

ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

DECRETO 7 febbraio 2017.

Annullamento del decreto 30 luglio 2012, ed approvazione delle Linee guida per interventi in housing sociale.

L'ASSESSORE PER LE INFRASTRUTTURE E LA MOBILITÀ

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la legge regionale 29 dicembre 1962, n. 28 e 10 aprile 1978, n. 2 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria";

Visto, in particolare, l'articolo 11 del citato decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, che dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato

interministeriale per la programmazione economica e di intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sia approvato un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, che, in attuazione delle richiamate disposizioni, ha approvato, in allegato, il "Piano nazionale di edilizia abitativa";

Visto, in particolare, l'articolo 11 dell'allegato al citato decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, che ha disciplinato il Sistema integrato di fondi immobiliari, basato su uno o più fondi nazionali destinati a investire in una rete di fondi locali finalizzati a incrementare la dotazione di alloggi sociali sull'intero territorio nazionale;

Considerato che, in attuazione delle previsioni del richiamato articolo 11, è stato istituito il Fondo investimenti per l'abitare, gestito da CDPI Sgr, che investe in fondi locali e in altri strumenti veicolo;

Vista la legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2012, che, all'articolo 5, contiene disposizioni finalizzate a promuovere lo sviluppo del sistema integrato di fondi immobiliari di edilizia sociale, di cui all'art. 11 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009;

Visto, in particolare, il comma 2 del richiamato articolo 5 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2012, che autorizza la Regione a costituire un fondo immobiliare operante sul territorio regionale per l'edilizia residenziale sociale;

Vista la deliberazione della Giunta della Regione Sicilia n. 212 del 21 giugno 2012 "Legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, art. 3. Ripartizione delle risorse residue dell'edilizia residenziale" che, nell'ambito della rimodulazione e programmazione dei fondi residui relativi all'edilizia residenziale, destina la somma di trenta milioni di euro all'attuazione di un Piano di edilizia sociale;

Visto il D.A. n. 55/Gab del 30 luglio 2012, con il quale sono state approvate le Linee guida per gli interventi di *housing* sociale in Sicilia;

Considerato che attraverso la costituzione del fondo immobiliare regionale la Regione siciliana persegue l'obiettivo di realizzare un piano di incremento di alloggi sociali;

Visto il decreto 5 dicembre 2011 dell'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità e successive modifiche ed integrazioni, che individua i requisiti specifici relativi alle categorie di soggetti che hanno diritto di accedere agli alloggi realizzati nell'ambito del Piano di edilizia sociale;

Visto il decreto dell'Assessore regionale per l'economia, adottato di concerto con l'Assessore regionale per le infrastrutture e la mobilità; 12 luglio 2012, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana 27 luglio 2012, parte I, n. 30, con cui sono state definite le modalità di costituzione, organizzazione e funzionamento del Fondo immobiliare regionale;

Visto il D.D.G. n. 2804 del 16 novembre 2016, con il quale si è proceduto all'aggiudicazione definitiva della procedura ad evidenza pubblica, al Fondo Esperia, gestito da Fabbrica Immobiliare SGR S.p.A., per la gestione delle risorse afferenti il fondo immobiliare, previsto dall'art. 5 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2012;

Ritenuto di dovere abrogare il D.A. n. 55/Gab. del 30 luglio 2012, allo scopo di aggiornare le procedure ivi previste, alla luce delle recenti modifiche apportate al testo dello schema di regolamento ex art. 1 della legge regionale n. 1/2012, in relazione alle osservazioni formulate dal Consiglio di giustizia amministrativa, con parere n. 1074/2015, trasmesso con nota prot. n. 2/2016 del 7 gennaio 2016;

Ritenuto, per quanto sopra, di dover adottare, nelle more della definizione della procedura di approvazione del regolamento previsto dall'art. 1 della legge regionale n. 1/2012, la presente rivisitazione delle apposite linee guida per la disciplina delle modalità attuative degli interventi di *housing* sociale, che con il presente decreto si annulla;

Decreta:

Art. 1

Per le motivazioni sopra indicate, è annullato il D.A. n. 55/GAB del 30 luglio 2012.

Art. 2

Per le finalità della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, sono approvate, alla stregua di rivisitazione delle precedenti, le Linee guida per la disciplina delle modalità attuative degli interventi di *housing* sociale, che fanno parte integrante del presente decreto.

Art. 3

In seguito alla pubblicazione delle Linee guida rivisitate di cui al presente decreto, verrà pubblicato l'avviso per la manifestazione di interesse per interventi di *housing* sociale in cui verranno individuati l'oggetto, i soggetti proponenti, gli elementi essenziali e qualificanti delle proposte, i criteri di individuazione delle aree e degli immobili, le premialità e le agevolazioni, nonché i criteri di selezione delle proposte.

Art. 4

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana e nel sito istituzionale dell'Assessorato.

Palermo, 7 febbraio 2017.

PISTORIO

Allegato

LINEE GUIDA PER INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE

Art. 1

Interventi di housing sociale

La ridefinizione dei livelli essenziali di assistenza del servizio di edilizia pubblica (nella sua accezione più vasta) e del relativo reperimento di fondi per il finanziamento, rimane uno dei temi predominanti dei nostri tempi. Tanto più che la perdurante crisi economica e il lento superamento della stessa, muta repentinamente gli scenari dei soggetti (utenti) che scivolano dalla cosiddetta fascia grigia a quella più bisognosa, con grande facilità. Inquadrate correttamente, oggi, il problema dell'edilizia sociale è difficile anche per gli operatori del settore (sia pubblici che privati) che, in alcune realtà territoriali, collaborano fattivamente per la ricerca di soluzioni innovative nell'ambito del sociale, utili a soddisfare tutti i livelli di domanda.

In questa ottica, l'Assessorato regionale delle infrastrutture e della mobilità, al fine di promuovere la realizzazione di interventi a sostegno delle politiche abitative, intende avviare un percorso finalizzato ad individuare progetti di edilizia sociale potenzialmente idonei all'investimento da parte di un fondo immobiliare (Fondo) operante sul territorio regionale per l'edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 11 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 e per le finalità previste dall'art. 5 della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, recante "Riqualificazione urbanistica con interventi di edilizia sociale convenzionata. Misure urgenti per lo sviluppo economico".

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti modalità attuative indicate nelle presenti Linee guida rivisitate, rispetto alla precedente formulazione emanata con D.A. n. 55/GAB del 30 luglio 2012.

L'intento è quello di individuare iniziative idonee allo sviluppo dell'edilizia sociale sul territorio della Regione siciliana, che sarà attuato attraverso il fondo individuato con procedura di evidenza pubblica.

Oltre che con il sostegno delle risorse disponibili e gestite dal Fondo, saranno apprezzate quelle iniziative proposte nelle quali figurano compartecipazione finanziarie di soggetti pubblici e privati mediante conferimento contro quote al Fondo di risorse finanziarie ovvero di aree e/o immobili.

Le presenti Linee guida hanno lo scopo di consentire ai soggetti proponenti di cui all'articolo successivo, di avviare l'individuazione di progetti potenzialmente idonei al conferimento nel Fondo.

A tal fine, approvate le presenti Linee guida, l'Assessorato delle infrastrutture e della mobilità pubblicherà una manifestazione di pubblico interesse, coerente con le Linee guida rivisitate, al fine di acquisire le proposte che, effettuata la necessaria verifica documentale, saranno trasmesse alla SGR incaricata - previa procedura di evidenza pubblica - della gestione del Fondo. La stessa le valuterà in via prioritaria rispetto alle altre possibili iniziative che le saranno sottoposte, in piena autonomia e responsabilità, nel rispetto dei requisiti essenziali delle proposte sotto indicati.

Gli interventi di *housing* sociale costituiscono interventi di rilevanza strategica nazionale ai sensi dell'articolo 11 del decreto legge n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008 e dell'articolo 7 della legge regionale n. 65/1981 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2

Soggetti proponenti

Sono ammesse esclusivamente le proposte provenienti da:

soggetti pubblici titolari di iniziative, soggetti privati quali cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, associazioni imprenditoriali, fondazioni, enti anche religiosi, Istituti di pubblica beneficenza e assistenza (IPAB), imprese sociali e cooperative aventi fra gli scopi statutari la realizzazione di interventi di edilizia sociale, operatori finanziari quali società di gestione del risparmio e fondi immobiliari da esse gestiti, istituti finanziari, società di sviluppo immobiliare e soggetti privati, singoli o associati.

Art. 3

Elementi essenziali e qualificanti delle proposte

Al solo scopo di supportare i soggetti interessati, la valutazione delle iniziative terrà conto anche dei seguenti criteri:

a) capacità di promuovere mix sociale di funzioni e di offerta abitativa al fine di realizzare alloggi sociali destinati preferibilmente alla locazione a canone controllato ed in maniera residuale anche alla vendita a valori convenzionati per una quota complessivamente non inferiore al 51% della capacità edificatoria esistente o di progetto, con particolare riguardo alle esigenze dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 11 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni, dalla legge n. 133/2008 (ossia quelle categorie di soggetti che, pur avendo livelli di reddito troppo alti per accedere alle assegnazioni di alloggi di edilizia pubblica, non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative - o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata -, quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; immigrati regolari a basso reddito), così come puntualmente individuati con D.A. del 5 dicembre 2011, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 54 del 30 dicembre 2011;

b) efficace proposta relativa alla modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo della durata di gestione del fondo, in particolare: nella fase di selezione degli inquilini, di fatturazione e riscossione dei canoni di locazione, della programmazione e gestione delle manutenzioni degli edifici, di cessione degli alloggi alla fine del periodo di locazione;

c) dimensione significativa degli interventi, da realizzare in un unico ambito territoriale, anche per interventi separati;

d) grado di fattibilità amministrativa (disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti, verifica di eventuali vincoli di tutela edilizia, idrogeologica, culturale, paesaggistica, ecc);

e) apporto di risorse private e/o risorse pubbliche aggiuntive rispetto alle risorse del fondo, sia nella fase di investimento sia nella fase di gestione e organizzazione delle attività;

f) integrazione con politiche pubbliche locali di sostegno, verificando che l'intervento previsto sia connesso in maniera razionale ad altre infrastrutture e servizi (anche di nuova realizzazione) atti ad amplificare l'efficacia e la ricaduta sociale dell'iniziativa nel territorio di riferimento;

g) minimizzazione del c.d. "consumo del suolo" a favore di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o recupero di aree urbane dismesse;

h) qualità edilizia e ambientale, con particolare riferimento all'adozione di soluzioni per il contenimento dei consumi energetici degli edifici, per la riduzione delle emissioni inquinanti e per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

i) implementazione di modelli di cooperazione istituzionale che prevedano, durante le varie fasi di sviluppo e gestione dell'iniziativa, il concorso dei diversi soggetti istituzionali competenti ai vari livelli;

l) partenariato pubblico/privato con coinvolgimento delle comunità locali anche al fine della valorizzazione del capitale umano nel territorio di riferimento;

m) presenza di caratteri innovativi e di replicabilità e trasferibilità in altri contesti territoriali;

n) massimizzazione del soddisfacimento della domanda di alloggi sociali nelle aree ad alto fabbisogno abitativo;

o) nel caso di immobili già realizzati, l'esistenza di convenzioni stipulate con le amministrazioni comunali di riferimento nel rispetto degli accordi territoriali locali stipulati in attuazione art. 2, comma 3, della legge n. 431/98;

Ai fini della valutazione che svolgerà il Fondo, sarà data priorità agli interventi che soddisfano i criteri di cui alle precedenti lettere: e), f), g) e h).

Art. 4

Localizzazione e criteri di individuazione delle aree e degli immobili

In fase di prima applicazione, il Fondo investe nei comuni che presentino una popolazione residente superiore ai 50.000 abitanti e che rientrino tra quelli ad alta tensione abitativa, così come individuati dalla normativa vigente, o città metropolitane, o che siano capoluogo di libero consorzio di comuni. In particolare, si precisa che:

1. Gli interventi di edilizia sociale convenzionata nell'ambito della riqualificazione urbanistica di cui all'art. 1 della legge regionale 3 gennaio 2012, n. 1, sono localizzati di preferenza nella zona omogenea territoriale "A" (centri storici).

2. Gli interventi di edilizia sociale convenzionata possono essere altresì localizzati anche nelle zone omogenee territoriali "B" e "C" nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, sempre che si verifichino le condizioni di cui all'art. 3.

3. Anche nelle zone industriali e/o artigianali "D" dismesse possono essere proposti gli interventi di edilizia sociale convenzionata mediante piani di riqualificazione, purchè l'eventuale variante urbanistica agli strumenti urbanistici, sia già stata approvata al momento della presentazione della proposta.

4. A titolo di incentivazione è facoltà dei comuni e degli enti locali territoriali in genere, di operare in deroga alle previsioni quantitative e alle destinazioni d'uso degli strumenti urbanistici secondo quanto specificato all'articolo 6, mediante:

a) la sostituzione edilizia di manufatti preesistenti senza vincoli di sagoma e sedime con eventuali ampliamenti volumetrici, con esclusione di quelli ricadenti nei centri storici e/o negli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 140 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) l'inserimento di edifici con destinazioni connesse e complementari alla residenza, con il limite del 30% della superficie complessiva, quanto alle destinazioni commerciali, agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita;

c) la garanzia di una opportuna combinazione abitativa e funzionale mediante l'inserimento, accanto alle funzioni abitative, di funzioni di servizio alla persona quali servizi per l'istruzione o per gli anziani, presidi sanitari o di tutela della sicurezza, per lo sport ed il tempo libero e aree a verde e per l'inclusione sociale in genere.

5. Sono esclusi interventi in verde agricolo (zona territoriale omogenea "E") e quindi le varianti urbanistiche relative.

6. Il Fondo investe in:

(a) beni immobili da realizzare, in corso di realizzazione o già realizzati, nonché beni immobili da assoggettare a riqualificazione o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione;

(b) aree libere edificabili e comunque libere da vincoli di asservimento.

Art. 5

Attribuzioni di premialità e agevolazioni

1. È facoltà dei comuni riconoscere agli edifici inclusi nei piani finalizzati agli interventi di edilizia sociale una volumetria aggiuntiva e premiale fino al 20% delle volumetrie esistenti nelle zone "B" e nelle zone "C", fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.I. n. 1444/1968 anche per le quote aggiuntive premiali eventualmente attribuite.

2. Al fine di promuovere la qualità degli interventi di edilizia sociale, la presenza di progetti con prestazioni energetiche superiori allo standard minimo, fermo restando il soddisfacimento degli standard urbanistici, costituisce elemento di preferenza.

3. I comuni nell'ambito della propria potestà regolamentare potranno definire preventivamente le riduzioni di aliquote di tributi

di propria pertinenza e di oneri a carico del soggetto realizzatore con riferimento agli interventi di *housing* sociale.

4. Nei costi dell'intervento potranno essere inclusi i costi sostenuti e documentati per prestazioni di assistenza tecnico-amministrativa ai soggetti proponenti necessarie per i progetti relativi alle iniziative di edilizia sociale.

Art. 6

Criteri di selezione delle proposte

1. Nella scelta degli interventi saranno privilegiati, nell'ordine, i progetti che:

- a) recuperino il patrimonio abitativo esistente con particolare riferimento alle z.o.t. "A";
- b) perseguano livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale;
- c) assicurino la realizzazione di spazi dedicati ad altri usi e servizio degli interventi residenziali;
- d) minimizzino la percentuale di copertura finanziaria di natura regionale;
- e) evidenzino la maggiore proporzione di alloggi sociali su alloggi a libero mercato, nell'ambito del medesimo intervento.

2. Ai fini dell'utilizzo del patrimonio edilizio invenduto non costituisce requisito utile ai fini dell'inclusione in graduatoria il possesso dell'agibilità, fermo restando la sua obbligatorietà al momento dell'atto contrattuale.

(2017.11.618)048

CO IA
ATA
A ID
E