedito capacità motorie o sensoriali e fruibile per pranzare all'aperto. Sarà da prevedere la possibilità di modificare, a seconda della stagione e delle ore della giornata, le condizioni di rapporto con l'esterno di questi spazi, mediante tendaggi o elementi apribili/scorrevoli di protezione quali persiane, scuri, tende, ecc. Logge e balconi avranno dimensioni minime pari a 1.50 x 1.50 m e non potranno essere esposti a nord.
11. Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità, le porte devono essere tali da consentire una agevole apertura della/e anta/e da entrambi i lati di utilizzo; sono consigliate porte interne scorrevoli. Nel caso di porta-finestra si dovrà contenere la soglia entro i 2,5 cm di dislivello con il piano di pavimento, assumendo adeguati accorgimenti per lo scolo delle acque all'esterno. I serramenti esterni devono essere impostati sul filo interno della muratura, in modo da consentire il ribaltamento a 180° delle ante.

CAPO 3. Requisiti dei soggetti destinatari e modalità di assegnazione degli alloggi

Art. 8. Requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi

1. Il Comune, nei tempi stabiliti nella convenzione per ogni intervento, può individuare i soggetti destinatari degli

alloggi specificandone particolari requisiti in relazione alla composizione del nucleo familiare, al reddito e/o ad altre condizioni socio-economiche dimostrabili cui intenda legare l'accesso all'edilizia sociale. Tali particolari requisiti andranno ad aggiungersi a quelli individuati al comma successivo e determineranno la costituzione di una graduatoria cui il soggetto attuatore dovrà obbligatoriamente fare riferimento.

2. I destinatari degli alloggi per tutte le tipologie di assegnazione di cui all'art. 1 dovranno comunque avere tutti i seguenti requisiti:

- a) cittadinanza, secondo i casi previsti all'art. 11 co 13 del DL 112/2008 convertito in legge n. 133/2008;
- b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Campi Bisenzio o in un Comune confinante (Prato, Calenzano, Sesto Fiorentino, Firenze, Scandicci, Signa, Poggio a Caiano) ovvero essere lavoratore emigrato all'estero; rimane facoltà del Comune individuare condizioni di maggior vantaggio per i residenti e/o lavoratori nel territorio di Campi Bisenzio;
- c) non titolarità di diritti di piena proprietà, in tutto il territorio nazionale, su uno o più alloggi di categoria catastale A, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e che abbiano un numero di vani catastali maggiore di quello indicato di seguito sulla base del numero dei componenti il nucleo familiare:

<u>Componenti del nucleo familiare</u>	<u>Vani catastali</u>
1	3
2	4
3	4,5
4	5
5	6
6 e oltre	7

- d) non titolarità di diritti di proprietà su uno o più alloggi, di categoria catastale A e classe diversa da 3 e 4, anche sfitti, o concessi a terzi, ubicati in qualsiasi località e di qualsiasi dimensione.

Art. 9. Determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi

1. Il presente articolo si applica:

- a) agli alloggi di cui all'art 1 Co 1 lett a) fin dalla prima cessione in proprietà e per tutta la durata della convenzione;
- b) agli alloggi di cui all'art 1 Co 1 lett b) e c) a partire dal termine del periodo di locazione previsto e per tutta la durata della convenzione.

2. Il prezzo unitario (€/mq) massimo di cessione delle unità immobiliari destinate ad edilizia residenziale sociale è stabilito in quanto indicato dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Campi Bisenzio (Zona centrale; abitazioni civili; stato di conservazione normale) come valore di mercato minimo riferito a superfici lorde per l'ultimo semestre disponibile alla data di sottoscrizione della convenzione. Su tale valore sarà ammissibile un incremento massimo del 10%.

3. Ai fini della determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale sociale, il prezzo unitario (€/mq) di cui al precedente comma sarà applicato a tutti gli alloggi in base alla superficie commerciale, calcolata come somma di:

- a) 100% della superficie dell'alloggio al lordo delle murature interne, delle murature esterne e di metà dei muri divisorii con vani scala e/o alloggi adiacenti;
- b) 30% della superficie utile balconi e terrazze scoperti, logge, fino a 25 metri quadrati, 10% per la quota eccedente;
- c) 50% della superficie utile netta delle cantine e dei sottotetti non abitabili se direttamente comunicanti con l'appartamento, 25% negli altri casi;
- d) 10% della superficie utile netta dei giardini fino al raggiungimento della superficie dell'unità immobiliare, 2% per la parte eccedente;
- e) 50% della superficie utile netta dei box auto/garage;
- f) 30% della superficie utile netta dei posti auto coperti;
- g) 25% della superficie utile netta dei posti auto esterni.

4. Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari destinate all'edilizia residenziale sociale sarà quindi determinato moltiplicando il prezzo unitario (€/mq) di cui al comma 2 per i metri quadrati di superficie commerciale del singolo alloggio di cui al comma 3.

5. Il prezzo massimo di cessione per ognuna delle unità immobiliari dovrà essere asseverato con perizia giurata, sulla base dei criteri di cui al presente articolo, da un tecnico abilitato ai sensi di legge e incaricato dal concessionario, contestualmente alla presentazione del progetto per la formazione del titolo abilitativo necessario. Inoltre, unitamente alla presentazione dello stesso progetto, il soggetto attuatore trasmette al Comune un quadro riepilogativo relativo all'applicazione delle prescrizioni del presente articolo per le singole unità immobiliari, con riferimento alla SUL ed alla superficie commerciale dei singoli alloggi e dei relativi

parcheggi pertinenziali.

6. Per le cessioni successive alla prima, il prezzo massimo degli alloggi di edilizia residenziale sociale sarà rivalutato in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenute dopo la attestazione di abitabilità degli alloggi medesimi, previa applicazione di un coefficiente di degrado pari al 1% annuo, per ogni anno successivo al sesto dalla ultimazione dei lavori di costruzione.

Art. 10. Determinazione del canone per alloggi in locazione

1. Il canone mensile di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è stabilito in un importo massimo pari al minimo risultante dall'applicazione degli accordi territoriali vigenti (ai sensi della l. 431/1998 art. 2 co 3). Il calcolo del canone mensile è quindi svolto, considerando la tipologia di immobili B e la zona di riferimento corrispondente all'alloggio, moltiplicando il valore mensile unitario minimo (€/mq) per la superficie convenzionale come determinata ai sensi dei suddetti accordi territoriali.
2. La convenzione stabilisce la durata dei contratti, i meccanismi di rivalutazione (secondo indice ISTAT) degli importi del canone ed ogni altra condizione specifica nel rispetto delle limitazioni stabilite con il presente regolamento.
3. Indipendentemente dalla durata di ogni singolo contratto, ogni alloggio dovrà essere locato per un periodo non inferiore a 15 anni, prima di poter essere ceduto in proprietà.

Art. 11. Determinazione del canone per alloggi in locazione a riscatto (rent to buy)

1. Il canone mensile di locazione di ciascuna unità immobiliare e delle relative pertinenze è stabilito in un importo massimo pari al massimo risultante dall'applicazione degli accordi territoriali vigenti (ai sensi della l. 431/1998 art. 2 co 3) con facoltà di applicazione di un aumento massimo pari al 20%. Il calcolo del canone mensile è quindi svolto, considerando la tipologia di immobili B e la zona di riferimento corrispondente all'alloggio, moltiplicando il valore mensile unitario massimo (€/mq), eventualmente aumentato fino al 20%, per la superficie convenzionale come determinata ai sensi dei suddetti accordi territoriali.
2. L'importo dei canoni da considerarsi accumulato al fine del riscatto dell'abitazione non può essere inferiore al 50% di quello pagato.
3. La convenzione stabilisce la durata dei contratti, i meccanismi di rivalutazione (secondo indice ISTAT) degli importi del canone ed ogni altra condizione specifica nel rispetto delle limitazioni stabilite con il presente regolamento.
4. La durata del periodo di locazione finalizzata al riscatto non può essere inferiore a 8 anni.

Art. 12. Soggetti assegnatari alloggi in locazione ed alloggi in locazione a riscatto

1. La convenzione contiene le modalità di individuazione dei soggetti assegnatari di alloggi in locazione ed alloggi in locazione a riscatto, secondo le disposizioni del presente articolo e specificando tempi e procedure.
2. Il Comune di Campi Bisenzio pubblicherà, nei termini di volta in volta stabiliti in convenzione, apposito bando volto a definire i requisiti dei potenziali inquilini da individuare per gli alloggi destinati alla locazione ed alla locazione a riscatto, e predisporrà la relativa graduatoria, dandone notizia al soggetto attuatore.
3. Il soggetto attuatore dovrà comunicare, mediante lettera raccomandata a/r, ai soggetti indicati dal Comune le condizioni ed il canone di locazione dell'alloggio. La comunicazione dovrà essere contestualmente trasmessa all'Amministrazione Comunale. I soggetti interessati dovranno confermare l'intenzione di procedere all'assegnazione, con diritto di scelta secondo l'ordine della graduatoria predisposta dal comune. La mancata conferma produrrà effetti di rinuncia.
4. All'esaurimento della graduatoria predisposta dall'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore potrà procedere all'assegnazione in locazione degli alloggi rimasti liberi ad altri soggetti da esso stesso individuati nel rispetto del presente regolamento.

Art. 13. Alienabilità degli alloggi di edilizia sociale

1. Gli acquirenti degli alloggi di edilizia sociale possono alienare gli alloggi medesimi soltanto dopo che siano decorsi cinque anni dalla stipula del contratto di prima cessione, nel rispetto del presente regolamento e dei contenuti della convenzione. La stessa convenzione può stabilire un termine temporale superiore.
2. Anteriormente al decorso del termine temporale di cui sopra, gli alloggi possono essere alienati, solo quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi e sempre previa autorizzazione del Comune.