

REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 6 marzo 2009 - Deliberazione N. 396 - Area Generale di Coordinamento N. 16 Governo Del Territorio, Beni Culturali Ambientali E Paesistici - **Approvazione delle linee guida e procedure attuative per "La formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi". Con allegato.**

**PREMESSO**

- che con riguardo all'edilizia residenziale, il D.M. 22 aprile 2008 (in attuazione della Legge 8 febbraio 2007 n. 9 e della decisione 2005/842(CE della Commissione Europea) 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" (art. 1 comma 2);
- che con D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2008 n. 133 e s.m.i., ai sensi del comma 7 dell'art. 11, "ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e) l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, e' identificato, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità Europea, come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie"

**PREMESSO ALTRESÌ**

- che questa Amministrazione, in armonia con le disposizioni nazionali, già con D.G. n. 231 del 06.02.2008, ha approvato le Linee Guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, con le quali ha inteso delineare la nuova strategia regionale per attuare i programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbano esistente nonché dei problemi di mobilità, per perseguire obiettivi sociali e ambientali coerenti con gli indirizzi di pianificazione del P.T.R. nonché con la programmazione territoriale del POR Campania 2007/2013;
- che lo scopo è quello di promuovere lo sviluppo urbano sostenibile della città mediante strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale;
- che gli interventi in questione possono essere attuati con sistemi e strategie di intervento complessi, entro sequenze di trasformazioni connesse al miglioramento della qualità urbana, al mantenimento dei vincoli e degli obblighi di legge ed al conseguimento di adeguati servizi collettivi da standards;
- che uno dei fondamenti della strategia regionale è la "concertazione", conseguita valorizzando la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti nel processo di formazione e attuazione dei nuovi programmi;
- che, il soggetto pubblico deve assumere un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in una logica integrata e con un sistema di partenariato tra i soggetti pubblici e tra pubblico e privato;
- che, in particolar modo, la Regione intende proporsi quale soggetto facilitatore delle iniziative perseguibili nell'ambito di innovative politiche per la casa e l'alloggio sociale

**CONSIDERATO**

- che nel citato Piano Territoriale Regionale, approvato con L.R. n. 13 del 13/10/2008, sono contenuti gli indirizzi strategici per l'Edilizia Sociale;
- che il fabbisogno abitativo andrà soddisfatto prioritariamente con il riuso del patrimonio urbanistico - edilizio esistente, integrato con il risanamento delle aree connesse, in un'ottica di riduzione del consumo dei suoli;
- che nell'ambito degli indirizzi strategici per l'Edilizia Sociale, di cui al P.T.R. approvato, per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, la Regione, di concerto con i Comuni

può definire l'utilizzazione di ambiti già edificati, a prevalente destinazione residenziale consolidata e/o dismessi ancorché non residenziali, da attuarsi attraverso istituti di concertazione, previa valutazione della sostenibilità del maggior peso insediativo e della compatibilità con i prescritti carichi urbanistici ed ambientali, nonché della qualità urbanistica ed edilizia delle proposte;

#### CONSIDERATO ALTRESÌ

- che la Regione, con D.D. n. 294 del 03/07/2008 dell'A.G.C. Governo del Territorio, ha inteso pubblicare un avviso per manifestazione di interesse, finalizzato ad individuare la disponibilità di soggetti pubblici, di soggetti privati ed operatori economici a proporre e realizzare interventi di riqualificazione edilizia e di ERS coerenti con le linee guida di cui alla delibera di G.R. n. 231 del 06/02/08;
- che, per le politiche abitative e di sviluppo urbano, vanno applicati i principi di sostenibilità ambientale e ecompatibilità, perseguendo il miglioramento della qualità della vita, della qualità urbana e ambientale e una maggiore coesione e inclusione sociale;
- che, nel merito, la Giunta Regionale ha espresso la volontà di cui al punto che precede anche con i seguenti atti:
- D.G.R. n. 834 del 11.03.2007 relativa alle "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio";
- D.G.R. n. 659 del 18 aprile 2007, relativa a: "Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004 " e s.m.i.;

#### RITENUTO

- di dover approvare le "Linee guida e procedure attuative per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi" che, allegate alla presente deliberazione, formano parte integrante e sostanziale della stessa;
- di poter stabilire che si procederà, con il ricorso alla negoziazione urbanistica, attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto negli art. 13 della legge 241/90 e s.m.i. ed art.12 della legge regionale 16/2004 e s.m.i., per quelle proposte che risulteranno più definite e coerenti secondo quanto riportato negli indirizzi contenuti nelle Linee Guida in argomento;
- di dover dare, pertanto, mandato al Coordinatore dell'Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, all'attuazione delle presenti Linee Guida, interessando a tal fine anche gli altri Settori dell'Area, con le loro specificità, nell'ambito di un approccio integrato, conformemente alla strategia dell'Assessorato al Governo del Territorio

#### VISTI

- la Legge n. 133 del 6 agosto 2008;
- il D.M. 22 aprile 2008;
- la Legge Regionale n° 16 del 22.12.2004 - "Norme per il Governo del Territorio";
- la Legge Regionale n° 13 del 13.10.2008 - "Piano Territoriale Regionale";
- la D.G.R. n. 231 del 06.02.2008;
- la D.G.R. n. 834 del 11.03.2007;
- la D.G.R. n. 659 del 18.04.2007;
- il D.D. n. 294 del 03.07.2008 dell' AGC 16 - Governo del Territorio;

le Linee guida e procedure attuative concernenti la Manifestazione d'interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi

Propone e la Giunta, in conformità, a voti unanime

DELIBERA

Per le motivazioni ed i riferimenti espressi in narrativa, che qui si intendono integralmente riportati e trascritti:

- di approvare le “Linee guida e procedure attuative per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi” che, allegate alla presente deliberazione, formano parte integrante e sostanziale della stessa;
- di stabilire che si procederà, con il ricorso alla negoziazione urbanistica, attraverso istituti di cui al dettato normativo contenuto negli art. 13 della legge 241/90 e s.m.i. ed art.12 della legge regionale 16/2004 e s.m.i., per quelle proposte che risulteranno più definite e coerenti secondo quanto riportato negli indirizzi contenuti nelle Linee Guida in argomento;
- di dare mandato al Coordinatore dell’Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, all’attuazione delle presenti Linee Guida, interessando a tal fine anche gli altri Settori dell’Area, con le loro specificità, nell’ambito di un approccio integrato, conformemente alla strategia dell’Assessorato al Governo del Territorio;
- di trasmettere copia della presente deliberazione all’Assessore al Governo del Territorio della Giunta Regionale della Campania per competenza e al Coordinatore dell’A.G.C. 16 - Governo del Territorio - Settore Edilizia Pubblica Abitativa, per i relativi adempimenti conseguenziali;
- di trasmettere la presente all’ A.G.C. 02 - Settore 01 Attività di Assistenza alle Sedute di Giunta, Comitati Dipartimentali - per la registrazione e l’archiviazione; al Settore 02 Stampa, Documentazione ed Informazione e Bollettino Ufficiale, per la relativa pubblicazione sul B.U.R.C., nonché al webmaster per la pubblicazione sul sito istituzionale “[www.regione.campania.it](http://www.regione.campania.it)”.

D’Elia

Bassolino



Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio,  
Tutela Beni, Paesistico- Ambientali e Culturali

## **FORMAZIONE DI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E DI RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI URBANI DEGRADATI E DISMESSI - LINEE GUIDA E PROCEDURE ATTUATIVE.**

### **I) CRITERI DI CARATTERE GENERALE PER LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE.**

La presente manifestazione è finalizzata ad individuare la disponibilità a proporre e realizzare interventi di riqualificazione edilizia e di ERS di cui all'avviso pubblicato il 14 luglio 2008 e si inserisce all'interno degli indirizzi generali in materia di ERP di cui alla delibera di G.R. n. 231/08 e degli indirizzi strategici per l'Edilizia Sociale contenuti nel PTR approvato con L.R. n. 13/08. Da parte di soggetti pubblici, di soggetti privati ed operatori economici sono pervenute n. 654 proposte delle quali 411 regolarizzate e 243 non regolarizzate.

Le stesse sono state proposte sulla scorta di una scheda tipo ma risultano diversificate per qualità e quantità delle informazioni allegate. Pertanto è necessario stabilire i criteri di valutazione e le procedure di attuazione del bando per la analisi delle istanze pervenute, al fine di individuare, anche in combinazione fra loro, quelle manifestazioni di interesse che consentano una rapida concretizzazione degli obiettivi prefissati dall' avviso pubblicato sul B.U.R.C. n. 28 del 14 luglio 2008, ovvero la riduzione del disagio abitativo, la promozione dello sviluppo urbano sostenibile della città, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale,

In generale gli interventi derivanti dalla citata manifestazione di interesse dovranno rispondere ad elevati criteri di qualità, onde poter indurre più leggero carico urbanistico a parità di peso insediativo, con particolare riferimento ai parametri urbanistici ed edilizi di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Il disegno urbanistico ed il progetto edilizio dovranno essere conformi a quanto previsto nei seguenti provvedimenti regionali:

- L.R. n. 13 del 13 ottobre 2008 - Piano Territoriale Regionale;
- D.G.R. n. 834 del 11.03.2007 relativa alle "Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio";
- D.G.R. n. 659, approvata nella seduta del 18 aprile 2007, relativa a: "Indirizzi in materia energetico - ambientale per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della legge regionale 16/2004" e s.m.i;
- D.G.R. n. 231 del 6.02.2008 relativa alle Linee guida per la programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica;

Al fine di sistematizzare le manifestazioni di interesse pervenute, saranno tenuti in conto i seguenti aspetti:

- a) **immediata fattibilità dell'intervento:** da valutare attraverso la verifica della possibilità di addivenire velocemente alla realizzazione in relazione alla disponibilità del suolo, alla natura di eventuali vincoli, alla presenza di infrastrutture primarie e secondarie, nell'area interessata, ed ad una previsione tecnico-economica.
- b) **vantaggio sociale complessivo dell'intervento:** considerando il numero di alloggi sociali da cedere in considerazione dell'intervento complessivo ed alla dotazione infrastrutturale proposta;
- c) **qualità dell'insediamento:** integrazione e coesione sociale, ecosostenibilità dell'intervento, minor impatto con l'ambiente circostante, qualità energetica, ridotto consumo di acqua, tecnologie per la

gestione dei rifiuti, ecc. (come riportato nella delibera di G.R.834/2007 e successive modifiche ed integrazioni);

d) **utilizzo di beni acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la confisca.**

## **II) ESAME DELLE ISTANZE PRESENTATE**

Per quanto su riportato si stabilisce una procedura oggettiva di valutazione basata su diversi elementi con specifici pesi, che diano luogo ad un elenco di priorità, sulla base delle quali si procederà alla istruttoria delle richieste.

Si prevedono quindi le seguenti fasi tecnico-amministrative:

- **Attività Preliminare:** esclusione delle pratiche non conformi all'avviso pubblico;
- **Prima Fase:** valutazione tecnico- ambientale- localizzativa;
- **Seconda Fase:** assenso dell' Ente Locale;
- **Terza Fase:** approfondimento ed analisi di qualità della proposta preliminare;
- **Quarta Fase :** elaborazione e validazione della proposta definitiva.

**ATTIVITA' PRELIMINARE : esclusione delle pratiche non conformi all'avviso pubblico.**

Si provvederà a valutare preliminarmente le manifestazioni proposte escludendo gli interventi che prevedono tipologie non conformi all'Avviso pubblico, non emendabili o palesemente in contrasto con le finalità generali previste dall'avviso.

Inoltre **verranno escluse, salvo approfondimento specifico**, le proposte che:

- prevedono l'esclusivo utilizzo di finanziamenti pubblici ;
- prevedono interventi ricadenti nelle Z.T.O. "E" del vigente strumento urbanistico, fatta salva la possibilità di previsioni in aree di frangia per le zone rurali , come indicato dal PTR, o nelle zone destinate a "standard - verde pubblico";
- prevedono la realizzazione di meno di 10 alloggi sociali in comuni di popolazione superiore ai 5000 abitanti;
- prevedono un rapporto non vantaggioso per la P.A. tra housing sociale e consistenza totale.

Le rimanenti proposte saranno oggetto della fase successiva.

**PRIMA FASE: valutazione tecnico- ambientale- localizzativa.**

Questa fase serve a stabilire le iniziative che possono continuare l'iter sulla base dei principi generali dell'avviso.

Le istanze saranno valutate tenendo presente se l'intervento proposto:

- è coerente con il Piano territoriale regionale e con gli indirizzi ad esso collegati;
- interessa territori non gravati o gravati parzialmente da vincoli (esempio A.S.I., P.U.T. L.R. 35/87, Piano Paesistico, Piano stralcio autorità di Bacino, vincolo paesistico generico, sismico, ecc.);
- interessa aree a grande tensione abitativa;
- interessa aree "urbane degradate" e contribuisce alla loro riqualificazione;
- rigenera il tessuto urbano o riempie vuoti urbani , ridefinendo un corretto rapporto tra aree edificate ed aree libere;
- riguarda il recupero anche parziale di comparti edilizi esistenti;
- interagisce con il sistema regionale dei trasporti o riammaglia la rete locale della viabilità;
- non altera o migliora la qualità paesaggistica del contesto;
- riguarda beni acquisiti al patrimonio pubblico attraverso la confisca;

**SECONDA FASE: assenso dell'Ente Locale.**

Le manifestazioni di interesse ammesse nella fase precedente vengono segnalate alla Amministrazione comunale competente per il necessario preventivo assenso motivato alle successive fasi. Terminano il loro iter le manifestazioni di interesse che non otterranno l'assenso del Comune.

### **TERZA FASE- approfondimento ed analisi di qualità della proposta preliminare.**

Viene valutata la proposta di intervento sulla scorta di una previsione planovolumetrica preliminare, eventualmente rielaborata , in ragione della sua consistenza urbanistica ed edilizia, tenendo conto della:

- incidenza del numero di alloggi sociali o del loro costo, sul totale degli alloggi o del costo totale dell'intervento (di norma il rapporto housing/consistenza da valutare è almeno del 30% ed in ogni caso, non inferiore al 20% in presenza di considerazioni infrastrutturali, di dotazione di standard e di equilibrio economico dell'investimento), preferendosi in ogni caso proposte con un maggior rapporto housing/consistenza;
- efficienza energetica (si intendono gli alloggi realizzati o recuperati che raggiungano comportamento prestazionale in termini di rendimento energetico in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile, tale da conseguire un rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento di quello previsto dalla vigente normativa (art. 7 del D.M. 26 marzo 2008. Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile);
- dimensione demografica dell'ambito di influenza, con particolare riguardo al sistema delle accessibilità e dei bacini di influenza residenza-posto di lavoro;
- salubrità, vivibilità e sicurezza degli insediamenti e qualità edilizia in rapporto al costo degli stessi alloggi;
- realizzazione di infrastrutture pubbliche (primarie e secondarie);
- dimensione economica dell'intervento;
- numero complessivo degli alloggi sociali, di ERP, in locazione, a canone sostenibile o in proprietà;
- presenza congruente di strutture commerciali o di terziario;
- indici edilizi e parametri urbanistici equilibrati con le Z.T.O. circostanti nel rispetto del D.M.I. 1444/1968;
- apporto dell'investimento privato in relazione all'investimento pubblico.

Al termine della terza fase verranno elaborati due distinti elenchi di proposte contenenti le manifestazioni di interesse ammesse alla successiva fase procedurale e quelle per le quali non si procederà ulteriormente, salvo la riproposizione di un nuovo avviso.

### **QUARTA FASE: elaborazione e validazione della proposta definitiva.**

Si dà avvio al tavolo di approfondimento con le Amm.ni Com.li consenzienti ed i proponenti la manifestazione di interesse per la definizione della proposta preliminare planovolumetrica corredata da un piano economico-finanziario e da un cronoprogramma degli interventi.

Le conclusioni del tavolo di approfondimento, condivise e sottoscritte da parte dei partecipanti, saranno riportate nella deliberazione del Consiglio Comunale per la determinazione circa il riconoscimento del pubblico interesse.

### **III) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.**

Nella manifestazione d'interesse è previsto il ricorso alla negoziazione urbanistica, ovvero all'attivazione di tutte le operazioni di scambio e perequative, di trasferimento possibili, di incremento dei parametri volumetrici, come premio a prestazioni virtuose, attivando anche quanto previsto dall'articolo 12 della Legge regionale 16/2004.

### **IV) ACCORDO DI PROGRAMMA.**

Successivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale di cui al punto precedente, si procederà ad attivare l'istituto dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.12 della l.r.16/2004 e s.m.i..