



Regione Puglia
Segreteria Giunta Regionale

DISEGNO DI LEGGE N.14/2008 DEL 31/03/2008

**“NORME URBANISTICHE FINALIZZATE AD
AUMENTARE L’OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE”**

RELAZIONE

SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE REGIONALE

Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale

L'Assessore all'Assetto del Territorio riferisce quanto segue:

Le norme proposte stabiliscono procedure urbanistiche volte a superare le difficoltà di realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale a costi contenuti, soprattutto in affitto, destinati a soddisfare un fabbisogno crescente dovuto sia all'impennata dei prezzi sul mercato immobiliare sia al diminuito potere di acquisto degli stipendi e dei salari. Inoltre, essa consente ai Comuni di disporre di aree da destinare alla costruzione da parte dei soggetti istituzionali competenti di alloggi di edilizia pubblica, la cui quota, come è ben noto, è giunta ormai a livelli così bassi da collocare l'Italia all'ultimo posto fra i paesi europei.

Per rispondere proprio a tali difficoltà l'art. 1, commi 258 e 259 della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", prevede che i Comuni possano definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Per consentire ai Comuni di utilizzare l'opzione consentita dalla norma statale più agevolmente spetta alle Regioni stabilire idonee procedure nel quadro delle norme regionali in vigore.

Per orientare i Comuni ad applicare la norma nel quadro di una valutazione organica della domanda abitativa, il DDL prevede che Comuni valutino preventivamente il fabbisogno di edilizia residenziale sociale e, nel caso dei Comuni a elevata tensione abitativa, che la valutazione sia trasmessa alla Regione unitamente alla indicazione dei modi di soddisfacimento del fabbisogno stesso.

La norma statale, al comma 259, prevede anche la possibilità di prevedere una 'compensazione' per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. La proposta regionale prevede che i Comuni, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi, utilizzino a tal fine:

- ✓ ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile standard urbanistici, assegnando ad essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;
- ✓ ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria.

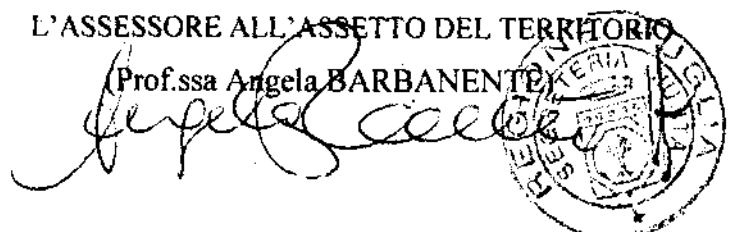
Inoltre, il DDL orienta i Comuni ad assegnare le aree così individuate ai proprietari e agli operatori pubblici e privati secondo criteri di concorrenzialità e trasparenza; i proprietari e i soggetti di cui ai commi 1 e 3 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale dovranno, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a cedere gratuitamente al Comune una quota minima del 10% degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria e garantire preferibilmente l'affitto dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.

Infine, il DDL prevede che le varianti urbanistiche tese all'attuazione delle norme seguano la procedura semplificata (e certa e rapida riguardo ai tempi di approvazione, contenuti in 150 giorni più eventuali 30 in caso di non compatibilità) di cui all'art. 11 della Legge regionale n. 20/2001.

Il Presente DDL non ricade nelle fattispecie di cui all'art. 34 della L.R. n. 28/01.

L'ASSESSORE ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO

Prof.ssa Angela BARBANENTE



SCHEMA DI DISEGNO DI LEGGE REGIONALE

Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale

Art. 1

1. I Comuni, in attuazione dell'art. 1, commi 258 e 259 della Legge 24 dicembre 2007, n. 244, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)" possono definire ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. I Comuni procedono all'attuazione degli interventi previsti dalle presenti norme previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale. Per i Comuni a elevata tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2004, tale valutazione è obbligatoria e deve essere trasmessa alla Regione entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge unitamente alla indicazione dei modi di soddisfacimento del fabbisogno stesso.
3. Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i Comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:
 - a. ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, assegnando ad essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica;
 - b. ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria.
4. I Comuni, per promuovere la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nei modi previsti al comma 3, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi possono assegnare le aree ai proprietari e agli operatori pubblici e privati, secondo criteri di concorrenzialità e trasparenza.
5. Per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali vigenti relative ai casi previsti dal comma 3, si applica il procedimento semplificato previsto dall'art. 11, commi da 4 a 14, della Legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio).
6. I proprietari e i soggetti di cui ai commi 1 e 3 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale dovranno, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:
 - a. cedere gratuitamente al Comune una quota minima del 10% degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;
 - b. garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.